

مذكرة المعلومات

في وثائق

شركة صندوق

(صندوق مغلق)

محتويات المذكرة

٢	بند (١) - تعريفات عامة
٤	بند (٢) - مقدمة وأحكام عامة
٤	بند (٣) - تعريف وشكل الصندوق
٨	بند (٤) - هدف الصندوق
٨	بند (٥) - مصادر أموال الصندوق والوثائق المصدرة منها
٩	بند (٦) - السياسة الاستثمارية للصندوق
١١	بند (٧) - أسباب الاستثمار في القطاع العقاري والمخاطر المرتبطة بذلك القطاع
١٤	بند (٨) - نوعية المستثمر المخاطب بالمذكرة
١٤	بند (٩) - أصول وموجودات الصندوق
١٤	بند (١٠) - مدير الاستثمار
٢١	بند (١١) - شركة خدمات الإدارة
٢٣	بند (١٢) - مراقبي حسابات الصندوق
٢٤	بند (١٣) - أمين الحفظ
٢٤	بند (١٤) - المطور العقاري وشركة خدمات الإدارة
٢٤	بند (١٥) - جماعة حملة الوثائق
٢٥	بند (١٦) - الاكتتاب في الوثائق
٢٧	بند (١٧) - قيد وثائق الصندوق
٢٧	بند (١٨) - شراء / بيع الوثائق
٢٨	بند (١٩) - الاقتراض
٢٨	بند (٢٠) - احتساب قيمة الوثيقة
٣٠	بند (٢١) - الإفصاح الدوري عن المعلومات والقوائم المالية
٣٢	بند (٢٢) - وسائل تجنب تعارض المصالح
٣٣	بند (٢٣) - أرباح الصندوق وعائد الوثيقة
٣٣	بند (٢٤) - التخارج من استثمارات الصندوق
٣٤	بند (٢٥) - سياسة تخفيض حجم الصندوق
٣٤	بند (٢٦) - إنهاء وتصفية الصندوق
٣٥	بند (٢٧) - قنوات تسويق وثائق الاستثمار التي يصدرها الصندوق
٣٥	بند (٢٨) - أسماء وعناوين مسؤولي الاتصال
٣٥	بند (٢٩) - الأعباء المالية
٣٩	بند (٣٠) - إقرار الشركة ومدير الاستثمار
٣٩	بند (٣١) - إقرار مراقبي الحسابات
٣٩	بند (٣٢) - إقرار المستشار القانوني

بند (١) - تعريفات عامة

١. القانون

قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وفقاً لأخر تعديلاته

٢. اللائحة التنفيذية

اللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بموجب قرار وزير الاستثمار رقم ١٣٥ لسنة ١٩٩٣ وفقاً لأخر تعديلاتها.

٣. الهيئة

الهيئة العامة للرقابة المالية.

٤. الصندوق:

شركة صندوق

٥. مدير الاستثمار

شركة

٧. وثيقة الاستثمار

ورقة مالية تمثل حصة حاملها في صافي قيمة أصول الصندوق.

٨. مدير المحفظة

الشخص المسئول لدي مدير الاستثمار عن الإدارة الفنية لاستثمارات الصندوق.

٩. مذكرة المعلومات

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

١٠. الاستثمارات

كافة الأصول المملوكة للصندوق.

١١. تاريخ الاكتتاب

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

١٢. يوم العمل

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

١٣. أمين الحفظ

البنك المسئول عن الاحتفاظ بالأوراق المالية التي يستثمر الصندوق فيها أمواله والمرخص له من الهيئة بممارسة ذلك النشاط

١٤. المستثمر

هو الشخص الذي يرغب في الاكتتاب أو شراء وثائق الاستثمار.

١٥. حامل الوثيقة

هو الشخص الذي قام بالاكتتاب أو شراء وثائق الاستثمار.

١٦. الأطراف ذوي العلاقة:

الأطراف المرتبطة بنشاط صندوق الاستثمار ومنها على سبيل المثال: مدير الاستثمار، أمين الحفظ، البنك المودعة لديه أموال الصندوق، شركة خدمات الإدارة، مراقبا الحسابات، المستشار الضريبي، المستشار القانوني أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو كل من يشارك في اتخاذ القرار لدى أي من الأطراف المذكورة أو أي حامل وثائق تتجاوز ملكيته (٥%) من صافي قيمة أصول صندوق الاستثمار.

١٧. شركة خدمات الإدارة

الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار وهي شركة متخصصة تتولي احتساب صافي قيمة أصول الصندوق وكذلك حفظ مستندات ووثائق أصول الصندوق

١٨. المصاريف الإدارية

هي مصاريف النشر والدعاية والإعلان والتسويق وغيرها من المصاريف اللازمة لتلبية احتياجات الصندوق.

١٩. المستثمرون المؤهلون:

المستثمرون من ذوي الملاة المالية وفقا للضوابط التي وضعتها الهيئة العامة للرقابة المالية في قرارها الصادر برقم ٥١ لسنة ٢٠١٤ بتاريخ ٢٠١٤/٤/١٣، والأشخاص الاعتبارية من المؤسسات المالية وصناديق المعاشات وشركات وصناديق الاستثمار، وغيرها من الشركات والمؤسسات المتخصصة في الاستثمار في الأوراق المالية.

٢٠. الأشخاص المرتبطة:

الأشخاص الطبيعيون وأي من أقاربهم حتى الدرجة الثانية، والأشخاص الاعتبارية والكيانات والاتحادات والروابط والتجمعات المالية المكونة من شخصين أو أكثر التي تكون غالبية أسهمهم أو حصص رأس مال أحدهما مملوكة مباشرة أو بطريق غير مباشر للطرف الآخر أو أن يكون مالكها شخصاً واحداً. كما يعد من الأشخاص المرتبطة الأشخاص الخاضعون للسيطرة الفعلية لشخص آخر من الأشخاص المشار إليهم.

٢١. العضو المستقل بمجلس الإدارة:

أى شخص طبيعي من غير التنفيذيين ولا المساهمين بالصندوق ولا المرتبطين به أو بأى من مقدمى الخدمات له بطريقة مباشرة أو غير مباشرة ومن غير كبار العاملين بالشركة أو مستشاريها أو مراقبي حساباتها خلال الثلاث سنوات السابقة على تعيينه بالمجلس وتنحصر علاقته بالصندوق في عضويته بمجلس إدارته ولا يتلقى أو يتقاضى منه سوى مقابل تلك العضوية وتزول صفة الاستقلال عنه متى فقد أياً من الشروط السالف بيانها أو مرت ست سنوات متصلة على عضويته بمجلس إدارة الصندوق وتلتزم شركة الصندوق بإخطار الهيئة خلال خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء عضويته أى من أعضاء مجلس إدارته.

٢٢. الأصول المنتجة لعوائد (حالة العقاري)

ويقصد بالأصول المنتجة لعوائد كافة الأصول التي تحقق عائداً دورياً ولا يشترط بيعها حتى يتحقق الدخل، وتشمل الأصول المنتجة لعوائد ما يلي:

أولاً: الأصول العقارية التي يتم تملكها أو بناءها أو استكمالها أو تطويرها (بشكل مباشر أو غير مباشر) والتي تدر أو يتوقع لها أن تدر عوائد سواء بتأجيرها أو استغلالها أو إدارتها، وسواء كانت تلك العقارات لأغراض سكنية أو سياحية أو تجارية أو تخزينية أو صناعية أو غيرها من الأنشطة الإنتاجية أو الخدمية.

ثانياً: الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري والتي تدر عائد وتشمل ما يلي:

١. سندات التوريق الصادرة مقابل محفظة حقوق مالية لقروض تمويل عقاري.
٢. سندات صادرة عن شركات التمويل العقاري والمضمونة بمحفظة قروض تمويل عقاري.
٣. الأوراق المالية المقيدة في البورصات الأوراق المالية المصرية بشرط أن تكون صادرة عن شركة تكون معظم أصولها عقارية أو صادرة عن شركات تعمل في المجالات المرتبطة بالتنمية العقارية.
٤. أسهم الشركات المصرية غير المقيدة في بورصات الأوراق المالية المصرية وتكون ٨٠% من أصولها عقارية بشرط ألا تقل في أي وقت من الأوقات نسبة ملكية الصندوق في رأسمال الشركة عن ثلثي رأس مالها.
٥. وثائق صناديق الاستثمار العقاري الأخرى.

بند (٢) – مقدمة وأحكام عامة

قامت الشركة بطرح واثاق الصندوق للاكتتاب من خلال طرح خاص لمستثمرين مؤهلين بغرض استثمار أصوله بالطريقة المفصلة والموضحة في السياسة الاستثمارية ووفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهما.

هذه المذكرة هي دعوة للاكتتاب في واثاق الصندوق.

تتضمن هذه المذكرة كافة المعلومات والبيانات المتعلقة بالصندوق وهي معلومات وبيانات مدققة ومراجعة من قبل الشركة ومدير الاستثمار ومراقبي الحسابات والمستشار القانوني وتحت مسئوليتهم.

سوف يتم تحديث دوري كل سنة على الأقل لهذه المذكرة لتعكس نتائج الأعمال عن السنة السابقة ويتم تعديلها كلما طرأت أحداث جوهرية تؤثر على الصندوق أو أداءه.

لا يجوز تعديل البيانات الرئيسية للمذكرة فيما يتعلق بالسياسة الاستثمارية وحدود حق الصندوق في الاقتراض وزيادة أنعاب 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 مجلس إدارة الشركة، وفي جميع الأحوال لا تنفذ تلك التعديلات إلا بعد التصديق عليها من الهيئة، على أن تلتزم الشركة بالافصاح عنها لحملة الوثائق.

يحق لأي مستثمر طلب نسخة محدثة من هذه المذكرة من العناوين الموضحة في نهاية هذه المذكرة والمتاحة أيضاً على الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق.

تخضع هذه المذكرة لكافة القواعد الحاكمة والمنظمة لنشاط صناديق الاستثمار في مصر وعلى الأخص أحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهما وقرارات الهيئة الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية.

في حالة نشوب أي خلاف فيما بين الصندوق ومدير الاستثمار أو أي من المكتتبين 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.

إن الاكتتاب في وثائق استثمار الصندوق يعد قبولاً لجميع بنود هذه المذكرة.

بند (٣) – تعريف وشكل الصندوق

١-٣ اسم الصندوق

شركة صندوق

٢-٣ نوع الصندوق

صندوق استثمار مغلق ويتم قيد وثائقه لدى شركة الإيداع والقيد المركزي ويجوز قيد الوثائق في البورصة المصرية طبقاً لأحكام المادة (١٨٣ مكرر ١٥) من اللائحة التنفيذية ووفقاً للإجراءات المحددة بالمادة (١٣) من قواعد قيد وشطب الأوراق المالية والخاصة بوثائق صناديق الاستثمار المغلقة.

٣-٣ مقر الصندوق

.....

٤-٣ تاريخ مزاولة النشاط

يتم ممارسة النشاط الفعلي اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب في وثائق الصندوق

٥-٣ السنة المالية:

تبدأ السنة المالية في وتنتهي في من كل عام فيما عدا السنة الاولى التي تنتهي في من العام التالي

٦-٣ مدة الصندوق

طبقا لمستخرج السجل التجاري تنتهي مدة شركة الصندوق في ويجوز النظر في التصفية بعد سبع سنوات من بدء نشاط الصندوق في ضوء رؤية مدير الاستثمار وفقا للخطة التي تقرها جماعة حملة الوثائق وتصديق الجمعية العامة. مع مراعاة الأحكام القانونية المنظمة لهذا الشأن والضوابط المحددة بمذكرة المعلومات.

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 (جوازي)

٩-٣ تاريخ ورقم ترخيص الصندوق من الهيئة

(.....) بتاريخ، ولم تبدأ الشركة في ممارسة نشاطها الفعلي حتى طرح هذه الوثائق.

١٠-٣ الإشراف على الصندوق

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

١١-٣ الموقع الإلكتروني لشركة الصندوق

١٢-٣ 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 جنيه مصري يصدر مقابله وثائق في الصندوق لكل مساهم.

١٣-٣ نسبة المساهمة

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

الاسم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية بالجنيه	عملة الوفاء	نسبة المساهمة	عدد الوثائق المصدرة
الإجمالي					

١٤-٣ أسماء أعضاء مجلس إدارة الشركة (٩ حد اقصى)

الاسم	الصفة
	رئيس مجلس الادارة
	عضو مجلس ادارة
	عضو مجلس الادارة
	عضو من ذوي الخبرة

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

١٥-٣ اختصاصات مجلس الإدارة بصفته المسئول عن الإشراف على الصندوق (شامل العقاري)

يتولى مجلس الإدارة الإشراف على نشاط الصندوق ويختص بما يلي:

١. تعيين مدير الاستثمار والتأكد من تنفيذه لالتزاماته ومسئولياته وعزله على ان يتم التصديق على القرار من جماعة حملة الوثائق بما يحقق مصلحة حملة الوثائق وفقا لمذكرة المعلومات وأحكام هذه اللائحة.
٢. تعيين شركة خدمات الإدارة والتأكد من تنفيذها لالتزاماتها ومسئولياتها.
٣. تعيين أمين الحفظ.
٤. الموافقة على مذكرة المعلومات 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 المقيدين 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.
١١. الموافقة على القوائم المالية للصندوق التي أعدها مدير الاستثمار تمهيدا لعرضها على الجمعية العامة مرفقا بها تقرير مراقبي الحسابات.
١٢. اتخاذ قرارات الاقتراض وفقا للمادة (١٥٩) من هذه اللائحة.
١٣. وضع الإجراءات الواجب إتباعها عند إنهاء أو فسخ العقد مع أحد الاطراف ذوي العلاقة أو أحد مقدمي الخدمات وخطوات انتقال الخدمة لطرف آخر بما في ذلك كيفية نقل الدفاتر والسجلات اللازمة لممارسة الخدمة دون التأثير على نشاط الصندوق.
١٤. كما يتولى مجلس إدارة شركة الصندوق الموافقة على جميع العقود والقرارات التي تكون شركة الصندوق طرفا فيها مع الأطراف ذوي العلاقة، ويشمل ذلك على سبيل المثال ما يلي:

- عقد الخدمات المبرم مع شركة المطور.
- عقد الخدمات المبرم مع شركة إدارة العقارات.
- عقد تسويق الأصول العقارية للصندوق.
- عقود تملك الأصول العقارية للصندوق.
- عقد التأمين على الأصول العقارية المملوكة للصندوق.

الجمعية العمومية للشركة:

- تتكون الجمعية العامة لمساهمي شركة الصندوق من كل مالكي الأسهم.
- تختص الجمعية العامة لشركة الصندوق باختصاصات الجمعيات العامة لشركات المساهمة ومن بينها التصديق على القوائم المالية وتقرير مراقبي 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.
- ويحضر ممثل جماعة حملة الوثائق اجتماعات الجمعية العامة ولا يكون له صوت معدود.

بند (٤) – هدف الصندوق

.....

بند (٥) – مصادر أموال الصندوق والوثائق المصدرة منها

١-٥ حجم الصندوق المطروح عند فتح باب الاكتتاب

..... (اجمالي / عدد وثائق / قيمة اسمية / القدر المدفوع من الوثيقة)
ويجوز تلقي اكتتابات في وثائق الصندوق حتى ٥٠ مثل رأس مال شركة الصندوق، وذلك باجمالي مبلغ جنيه موزع على عدد مليون وثيقة بقيمة اسمية جنيه.

٢-٥ زيادة أو تخفيض حجم الصندوق

يجوز زيادة حجم الصندوق من خلال طرح اصدارات تالية بذات السياسة الاستثمارية طبقا للضوابط المنظمة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٠١٤/٥٢ وأي تعديلات تصدر في هذا الشأن، مع مراعاة الحد الأقصى للنسبة بين رأسمال شركة الصندوق والأموال المستثمرة فيه وقت الزيادة

ويجوز تخفيض حجم الصندوق مع مراعاة الضوابط المنظمة وخاصة الواردة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٢٨) لسنة ٢٠١٧ وأي تعديلات تصدر في هذا الشأن وكذلك الحد الأدنى لرأس مال شركة الصندوق.

٣-٥ الحد الأدنى لرأسمال شركة الصندوق

يجب ألا يقل رأس مال شركة الصندوق في أي وقت من الأوقات عن خمسة مليون (٥,٠٠٠,٠٠٠) جنيه مصري أو ٢% من قيمة الوثائق المصدرة أيهما أعلى، ولا يجوز التصرف في الوثائق المصدرة مقابل رأس المال طوال مدة الصندوق الا بعد الحصول على موافقة الهيئة المسبقة ووفقا للضوابط التي تضعها.

٤-٥ 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.

بند (٦) – السياسة الاستثمارية للصندوق

بند (٧) – المخاطر المرتبطة باستثمارات الصندوق وكيفية ادارتها

بند (٨) – نوعية المستثمر المخاطب بالمذكرة

يهدف الصندوق إلى القيام بطرح كامل الوثائق من خلال الطرح الخاص للمستثمرين من ذوي الملاءة المالية وفقا للضوابط الصادرة من الهيئة والتي تشمل الأشخاص الاعتبارية من المؤسسات المالية وصناديق المعاشات وشركات وصناديق الاستثمار، وغيرها من الشركات والمؤسسات المتخصصة في الاستثمار في الأوراق المالية. والمخاطب بالمذكرة هو المستثمر الراغب في الاستثمار وفقا لأهداف وسياسات الصندوق الطويلة الاجل منخفضة السيولة، والمستثمر الراغب في الحصول على عائد يرتبط ودرجة المخاطر المرتبطة باستثمارات الصندوق

بند (٩) – أصول وموجودات شركة 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 وفقا لالتزامات مقدمي الخدمات المنصوص عليها بمذكرة المعلومات وما نصت عليه اللائحة التنفيذية والقرارات التنفيذية التنظيمية،

وللهيئة الاطلاع وطلب البيانات والمستندات التي تتعلق بالنشاط والتحقق من ممارسته طبقا لاحكام القانون ولائحته التنفيذية

٣-٩ حدود حق ورثة 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. لا يجوز لحملة الوثائق او وراثتهم او دائنهم طلب تخصيص أو تجنيد أو فرز أو السيطرة على أي من أصول شركة الصندوق او الحصول على حق اختصاص عليها.

بند (١٠) - مدير الاستثمار

في ضوء ما نص عليه القانون من وجوب أن يعهد الصندوق بإدارة نشاطه إلى جهة ذات خبرة في إدارة صناديق الاستثمار يطلق عليه اسم (مدير الاستثمار) فقد عهدت الشركة بإدارة الصندوق إلي مجموعة ش.م.م. والتي قد تأسست ورخص لها بمزاولة النشاط برقم (.....) الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ كشركة مساهمة مصرية وفقا لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وهي شركة متخصصة في مزاولة نشاط إدارة صناديق الاستثمار ويقع مقرها الرئيسي

١-١٠ هيكل المساهمين:

الاسم	عدد الأسهم الاسمية	نسبة المساهمة
الإجمالي		١٠٠%

٢-١٠ مجلس إدارة مدير الاستثمار

الاسم	الصفة

٣-١٠ نبذة عن مدير الاستثمار

٤-١٠ 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.

١٠-٥ التزامات مدير الاستثمار العامة (تشمل العقاري)

- ١- إعداد دراسة الجدوى الخاصة بأي مشروع عقاري يعتمزم الصندوق الاستثمار فيه، على أن تتضمن دراسة الجدوى الجوانب التجارية والفنية والمالية والقانونية للمشروع وتدفعاته النقدية المتوقعة على ربحية الصندوق ومستويات المخاطر
- ٢- توقيع عقد الخدمات الفنية مع شركة أو أكثر من الشركات المتخصصة في مجال التطوير العقاري تتولى إدارة وتنفيذ الجوانب الفنية المتعلقة بمشروعات الصندوق بعد الحصول على موافقة شركة الصندوق، ويبدل مدير الاستثمار عناية الرجل الحرص في متابعة قيام المطور بتنفيذ التزاماته.
- ٣- توقيع عقد الخدمات الفنية مع شركه أو أكثر من الشركات المتخصصة في إدارة العقارات محل نشاط الصندوق بعد الحصول علي موافقة شركة الصندوق، وذلك بمراعاة أحكام قانون اتحاد الشاغلين رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ويبدل عناية الرجل الحرص في متابعة قيام شركة إدارة العقارات بتنفيذ التزاماتها.
- ٤- اعتماد كافة التعاقدات المرتبطة بنشاطه، على ان يتم الإفصاح عن اسم المستشار القانوني للصندوق الذي تحدده شركة الصندوق في مذكرة المعلومات.
- ٥- توفير الكفاءات اللازمة لتنفيذ مشروعات الصندوق وكذلك تحديد رئيس فريق الإدارة ونائبه والذي يتعين أن يقوم مدير الاستثمار بإخطار شركة الصندوق كتابياً فور تغيير أو استبدال أي منهما.
- ٦- العمل على الحد من مخاطر تجاوز التكلفة والمدة المقررة للتنفيذ لمشروعات الصندوق.
- ٧- تقييم الأصول العقارية قبل شرائها أو بيعها بواسطة خبير أو أكثر من خبراء التقييم العقاري ممن يتمتعون بالخبرة اللازمة في مجال النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار ومرخص لهم من الهيئة بعد عمل كل ما يلزم لتمكين خبيري التقييم من أداء عملها وبصفه خاصه تجهيز المستندات والمعلومات اللازمة لإتمام عملية التقييم، وعلى ان يكون خبير التقييم مستقلا عن أي من الأطراف ذوي العلاقة. ويسأل خبير التقييم، في مواجهة الصندوق ومدير الاستثمار عن أية أضرار تلحق بالصندوق نتيجة للإهمال أو الأخطاء التي تقع من خبير التقييم أثناء أداء عمله مع عدم الاخلال بالتزام مدير الاستثمار ببذل عناية الرجل الحرص في القيام بواجباته ومهامه وفقا لهذا العقد.
- ولا يجوز لمدير الاستثمار الاعتماد على تقرير مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل عقاري للصندوق.
- ٨- بخلاف الأوراق المالية المقيدة في البورصة المصرية، يلتزم مدير الاستثمار بالتحري عن الموقف المالي للشركات المصدرة للأوراق التي يستثمر الصندوق أمواله فيها.
- ٩- بمراعاة الالتزام بضوابط الإفصاح عن أية أحداث جوهرية بشأن الأوراق المالية وغيرها من أوجه الاستثمار التي يستثمر فيها الصندوق جزء من أمواله. ويلتزم مدير الاستثمار بإنشاء موقع على الأنترنت يشتمل على بيانات الصندوق الأساسية وتحديثه بصفه دورية بأهم استثمارات الصندوق وبياناته المالية وفقاً للضوابط التي قد تضعها الهيئة في هذا الشأن.
- ١٠- بإعداد القوائم المالية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتقديمها لمجلس إدارة شركة الصندوق على أن يتم مراجعتها بمعرفة مراقبي حسابات الصندوق المقيدين بالسجل المعد لذلك بالهيئة.
- ١١- يقوم مدير الاستثمار بإعداد خطة عمل مستقبلية ودراسة مالية تقديرية لاستثمارات الصندوق للعرض علي مجلس ادارة الصندوق.

- ١٢- بإخطار كل من الهيئة ومجلس إدارة شركة الصندوق بأي تجاوز لحدود أو ضوابط السياسة الاستثمارية المنصوص عليها في المواد (١٧٤، ١٧٧، ١٧٨، ١٧٩، ١٨٠، ١٨٣ مكرراً) باللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال فور حدوثها وإزالة أسبابها خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ حدوثها ويجوز مد هذه المهلة بناء على موافقة الهيئة.
- ١٣- بتمكين مراقبي حسابات الصندوق من الاطلاع على الدفاتر والمستندات الخاصة بأموال الصندوق المستثمرة، كما يلتزم بموافقتهم بالبيانات والإيضاحات التي يطلبونها خلال المدة التي تنص عليها الهيئة.
- ١٤- بموافقة شركة الصندوق بتقرير ربع سنوية عن أداء الصندوق.
- ١٥- يلتزم مدير الاستثمار عند التعامل مع بنوك خارج جمهورية مصر العربية أن تكون تلك المعاملات وفقاً لأحكام القوانين واللوائح المطبقة.
- ١٦- بموافقة الهيئة بتقرير نصف سنوية عن نشاطه ونتائج أعماله ومركزه المالي.
- ١٧- بأن يبذل عناية الرجل الحريص في إدارته لأموال الصندوق وذلك على النحو المتوقع من شخص متخصص وصاحب خبرة واسعة في هذا المجال وأن يعمل على حماية مصالح الصندوق وحملة الوثائق في كل تصرف أو إجراء، وعليه أن يتجنب كل عمل أو تصرف من شأنه أن يخلق تعارض مصالح عند استثماره لأموال الصندوق وبصفة خاصة لا يجوز القيام بعمليات أو أعمال يكون الغرض منها الحصول لنفسه أو لأي من مديريه أو العاملين لديه على كسب أو ميزة من العمليات التي تجرّها، أو أن تكون لمدير الاستثمار مصلحة مباشرة من اية نوع مع الشركات التي يتعامل على أوراقها المالية وفقاً لضوابط الهيئة.
- ١٨- أن يحتفظ بحسابات مستقلة للصندوق وأن يمسك الدفاتر والسجلات اللازمة لممارسة نشاطه بالإضافة إلى الدفاتر والسجلات التي تحددها الهيئة، وعليه أن يزود الهيئة بالمستندات والبيانات التي تطلبها.
- ١٩- بعدم مزاوله أية أعمال مصرفية باسم الصندوق، وبصفة خاصة لا يجوز له إقراض الغير أو كفالته في الوفاء بديونه، وذلك مع عدم الإخلال بأحقية مدير الاستثمار في استثمار أموال الصندوق في السندات وغيرها من أدوات الدين المدرة للعوائد أو القابلة للتحويل وفقاً لسياسات وضوابط وقيود الاستثمار المنصوص عليها في مذكرة المعلومات.
- ٢٠- بعدم إذاعة أو نشر بيانات أو معلومات غير صحيحة أو غير كاملة عن الأموال المستثمرة في الصندوق، كما يلتزم بالمحافظة على سرية المعلومات الخاصة باستثمارات الصندوق وعدم إفشائها إلى الغير وذلك فيما عدا ما هو لازم لقيامه بمهامه والتزاماته في إدارة استثمارات الصندوق أو المعلومات التي تطلبها الهيئة والجهات الرقابية أو القضائية طبقاً لأحكام القانون.

١.٦- التزامات مدير الاستثمار بشأن تجنب تعارض المصالح:

مع مراعاة كافة الاحكام الواردة باللائحة التنفيذية للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ الأخص المحددة بالمادة (١٧٢) وكذا الاعمال المحظور علي مدير الاستثمار القيام بها الواردة بالمادة (١٨٣ مكرراً ٢٠) من اللائحة التنفيذية وما يستجد عليها.

- يحظر علي مدير الاستثمار أو أي من أعضاء مجلس إدارته أو العاملين لديه التمثيل بصفتهم الشخصية في أي مجالس إدارة الشركات التي يستثمر الصندوق جزء من أمواله في أوراقها المالية إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من جماعة حملة الوثائق (م ١٧٢ لائحة تنفيذية).
- يلتزم مدير الاستثمار بأن يحافظ على استقلاله من أمين الحفظ وشركة خدمات الإدارة وعن أي من الأطراف المرتبط بها.

- يجوز لمدير الاستثمار إجراء عمليات تداول باسم ولصالح الصندوق لدي إحدى شركات السمسرة المرتبطة علما بأن جميع هذه العمليات تتم وفقاً لنفس الشروط والأحكام المنظمة لتعاملات الصندوق لدي شركات التداول المختلفة بالسوق.
- يلتزم مدير الاستثمار بالإفصاح بالقوائم المالية ربع السنوية عن كافة التعاملات على الأدوات الاستثمارية والادخارية لدي أي طرف من الأطراف المرتبطة وكذا عن كافة الأعباء المالية التي يسدها الصندوق للأطراف ذوي العلاقة.
- الحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق بشكل مسبق في حالة رغبة مدير الاستثمار في الدخول في أي من الاستثمارات أو العقارات المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأي طرف من الأطراف المرتبطة أو ذوي العلاقة بالصندوق (فيما عدا الاستثمارات المصدرة أو المملوكة للدولة أو الهيئات العامة)، وبما لا يجاوز ٢٥% من أصول الصندوق، على أن يتم تقييم الأصول بواسطة خبيرين من خبراء التقييم العقاري المقيدين لدى الهيئة، وذلك بالنسبة لكل استثمار على حده ووفقاً للضوابط المقررة في هذا الشأن. ويعكس تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي المعروض على جماعة حملة الوثائق إفصاحاً كاملاً عن تلك الاستثمارات، ويلتزم مدير الاستثمار في حالة الدخول في أي من هذه الاستثمارات بمراعاة مصالح الصندوق وتجنب تعارض المصالح والعمل على توفير أفضل الفرص الاستثمارية لحملة الوثائق. الإفصاح المسبق لحملة الوثائق عند دخول في أي من الاستثمارات التي كانت مملوكة لأحد الأطراف المرتبطة أو ذوي العلاقة بالصندوق. (في حالة العقاري)
- يلتزم مدير الاستثمار بإعداد تنظيم لسياسة تعارض المصالح.

٧-١٠ سلطات مدير الاستثمار

- في ضوء هدف الصندوق المنصوص عليه في تمهيد هذا العقد وفي إطار الضوابط المنصوص عليها في قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية، يجوز لمدير الاستثمار على الأخص إبرام التصرفات التالية ولحساب الصندوق:
- أ. ربط وفك الودائع البنكية وفتح وغلق الحسابات وشراء وبيع شهادات الادخار وأذون الخزانة والسندات باسم الصندوق لدى أي بنك آخر خاضع لإشراف البنك المركزي المصري كذلك بنوك وشركات المقاصة العالمية على أن يتم التصرف أو التعامل في أو على هذه الحسابات بموجب أوامر مكتوبة صادرة من مدير الاستثمار.
 - ب. شراء وبيع الأسهم والسندات وأذون الخزانة وشهادات الإيداع المصرفية والأوراق المالية الأخرى المتداولة أو المصدرة في مصر المقيدة أو غير المقيدة.
 - ج. استخراج كوبونات أي من الأوراق المالية التي تشكل في مجموعاتها عناصر الأموال المستثمرة في الصندوق، واسترداد أي من سنداتهما، فضلاً عن المشاركة في صناديق الاستثمار المحلية والعالمية، وشراء وبيع وثائق الاستثمار فيها.
 - د. إجراء كافة أنواع الإدارة والتصرفات المتعلقة بالأوراق المالية المستثمرة في الصندوق بما في ذلك الحق في استبدالها بغيرها أو تجزئتها ما لم تكن هذه التصرفات مستبعدة صراحة في هذا العقد.
 - هـ. إجراء كافة أنواع الإدارة والتصرفات بما يحقق أهداف الصندوق العقاري المتعلقة بالأوراق المالية المستثمرة في الصندوق.
 - و. اقتراض ما لا يجاوز (١٠٠%) من المدفوع من قيمة وثائق الاستثمار أو القيمة الدفترية للصندوق أهمها أقل في الحدود ووفقاً للضوابط الواردة بقانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وبمذكرة المعلومات بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة شركة الصندوق.
 - ز. مع مراعاة الأحكام الواردة بالمادة (١٧٢) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال، يجوز أن يمثل مدير الاستثمار أو يرشح من يمثل الصندوق في مجالس الإدارة والجمعيات العامة للشركات المصدرة للأوراق المالية التي يستثمر الصندوق أمواله فيها

مع إخطار شركة الصندوق والتنسيق معها في هذا الصدد، كما يجوز لمدير الاستثمار أن يمارس حق الاكتتاب في رؤوس أموال هذه الشركات عند زيادة رأسمالها.

٨-١٠ القيود الاستثمارية

يحظر على مدير الاستثمار على الأخص القيام بالأعمال التالية:

١. إجراء أو خلق عمليات وهمية أو القيام بأعمال أو تصرفات لا تهدف إلا إلى زيادة العمولات أو المصاريف أو الأتعاب أو إلى تحقيق كسب أو ميزة له أو لمديره أو العاملين به.
٢. نشر بيانات أو معلومات غير صحيحة أو غير كاملة أو غير دقيقة أو حجب معلومات أو بيانات جوهرية.
٣. تنفيذ العمليات من خلال أشخاص مرتبطة دون إفصاح مسبق لمجلس إدارة الصندوق وموافقة جماعة حملة الوثائق في الحالات التي تستوجب ذلك.
٤. التعامل على وثائق استثمار يديره إلا في الحدود ووفقاً للضوابط المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٤.
٥. طلب الاقتراض في غير الأغراض المنصوص عليها في مذكرة المعلومات.
٦. استثمار أموال الصندوق في شراء وثائق استثمار لصندوق آخر يديره، إلا في حالة الصناديق القابضة أو صناديق أسواق النقد أو صناديق المؤشرات.
٧. البدء في استثمار أموال الصندوق قبل غلق باب الاكتتاب في وثائقه ويكون له إيداع أموال الاكتتاب في أحد البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزي وتحصيل عوائدها.
٨. شراء أوراق مالية بشركة غير مقيدة في البورصة المصرية - بخلاف ما تم الإشارة إليه بالسياسة الاستثمارية - أو مقيدة في بورصة غير خاضعة لإشراف سلطة رقابية مماثلة للهيئة إلا وفقاً للحدود التي تضعها الهيئة.
٩. استخدام أموال الصندوق في شراء أوراق مالية لشركات تحت التصفية أو في حالة إفلاس.

وفي جميع الأحوال يحظر على مدير الاستثمار القيام بأي من الأعمال أو الأنشطة التي يحظر على الصندوق الذي يديره القيام بها أو التي يترتب عليها الاخلال باستقرار السوق أو الإضرار بحقوق حملة الوثائق

بند (١١) - شركة خدمات الإدارة

تم التعاقد مع لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار ش.م.م. والمسجلة بالسجل التجاري برقم ، والمرخص لها من الهيئة برقم بتاريخ للقيام بالمهام المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية وهذه المذكرة.

ويتمثل هيكل مساهمها في كل من:

الاسم	نسبة المساهمة

ويتشكل مجلس إدارة الشركة من كل من:

الاسم	الصفة

استقلالية الشركة عن الصندوق والأطراف ذات العلاقة

بناء على ما سبق فإن شركة خدمات الإدارة مستقلة عن شركة الصندوق ومدير الاستثمار وفقاً للمعايير المنصوص عليها في قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٩ بشأن ضوابط عمل شركات خدمات الإدارة.

التزامات شركة خدمات الإدارة تتمثل فيما يلي:

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

- حساب صافي قيمة الوثائق للصندوق.
- تقييم الأصول والأوراق المالية للصناديق غير المقيدة في البورصة التي تستثمر فيها الصناديق الأخرى أموالها بشكل دوري لا يقل عن مرة كل ستة أشهر على الأقل إذا كان الصندوق غير مقيد بالبورصة المصرية، وكل ثلاثة أشهر على الأقل في حالة قيد الصندوق بالبورصة المصرية، مع مراعاة تعيين مقيم متخصص ومستشار مالي لتقييم الأصول أو الأوراق المالية طبقاً لضوابط التقييم الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٠١٤/١٣٠.
- وتلتزم الشركة بإعداد وحفظ سجل آلي بحاملي الوثائق، ويعد سجل حملة الوثائق قرينة على ملكية المستثمرين للوثائق المثبتة فيه، كما تلتزم الشركة بتدوين البيانات التالية في هذا السجل:
- عدد الوثائق وبيانات ملاكها وتشمل الاسم والجنسية والعنوان ورقم تحقيق الشخصية بالنسبة للشخص الطبيعي ورقم السجل التجارى بالنسبة للشخص الاعتباري.
- تاريخ القيد في السجل الآلي.
- عدد الوثائق التي 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 العقاري القيام بحفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بأصول الصندوق والتي تشمل على الأخص المستندات والوثائق الآتية:

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

كما تتولى شركة خدمات الإدارة القيام بإجراء التقييم الدوري لإجمالي أصول الصندوق كل ستة أشهر على الأقل إذا كان الصندوق غير مقيد بالبورصة المصرية، وكل ثلاثة أشهر على الأقل في حالة قيد الصندوق بالبورصة المصرية، وذلك بناء على تقرير تقييم معد بواسطة خبير أو أكثر من الخبراء في تقييم الأصول العقارية، على أن يعمل كل خبير منهم باستقلال عن الآخر في حالة تعدد الخبراء، ويهدف هذا التقييم لما يلي:

- التعرف على أوضاع السوق العقاري.
- تحديد سعر استرشادي لقيمة الوثيقة بقسمة القيمة الصافية لأصول الصندوق على عدد الوثائق القائمة.
- الاسترشاد بالتقييم عند بيع الأصول.
- التعرف على تطور تنفيذ مشروعات الصندوق وتكلفتها الفعلية أو القيمة السوقية للأصول خلال فترة التنفيذ.
- ويلتزم خبيراً التقييم بإعداد تقرير مشترك عند نهاية مهمتهما، وترسل نسخة منه إلى كل من الصندوق ومدير الاستثمار وشركة خدمات الإدارة ومراقبي الحسابات.

- وفي جميع الأحوال تلتزم شركة خدمات الإدارة ببذل عناية الرجل الحريص في قيامها بأعمالها وخاصة عند تقييمها لأصول والتزامات الصندوق وحساب صافي قيمة الوثائق.

بند (١٢) - مراقبي حسابات الصندوق

طبقاً لأحكام المادة (١٦٨) من اللائحة التنفيذية، يتولى مراجعة حسابات الصندوق مراقبان للحسابات من بين المراجعين المقيدين 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، وبناء عليه فقد تم تعيين كل من:

١. السيد الأستاذ /
مقيد بسجل الهيئة برقم
سجل المحاسبين والمراجعين رقم
العنوان: ٦ شارع الخليج العربي - الجيزة التليفون:
الصناديق الأخرى التي يتولى مراجعتها:
٢. السيد الأستاذ /
مقيد بسجل الهيئة رقم |
سجل المحاسبين والمراجعين رقم
العنوان:
التليفون: +
الصناديق الأخرى التي يتولى مراجعتها:

التزامات مراقبي الحسابات

١. يلتزم مراقبا حسابات الصندوق بمراجعة القوائم المالية في نهاية كل سنة مالية ويتم إصدارها خلال الربع الأول من السنة المالية التالية مرفقاً بها التقرير عن نتيجة مراجعتها، وفي حالة اختلاف وجهة نظر المراقبين، يوضح بالتقرير أوجه الخلاف بينهما إن وجد ووجهة نظر كل منهما.
٢. يلتزم مراقبا حسابات الصندوق بإجراء فحص دوري محدود كل ثلاثة أشهر للقوائم المالية للصندوق والتقارير ربع السنوية عن نشاط الصندوق ونتائج أعماله عن هذه الفترة، ويتعين أن يتضمن تقريره بيان ما إذا كانت هناك حاجة لإجراء أية تعديلات هامة أو مؤثرة على القوائم المالية المذكورة ينبغي إجراؤها، وكذا بيان مدى اتفاق أسس تقييم أصول والتزامات الصندوق وتحديد قيمة وثائق الاستثمار خلال الفترة موضع الفحص تماشياً مع الإرشادات الصادرة عن الهيئة في هذا الصدد.

٣. يلتزم مراقبا الحسابات بإجراء فحص شامل على القوائم المالية السنوية ونصف السنوية وإعداد تقرير بنتيجة المراجعة مبيناً ما إذا كان المركز المالي للصندوق يعبر في كل جوانبه عن المركز المالي الصحيح للصندوق، وعن نتيجة نشاطه في نهاية الفترة المعد عنها التقرير.

٤. يكون لكل من مراقبا الحسابات الحق في الاطلاع على دفاتر الصندوق وطلب البيانات والإيضاحات وتحقيق الموجودات ويلتزم كل منهما بمعايير المراجعة المصرية وإعداد تقرير بنتائج المراجعة ويجب أن يعد مراقبا الحسابات تقريراً مشتركاً وفي حالة الاختلاف فيما بينهما يتم توضيح أوجه الخلاف ووجهه نظر كل منهما.

بند (١٣) - أمين الحفظ

في ضوء ما نصت عليه المادة (٣٨) من القانون من التزام مدير الاستثمار بحفظ الأوراق المالية التي يستثمر الصندوق أمواله فيها لدي البنوك أو المرخص لها بممارسة هذا النشاط من الهيئة، وقد تعاقد الصندوق مع بنك ومرخص 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 بيانا دوريا 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، وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٧) لسنة ٢٠١٨

البند (١٤): المطور العقاري وشركة إدارة العقارات

يلتزم مدير الاستثمار بالتعاقد مع الاطراف التالية على ان تبدأ مهام كل منهما مع بدء الاستثمار في المشروعات العقارية المستهدفة، على أن يتم الإفصاح لجماعة حملة الوثائق عن تلك التعاقدات في حينه واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة للحصول على موافقتهم في حالة تحمل الصندوق أي أعباء مالية نتيجة تلك التعاقدات.

المطور العقاري:

شركة متخصصة مسنولة عن الجوانب الفنية لتنفيذ مشروعات صندوق الاستثمار العقاري للمشروعات تحت الإنشاء وتحقيق أغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار.

شركة إدارة العقارات:

شركة متخصصة تتولى إدارة المشروعات العقارية المملوكة لصندوق الاستثمار العقاري وصيانتها تحقيقاً لأغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار.

بند (١٥) - جماعة حملة الوثائق

١. تشكيل جماعة حملة الوثائق:

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

٢. إجراءات دعوة حملة الوثائق للانعقاد:

تسري في إجراءات الدعوة لاجتماع الجماعة كافة القواعد والإجراءات المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ بالنسبة لجماعة حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى. ويحضر اجتماع جماعة حملة الوثائق مساهمو الشركة بحسب عدد الوثائق المصدرة لكل منهم مقابل مساهمتهم في رأسمال شركة الصندوق وفقاً لأحكام 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 في الاجتماع كان الاجتماع الثاني صحيحاً أيضاً كان عدد الحاضرين.
- تسري في شأن جماعة حملة الوثائق الأحكام الواردة بالمواد من (٧٣) إلى (٨٤)، والفصل الثاني من الباب الثالث من اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢، وذلك فيما لم يرد به نص خاص في هذه النشرة.

٤. اختصاصات جماعة حملة الوثائق:

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

١. تعديل السياسة الإستثمارية للشركة.
٢. تعديل حدود حق الشركة في الاقتراض.
٣. الموافقة على تغيير مدير الإستثمار.
٤. إجراء أية زيادة في أتعاب الإدارة ومقابل الخدمات والعمولات، وأية زيادة أخرى في الأعباء المالية التي يتحملها حملة الوثائق.
٥. الموافقة المسبقة على تعاملات الصندوق التي قد تنطوي على تعارض في المصالح أو تعتبر من عقود المعاوضة.

٦. تعديل قواعد توزيع أرباح الصندوق.
٧. الموافقة على تصفية أو مد أجل الصندوق قبل انتهاء مدته.
٨. الموافقة على الشطب الاختياري لقيود الوثائق في البورصة - في حالة القيد -

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

بند (١٦) - الاكتتاب في الوثائق

١-١٦ نوع الطرح ومدته

- نوع الطرح: طرح خاص لمستثمرين مؤهلين.

• مدته:

• يتم فتح باب الاكتتاب في وثائق الصندوق اعتباراً من تاريخ ولمدة شهرين تنتهي في تاريخ، ويجوز غلق باب الاكتتاب بعد مرور خمسة أيام من تاريخ فتح باب الإكتتاب في حالة تغطية جميع الوثائق المطروحة. (تحدد في النشرة قبل

اعتمادها)

• إذا لم يكتب في جميع الوثائق المطروحة خلال تلك المدة جاز بموافقة رئيس الهيئة مد فترة الإكتتاب مدة لا تزيد على شهرين آخرين.

• ويسقط قرار الهيئة باعتماد مذكرة المعلومات إذا لم يتم فتح باب الإكتتاب في الوثائق خلال شهرين من تاريخ صدور الموافقة ما لم تقرر الهيئة مد تلك الفترة لمدة أو مدد أخرى.

٢-١٦ أحقية الاستثمار في الصندوق

يحق ل..... الاكتتاب في وثائق الاستثمار طبقاً للشروط الواردة في هذه المذكرة.

٣-١٦ البنك / الجهة المتلقي طلبات الاكتتاب

..... (رقم الترخيص وتاريخه)

٤-١٦ القيمة الاسمية للوثيقة والقدر المطلوب سداده

تبلغ القيمة الاسمية للوثيقة جنية مصري، وتسدد قيمة الوثيقة المكتتب فيها بنسبة % عند الاكتتاب % في خلال مدة لا تتجاوز خمس سنوات ميلادية من تاريخ غلق باب الاكتتاب، مع مراعاة الاحكام المقررة في هذا الشأن قرار مجلس إدارة الهيئة ٢٠١٤/٥٢.

٥-١٦ الحد الأدنى والاقصى للاكتتاب في الصندوق

.....

٦-١٦ 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.

٧-١٦ سند الاكتتاب في الصندوق

يتم الاكتتاب بموجب مستخرج الكتروني لشهادة اكتتاب مختومة بختم البنك وموقع عليها من المختص بالبنك الذي تلقي قيمة الاكتتاب، ويعد الاكتتاب في الوثائق قبولاً من المكتتب للشروط الواردة بمذكرة المعلومات وموافقة منه على تكوين جماعة حملة الوثائق والانضمام لها.

٨-١٦ ويجب ان تتضمن شهادة الاكتتاب البيانات الآتية:

١. اسم الجهة التي تلقت الاكتتاب
٢. اسم الصندوق مصدر الوثيقة.
٣. رقم وتاريخ الترخيص بمزاولة النشاط.
٤. اسم المكتتب وعنوانه وجنسيته وتاريخ الاكتتاب.
٥. إجمالي قيمة الوثائق المطروحة للاكتتاب.
٦. قيمة وعدد الوثائق المكتتب فيها بالأرقام والحروف.
٧. مدى رغبة المكتتب / المشتري في الاشتراك جماعة حملة الوثائق.

٩-١٦ تغطية الاكتتاب

- 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 وإلا اعتبر الاكتتاب لاغياً، ويشترط إخطار الهيئة والإفصاح للمكتتبين في الوثائق ويلتزم البنك متلقي الاكتتاب بالرد الفوري لمبالغ الاكتتابات شاملة مصاريف الإصدار.
- وإذا زادت طلبات الاكتتاب في إجمالي قيمة الإصدار 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.

١٠-١٦ طريقة السداد: (في حالة السداد على دفعات)

- مع مراعاة كافة الاحكام المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٥٢) لسنة ٢٠١٤ بشأن سداد قيمة الوثيقة على دفعات، فيجب ان تسدد % من القيمة الاسمية للوثائق المكتتب فيها بحيث ألا تتجاوز الفترة المحددة للوفاء بقيمة الوثائق

بالكامل عن خمس سنوات ميلادية من تاريخ غلق باب الاكتتاب. وفي حالة تأخر أي من حملة الوثائق في سداد أي جزء من التزامه، تستحق الفوائد على المبالغ غير المدفوعة من تاريخ الإخلال وفقاً لسعر الفائدة المعلن من البنك المركزي المصري، على تضاف تلك الفوائد إلى أصول الصندوق.

• يجب ألا تقل المدة الواجب إتاحتها لحملة الوثائق للسداد عن ستين يوماً ما لم يوافق جميع حملة الوثائق على سداد قيمة هذه الدفعات قبل ذلك.

• يحق لمجلس إدارة شركة الصندوق اتخاذ قرار ببدء السير في إجراءات بيع وثائق الاستثمار المملوكة للمستثمر المتأخر عن السداد وتسوية المبالغ الناتجة عن البيع وفقاً للإجراءات المحددة بالمواد من (١٤٥) إلى (١٤٨) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وفقاً لآخر تعديلاته.

• في حالة التصرف في وثائق الصندوق قبل سداد قيمتها بالكامل، يلتزم المشتري بشروط سداد باقي قيمة الوثائق وفي ذات المواعيد.

بند (١٧) قيد وثائق الصندوق

أولاً/ القيد بشركة الإيداع والقيود المركزي:

طبقاً للاحكام المنظمة باللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال بالمادة (١٨٣ مكرر ١٥)، يجب قيد وثائق الصندوق المغلق لدى شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي، على ان تقيد الوثائق لمصدرة لمساهمي شركة الصندوق مقابل مساهمتهم في رأسمال الشركة باسم المساهمين.

ثانياً / القيد ببورصة الأوراق المالية:

.....

بند (١٨) - شراء/ بيع الوثائق

- باعتبار أن الصندوق مغلق والوثيقة غير مقيدة بالبورصة، فلا يوجد إمكانية لاسترداد الوثيقة دورياً، في حين انه يجوز التصرف في الوثيقة بنقل ملكيتها من خلال سجلات شركة خدمات الإدارة وشركة الإيداع والقيود المركزي، على أن تخضع الوثيقة عند تقييمها لضوابط التقييم المعتمدة من الهيئة في هذا الشأن.

- في حالة قيد الوثائق بالبورصة، يلتزم الصندوق قبل السير في إجراءات القيد بالتسجيل بالسجل المعد لهذا الغرض بالهيئة طبقاً للشروط والمتطلبات المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٢١ لسنة ٢٠١٧، كما يتم التداول على الوثائق المقيدة من خلال شركات السمسرة المرخص لها من قبل الهيئة، وطبقاً لقواعد التداول على الأوراق المالية المطبقة بالبورصة المصرية.

بند (١٩) – الاقتراض

- طبقاً لما تجيزه المادة (١٦٠) من اللائحة التنفيذية للصناديق العقارية، يجوز للصندوق أن يقترض بما لا يجاوز ١٠٠% من المدفوع من قيمة وثائق الاستثمار أو القيمة الدفترية للصندوق أيهما أقل وفقاً للضوابط التالية:
- أن يكون الغرض من القرض هو الاستثمار في الأنشطة العقارية أو الاستثمارية المنصوص عليها في مذكرة المعلومات.
- 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

١- يتم التقييم الدوري لصافي أصول الصندوق مع مراعاة معايير المحاسبة المصرية ومعايير التقييم العقاري ووفقاً لقرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٣٠) لسنة ٢٠١٤ بشأن ضوابط تقييم شركات خدمات الإدارة لصافي أصول الصندوق، وعلى أن يتم مراعاة ما يلي:

١. يتم تقييم أصول الصندوق والأوراق المالية التي يمتلكها عند إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، بمراعاة طبيعة نشاط الصناديق العقارية. وفي جميع الأحوال تتضمن الإيضاحات المتممة أسس القياس ومعايير المحاسبة الذي اتخذ أساساً للقياس والقيمة الدفترية والسوقية للأصول والأوراق المالية.
٢. تتولى شركة خدمات الإدارة تقييم الأصول والأوراق المالية غير المقيدة في البورصة التي يستثمر الصندوق فيها أمواله وذلك بشكل دوري لا يقل عن مرة كل ستة أشهر طالما أن الصندوق غير مقيد بالبورصة المصرية ومرة كل ثلاثة أشهر في حالة قيد الصندوق بالبورصة المصرية، وعلى أن يتم تعيين جهات متخصصة وذلك وفقاً للضوابط الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية.
٣. تتولى شركة خدمات الإدارة تعيين مستشار مالي مستقل أو مقيم عقاري - بحسب الأحوال - لتقييم الأصول التي يستثمر فيها الصندوق وذلك النحو التالي:

٢- تحدد القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم، وفقاً لمعايير التقييم المعتمدة في هذا الشأن - من خلال الاستعانة بأحد المستشارين الماليين المستقلين المرخص لهم من قبل الهيئة في الحالات التالية:

- المساهمات في شركات غير المقيد لها أسهم في البورصة.

- المساهمات في شركات مقيد لها أسهم في البورصة ولا يوجد لها أسعار معلنة وقت تقييمها، أو مضى على آخر سعر معلن ثلاثة أشهر أو تداولاتها محدودة وغير نشطة وتزيد القيمة الدفترية للمساهمة عن (١٠%) من أصول الصندوق، وللمساهمات الأقل من هذه النسبة يتم التقييم بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.
- المساهمات في شركات مقيد لها أسهم في البورصة وتزيد القيمة الدفترية للمساهمة عن (١٥%) من أصول الصندوق.
- المساهمات في شركات غير مقيدة أسهمها في البورصة والتي لا تقل نسبة أصولها العقارية عن (٨٠%) من إجمالي أصول الشركة.

٣-٢. يتم تحديد القيمة العادلة للأصول العقارية للصندوق من خلال الاستعانة بخبير أو أكثر من خبراء التقييم العقاري المرخص لهم من قبل الهيئة، على أن يعمل كل منهم على انفراد.

٤-٢. يتم مراعاة أن تتوافر الاستقلالية الكاملة في الجهات الخارجية الموكل إليها عملية التقييم كما يتم مراعاة ألا يكون قد مضى على تاريخ التقييم أكثر من شهرين.

٥-٢. ويلتزم خبراء التقييم - في حالة الاستعانة بأكثر من خبير - بإعداد تقرير مشترك عند نهاية مهمتهم، ترسل نسخة منه إلى كل من الصندوق ومدير الاستثمار وشركة خدمات الإدارة ومراقبي الحسابات.

٣- تلتزم شركة خدمات الإدارة فيما يخص تقييم الأصول والأوراق المالية التي يستثمر فيها الصندوق بخلاف الحالات السالف

ذكرها بما يلي:

١. الأسهم المقيدة بخلاف الحالات السالف ذكرها تُقيم على أساس أسعار الإقفال السارية وقت التقييم، على أنه يجوز في حالة الأسهم التي لا يوجد لها أسعار سوقية معلنة وقت تقييمها أو مضى على آخر سعر معلن لها ثلاثة أشهر أو تداولاتها محدودة وغير نشطة أن يتم التقييم بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.
٢. وثائق الاستثمار في صناديق الاستثمار الأخرى تُقيم على أساس آخر قيمة إستردادية معلنة أو تقييم للوثيقة أو قيمة الوثيقة ببورصة الأوراق المالية في تاريخ التقييم.
٣. أذون الخزنة تُقيم طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليه الفائدة المستحقة من يوم الشراء حتى يوم التقييم طبقاً للعائد المحتسب على أساس سعر الشراء.
٤. السندات تُقيم وفقاً لتقييم هذا الاستثمار إما لغرض الاحتفاظ أو المتاجرة بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.
٥. شهادات الإيداع البنكية وشهادات الاستثمار تُقيم طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليه العائد المستحق عن الفترة من تاريخ الشراء أو آخر تاريخ صرف العائد أيهما أقرب وحتى يوم التقييم.
٦. الأصول الثابتة تُقيم بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.

٤- وبمراعاة ما سبق يتم حساب قيمة الوثيقة وفقاً للمعادلة التالية:

(إجمالي أصول الصندوق - إجمالي إلتزامات الصندوق) ÷ عدد وثائق الصندوق القائمة في تاريخ إعداد القوائم المالية.

٥- وهدف هذا التقييم لما يلي:

٧. التعرف على أوضاع السوق العقاري.
٨. تحديد سعر استرشادي لقيمة الوثيقة بقسمة القيمة الصافية لأصول الصندوق على عدد الوثائق القائمة.
٩. الاسترشاد بالتقييم عند بيع الأصول.
١٠. التعرف على تطور تنفيذ مشروعات الصندوق وتكلفتها الفعلية أو القيمة السوقية للأصول خلال فترة التنفيذ.

البند (٢١): الإفصاح الدوري عن المعلومات والقوائم المالية

الإفصاح الدوري عن المعلومات:

طبقاً لأحكام المادة ١٧٠ من اللائحة التنفيذية تلتزم الأطراف ذات العلاقة بشركة الصندوق بالإفصاح الفوري عن كافة الأمور المتعلقة بشركة الصندوق واستثماراته وغيره من الموضوعات التي تهم حملة الوثائق وعلى الأخص ما يلي:

أولاً: تلتزم شركات خدمات الإدارة بأن تعد وترسل لحملة الوثائق كل ستة أشهر - باعتبار ان وثائق الصندوق غير مقيدة بالبورصة - تقريراً يتضمن البيانات الآتية:

- أ- صافي قيمة أصول شركة الصندوق.
- ب- عدد الوثائق القائمة وصافي قيمتها
- ت- بيان بأي توزيعات أرباح تمت في تاريخ لاحق على التقرير السابق تقديمه لحملة الوثائق.

ثانياً: يلتزم مدير الاستثمار بالإفصاحات التالية:

- الإفصاح الفوري عن ملخص الأحداث الجوهرية التي تطرأ أثناء مباشرة الصندوق لنشاطه والتي من شأنها التأثير على النشاط أو على المركز المالي الخاص بالصندوق لكل من الهيئة وحملة الوثائق. كما يلتزم بأن يتيح بمركزه الرئيسي وفروعه وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق كافة المعلومات عن هذه الأحداث لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ حدوثها.
- الإفصاح عن تعامله والعاملين لديه على وثائق الصندوق وبتجنب أي تعارض للمصالح عند تعاملهم على هذه الوثائق وذلك بعد اتباع الاجراءات المنصوص عليها بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٤ وللوائح الداخلية الخاصة بالشركة.
- الإفصاح بشكل سنوي لجماعة حملة الوثائق عن أي تغيير في التقييم الائتماني للسندات وصكوك التمويل المستثمر فيها وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٥ لسنة ٢٠١٤.

الإفصاح بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية الربع سنوية عن:

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

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

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

رابعاً: الإفصاح عن أسعار الوثائق:

- يتم الإعلان عن سعر الوثيقة نصف سنويا على الموقع الإلكتروني الخاص بشركة الصندوق بالإضافة إلى إمكانية الاستعلام من خلال مستوحي الاتصال المحددين بالبند (٢٩) من هذه المذكرة.

خامساً: الإفصاح عن القوائم المالية السنوية والدورية:

- تلتزم شركة الصندوق بالإفصاح عن كامل القوائم المالية السنوية والدورية والإيضاحات المتممة لها وتقرير مراقب الحسابات بشأنها على الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق حتى الإفصاح عن القوائم المالية التالية.

سادساً: المراقب الداخلي:

موافاة الهيئة ببيان أسبوعي على أن يشمل تقرير بما يلي:

- ١- مدى التزام مدير الاستثمار بالقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لهما ونظم الرقابة بالشركة وعلى وجه الخصوص كافة ما ورد بالفرع التاسع من الفصل الثاني من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ١٩٩٢/٩٥ م

- ٢- إقرار بمدى التزام مدير الاستثمار بالسياسة الاستثمارية لكل صندوق يتولى إدارته، مع بيان مخالفة القيود الاستثمارية لأي من تلك الصناديق إذا لم يتم مدير الاستثمار بإزالة أسباب المخالفة خلال أسبوع من تاريخ حدوثها.
- ٣- مدى وجود أي شكاوى معلقة لم يتم حلها خلال أسبوع من تاريخ تقديمها للشركة، وفي حالة وجودها يتم بيانها والإجراء المتخذ بشأنها.

القوائم المالية

- تعد القوائم المالية لشركة الصندوق طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وطبقاً للقواعد الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٦٣ لسنة ٢٠١٤م بشأن قواعد إعداد القوائم المالية لشركة صندوق الاستثمار، ويتولى مراجعة حسابات شركة الصندوق مراقبا حسابات من بين المقيدين في سجلات الهيئة ومستقلين عن بعضهما، وعن كلا من مدير الاستثمار، وأي من الأطراف ذوي العلاقة بشركة الصندوق.
- ويكون لكل من مراقبي حسابات شركة الصندوق حق الاطلاع على دفاتر شركة الصندوق وطلب البيانات والإيضاحات وتحقيق الموجودات.
- ويلتزم مراقبا حسابات شركة الصندوق بمعايير المراجعة المصرية وإعداد تقرير بنتائج المراجعة.
- ويجب أن يعد مراقبا الحسابات تقريراً مشتركاً، وفي حالة الاختلاف فيما بينهما يجب أن يوضح التقرير أوجه الخلاف ووجهة نظر كل منهما.
- يتم إصدار تقرير المراجعة من قبل مراقبي الحسابات على القوائم المالية السنوية ونصف السنوية، أما بشأن القوائم المالية ربع السنوية فيتم إصدار تقرير فحص محدود عنها.

بند (٢٢) - وسائل تجنب تعارض المصالح

- تلتزم الأطراف ذات العلاقة بتجنب تعارض المصالح مع مراعاة كافة الأحكام الواردة باللائحة التنفيذية للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ٢٢ لسنة ٢٠١٤ وعلى الأخص الواردة بالمادة (١٧٢) وكذا الأعمال المحظور على مدير الاستثمار القيام بها الواردة بالمادة (١٨٣ مكرر ٢٠) من اللائحة التنفيذية والمشار إليها بالبند ٢٣ من هذه النشرة:
- يلتزم مدير الاستثمار في حالة الدخول في أي من أدوات الاستثمار المختلفة الصادرة عن أي من الأطراف ذوي العلاقة بالجهة المؤسسة أو الأطراف المرتبطة بمراعاة مصالح الصندوق وتجنب تعارض المصالح، والعمل على توفير أفضل الفرص الاستثمارية لحملة الوثائق.
 - لا يجوز استثمار أموال الصندوق في صناديق أخرى منشأة أو مدارة بمعرفة أي من الأطراف ذات العلاقة فيما عدا الاستثمار في صناديق أسواق النقد واستثمارات الصندوق القابض في الصناديق التابعة له.
 - لا يجوز بغير موافقة مسبقة من جماعة حملة الوثائق لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أن يكون عضواً في مجلس إدارة أي من الشركات التي يستثمر الصندوق في أوراقها المالية جزءاً من أمواله، كذلك يحظر على مدير الاستثمار أو أي من أعضاء

مجلس إدارته أو العاملين لديه التمثيل بصفتهم الشخصية في أي من مجالس إدارة الشركات التي يستثمر الصندوق جزءاً من أمواله في أوراقها المالية إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من جماعة حملة الوثائق.

- الالتزام بالافصاحات المشار إليها بالبند ٢٢ من هذه النشرة الخاص بالإفصاح الدوري عن المعلومات.
- يلتزم مدير الاستثمار بالإفصاح بالقوائم المالية ربع السنوية عن كافة التعاملات على الأدوات الاستثمارية والأوعية الادخارية لدى اي طرف من الأطراف المرتبطة وكذا عن كافة الأعباء المالية التي تم سدادها لأي من الأطراف ذوي العلاقة.
- الحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق بشكل مسبق على تعاملات الصندوق التي قد تنطوي على تعارض في المصالح أو تعتبر من عقود المعاوضة، وفي حالة رغبة مدير الاستثمار في الدخول في أي من الاستثمارات أو العقارات المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأي طرف من الأطراف المرتبطة أو ذوي العلاقة بالصندوق على أن يكون ذلك الاجراء لكل استثمار على حده ووفقا للضوابط المقررة في هذا الشأن. ويعكس تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي المعروض على جماعة حملة الوثائق والقوائم المالية إفصاح كامل عن تلك الاستثمارات.

وسائل تجنب تعارض المصالح لأعضاء مجلس الإدارة:

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

تعامل الأطراف ذوي العلاقة على وثائق الصندوق:

- في ضوء ما نصت عليه المادة (١٧٣) من اللائحة التنفيذية فلا يجوز لمدير الاستثمار أو شركة خدمات الإدارة أو غيرهما من الأطراف ذات العلاقة بالصندوق أو المديرين أو العاملين لديهم التعامل على وثائق الصناديق المرتبطين بها إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من الهيئة ووفقا للضوابط والإجراءات التي يضعها مجلس إدارة الهيئة ونظمه قرارها رقم (٦٩ لسنة ٢٠١٤) ، وإعمالاً لما تضمنه قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٦٩ لسنة ٢٠١٤) مع مراعاة عدم التعامل على الوثائق التي تكون قد توفرت لديهم معلومات أو بيانات غير معلنة بالسوق ويكون من شأنها التأثير الجوهري على أسعار هذه الوثائق - في حالة القيد -

البند (٢٣) - أرباح الصندوق وعائد الوثيقة

أرباح الصندوق:

- يتم تحديد أرباح الصندوق من خلال قائمة الدخل التي يتم إعدادها بغرض تحديد صافي ربح أو خسارة الفترة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية ومراجعة مراقب الحسابات على أن تتضمن أرباح الصندوق على الأخص الإيرادات التالية علي سبيل المثال لا الحصر:
- 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 على السنة المالية الأولى وفقاً لمعايير المحاسبة.
- الخسائر الرأسمالية المحققة والناجمة عن بيع الأوراق المالية المملوكة للصندوق.

توزيع الأرباح

- يراعى عند توزيع الأرباح السنوية المادة رقم (٧١) من النظام الأساسي لشركة الصندوق
- الصندوق ذو عائد دوري تراكمي، حيث يتم توزيع جزء من الأرباح على حاملي الوثائق ويتم استثمار المتبقي من الأرباح المحققة في محفظته وتنعكس هذه الأرباح على قيمة الوثيقة المعلنة.
- وللجمعية العامة الحق في توزيع كل أو بعض الأرباح التي تكشفت عنها القوائم المالية الدورية على ان يكون مرفقاً بها تقرير عنها من مراقب الحسابات.
- قد يوجد بعض عقود القروض التي تلزم الصندوق بعدم توزيع أرباح حتى سداد القرض ويتعهد الصندوق بالإفصاح لحملة الوثائق عن أي شروط في هذا الشأن.

بند (٢٤) – التخارج من استثمارات الصندوق (جوازي)

قد يلجأ مدير الاستثمار للتوصية لمجلس إدارة الشركة واطار جماعة حملة وثائق الصندوق بشأن توزيع كامل/ جزء من قيمة عمليات التخارج من استثمارات الصندوق بما يؤدي إلى تخفيض قيمة أصول الصندوق

يتم تحديد قيمة توزيع حصيلة التخارج في ضوء الاعتبارات التالية:

- ١- النقدية المتوفرة
- ٢- التوزيعات يجب ألا تجعل الصندوق متعسراً مالياً أو غير قادر على استيفاء أي من التزاماته.

بشأن الأوراق المالية المصدرة من جهات العقارية:

- لن يتم إجراء أي توزيع عيني لأوراق مالية مستثمر فيها بغرض التخارج اثناء عمر الصندوق

بند (٢٥) – سياسة تخفيض حجم الصندوق

طبقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٧ يجوز تخفيض حجم صناديق الاستثمار المغلقة في الحالات التالية:

- تحقيق الصندوق لخسائر تستلزم تخفيض حجمه، وذلك بمراعاة النسب المنصوص عليها بالقرار المذكور.

- تخفيض حجم الصندوق للقدر المسدد من قيمة الوثيقة في الأحوال التي يجوز فيها سداد قيمة الوثيقة على دفعات طبقاً لفئة الصندوق.
- أية حالات أخرى توافق عليها الهيئة.

بند (٢٦) - إنهاء وتصفية 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 (٢٧) - قنوات تسويق وثائق الاستثمار التي يصدرها الصندوق

يحق للصندوق في تسويق وثائق الاستثمار من خلال وإخطار الهيئة بذلك مع مراعاة ضوابط التسويق المحددة باللائحة التنفيذية وكذا أي ضوابط تصدر عن الهيئة في هذا الشأن

بند (٢٨) - أسماء وعناوين مسؤولي الاتصال

عن شركة الصندوق

عن مدير الاستثمار

بند (٢٩) - الأعباء المالية

بند (٣٠) – إقرار الشركة ومدير الاستثمار

تم إعداد هذه المذكرة المتعلقة بإصدار وثائق شرك صندوق بمعرفة كل من لإدارة صناديق الاستثمار وشركة صندوق "وقد تم بذل أقصى درجات العناية للتأكد من أن المعلومات المقدمة في هذه المذكرة دقيقة وكاملة وأنها تتفق مع مبادئ وأسس إصدار وثائق الاستثمار الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية أن المعلومات الواردة بتلك المذكرة 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 بالمذكرة قبل اتخاذ قرار الاستثمار مع العلم بأن الاستثمار في الوثائق قد يعرض المستثمر لخسارة أو مكسب دون أدنى مسئولية على الشركة للصندوق أو مدير الاستثمار.

مدير الاستثمار والشركة ضامنان لصحة ما ورد في هذه المذكرة من بيانات ومعلومات.

مدير الاستثمار

الشركة

بند (٣١) – إقرار مراقبي الحسابات

قمنا بمراجعة كافة البيانات الواردة بمذكرة المعلومات ونشهد أنها تتمشى 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 (٣٢) – إقرار المستشار القانوني

قمت بمراجعة كافة البيانات الواردة بمذكرة المعلومات وأشهد أنها تتمشى مع أحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والإرشادات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

هذه المذكرة تمت مراجعتها من الهيئة ووجدت متمشية مع أحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتم إعتماها بتاريخ ___/___/٢٠١٩ علماً بأن اعتماد الهيئة لمذكرة المعلومات ليس اعتماداً للجدوى التجارية للنشاط موضوع النشر أو لقدرة النشاط على تحقيق نتائج معينة، حيث يقتصر دور الهيئة على مجرد التحقق من أن بيانات هذه المذكرة تم ملؤها وفقاً للنموذج المعد لذلك وذلك في ضوء المستندات التي قدمت للهيئة وبدون أدنى مسؤولية تقع على الهيئة ويتحمل كل من الشركة المؤسسة للصندوق ومدير الإستثمار وشركة خدمات الإدارة وكذلك مراقبو الحسابات والمستشار القانوني المسؤولية عن صحة البيانات الواردة بهذه المذكرة، علماً بأن الاستثمار في هذه الوثائق هو مسؤولية كل مستثمر وفي ضوء تحمله للمخاطر وتقديره للعوائد.