

صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

نشرة الإكتتاب العام "المحدثة"
في وثائق صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري

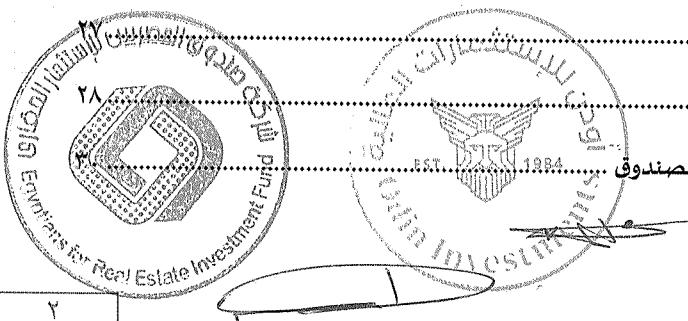
فبراير ٢٠٢١



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

المحتويات

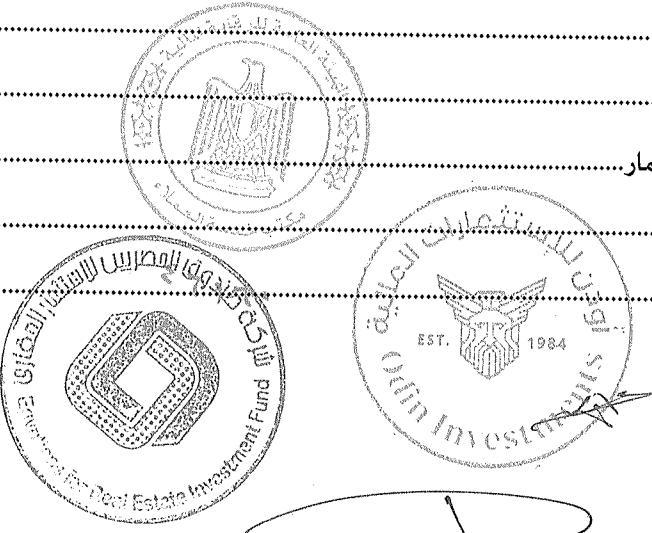
٢	البند الأول : تعريفات هامة.....
٦	البند الثاني : مقدمة وأحكام عامة.....
٦	البند الثالث : تعريف وشكل الصندوق
٧	البند الرابع : أهداف الصندوق.....
٧	البند الخامس : حجم الصندوق وأحوال زيادته
٧	٥/١: حجم الصندوق المستهدف :
٨	البند السادس : بيانات شركة الصندوق
٩	البند السابع : أعضاء مجلس إدارة شركة الصندوق*.....
١١	البند الثامن: السياسات الاستثمارية للصندوق.....
١٤	البند التاسع : المخاطر.....
١٧	البند العاشر: نوعية المستثمر المخاطب بهذه النشرة.....
١٨	البند الحادى عشر: وثائق الصندوق
١٨	البند الثاني عشر: البنوك متلقية الإكتتاب ومدة الإكتتاب
١٨	البند الثالث عشر: إجراءات الإكتتاب في وثائق الاستثمار.....
١٩	البند الرابع عشر : جماعة حملة الوثائق.....
٢٠	البند الخامس عشر : بيانات أهم الأطراف ذوي العلاقة.....
٢٠	البند السادس عشر: مدير الاستثمار.....
٢٣	البند السابع عشر: شركة خدمات الإدارة
٢٥	البند الثامن عشر: بيانات مرافق الحسابات والمستشار القانوني
٢٦	البند التاسع عشر: أمين الحفظ.....
٢٦	البند العشرون : المطور العقاري وشركة ادارة العقارات.....
٢٦	البند الحادى والعشرون : وسائل تجنب تعارض المصالح.....
٢٨	البند الثاني والعشرون : أرباح الصندوق وعائد الوثيقة
	البند الثالث والعشرون: القوائم المالية والتقييم والإفصاح
	البند الرابع والعشرون: قنوات تسويق وثائق الاستثمار التي يصدرها الصندوق





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

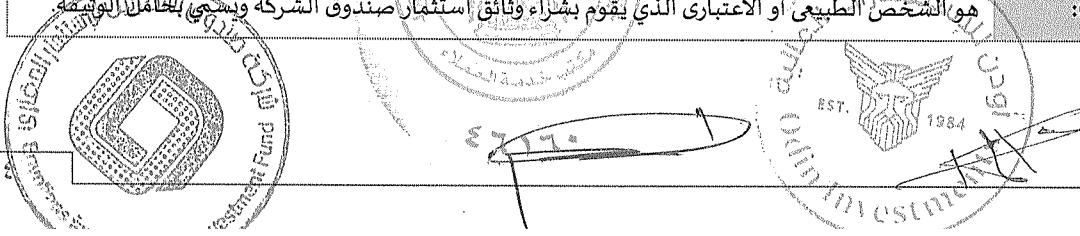
٣٠	البند الخامس والعشرون: الأعباء المالية.....
٣٢	البند السادس والعشرون: حالات التصفية للصندوق.....
٣٢	البند السابع والعشرون: طريقة التقييم الدوري لصافي أصول الصندوق.....
٣٤	البند الثامن والعشرون : شراء / بيع الوثائق.....
٣٤	البند التاسع والعشرون : الاقتراض
٣٤	البند الثلاثون : أسماء وعنوان مسئول الاتصال
٣٤	البند الحادي والثلاثون : إقرار الجهة المؤسسة ومدير الاستثمار.....
٣٥	البند الثاني والثلاثون : إقرار مرافق الحسابات
٣٥	البند الثالث والثلاثون : إقرار المستشار القانوني

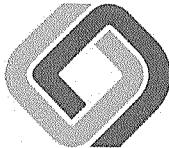


صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

البند الأول :تعريفات هامة

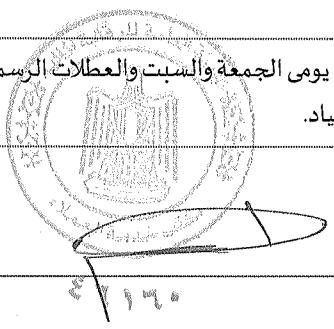
القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ وتعديلاته.	القانون :
اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ الصادرة بموجب قرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم ١٣٥ لسنة ١٩٩٣ وتعديلاتها.	اللائحة التنفيذية :
المجتمعية العامة للرقابة المالية.	المجتمعية العامة للرقابة المالية :
صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري، وهو صندوق استثمار مغلق يصدر وثائق مقابل استثمارات الصندوق في الأصول العقارية من أراضٍ وعقارات مبنية وأسهم شركات عقارية وغيرها من الأصول التي تضمن حدًّا معيناً من السيولة، تطرح وثائقه في إكتتاب عام ويتم قيد وثائقه ببورصات الأوراق المالية.	الصندوق :
شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري - شركة مساهمة مصرية - وهي المؤسس للصندوق ولمنصوص على بياناتها الأساسية في هذه النشرة ويشار إليها فيما بعد "بالشركة".	شركة الصندوق :
الجمعية العامة لشركة الصندوق تتكون من المساهمين في رأس مال شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري.	الجمعية العامة لمساهمي شركة الصندوق :
الجامعة التي تتكون من حاملي الوثائق التي يصدرها الصندوق.	جماعة حملة الوثائق :
القيمة السوقية للأصول الصندوق مخصوصاً منها الالتزامات وكافة التكاليف والمصاريف المستحقة عليه.	صافي قيمة الأصول :
المستثمرون من ذوي الملاء المالية وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة، والأشخاص الإعتبارية من المؤسسات المالية وشركات وصناديق الاستثمار، وغيرها من الشركات والمؤسسات المتخصصة في الاستثمار المباشر والاستثمار في الأوراق المالية.	المستثمرون المؤهلون :
شركة "أودن للاستثمارات المالية" (شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية سابقاً)، سجل تجاري رقم ٧٤٥٦٦ والمرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية بإدارة صناديق الاستثمار، وهي الشركة المسئولة عن إدارة أصول والالتزامات الصندوق ولمنصوص على بياناتها في هذه النشرة.	مدير الاستثمار :
الشخص المسؤول لدى مدير الاستثمار عن إدارة استثمارات الصندوق ولمنصوص على بياناته في هذه النشرة.	مدير المحفظة :
صناديق إستثمار يديرها مدير الاستثمار أو أيًّا من الأشخاص المرتبطة به.	صناديق الاستثمار المرتبطة :
أي شخص طبيعي من غير التنفيذيين ولا المساهمين بشركة الصندوق ولا المرتبطين به أو بأي من مقدمي الخدمات له بطريقة مباشرة أو غير مباشرة و من غير كبار العاملين بالشركة أو مستشاريها أو مراقبى حساباتها خلال الثلاث سنوات السابقة على تعينه بالمجلس وتحصر علاقته بشركة الصندوق في عضويته بمجلس إدارته و لا يتلقى أو يتلقى منه سوى مقابل تلك العضوية وتزول صفة الاستقلال عنه متى فقد أيًّا من الشروط السالف بيانها أو مررت ست سنوات متصلة على عضويته بمجلس إدارة شركة الصندوق وتلتزم شركة الصندوق بإخطار الهيئة خلال خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء عضويه أي من أعضاء مجلس الإدارة.	عضو المستقل في مجلس إدارة شركة الصندوق :
ورقة مالية تمثل حصة شائعة لحاملي الوثيقة في صافي قيمة أصول الصندوق. ويشترك مالكو الوثائق في الأرباح والخسائر الناتجة عن نشاط الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وثائق.	وثيقة الاستثمار :
هو الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يقوم بشراء وثائق استثمار صندوق الشركة وسيجيء بالفائل الوثيقة.	المستثمر (حاملي الوثيقة) :





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

<p>شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعهير - شركة متخصصة مسؤولة عن الجوانب الفنية لتنفيذ مشروعات صندوق الاستثمار العقاري وتحقيق أغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار.</p>	المطـارى ورالعـة :
<p>الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار - Servfund سجل تجاري رقم (٥٨٤٢٥) وللرخص لها من الهيئة برقم (٥١٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٦ للقيام بخدمات إدارة صناديق الاستثمار وفقاً للمهام المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ،</p>	شركة خدمات الإدارة :
<p>شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات - شركة متخصصة تتولى إدارة المشروعات العقارية المملوكة لصندوق الاستثمار العقاري وصيانتها تحقيقاً لأغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار.</p>	شركة إدارة العقارات :
<p>كافة الأطراف المرتبطة بنشاط الصندوق ، ومنها على سبيل المثال وليس الحصر :</p> <ul style="list-style-type: none"> - مدير الاستثمار والأطراف المرتبطة به. - أمين الحفظ. - البنك المودع لديه أموال الصندوق أو الممول لأصول الصندوق العقارية. - المطور العقاري. - شركة خدمات الإدارة. - شركة إدارة العقارات. - أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو كل من يشارك في إتخاذ القرار لدى أي من الأطراف أعلاه. - مراقباً الحسابات. - المستشار القانوني. - أي مالك وثائق تتجاوز ملكيته (٥٪) من صافي قيمة أصول صندوق الاستثمار. 	الأطراف ذات العلاقة :
<p>الأشخاص الطبيعيون أو أي من أقاربهم حتى الدرجة الثانية . والأشخاص الاعتبارية والكيانات والاتحادات والروابط والتجمعات المالية المكونة من شخصين أو أكثر التي تكون غالبية أسهمهم أو حصص رأس المال أحدهم مملوكة بشكل مباشر أو بشكل 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.</p>	الأشخاص المرتبطة :
<p>الدعوة الموجهة للإكتتاب في وثائق الاستثمار التي يصدرها " صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري بعد موافقة علها وإعتمادها من الهيئة العامة للرقابة المالية.</p>	نـشـرة الاكتـتاب :
<p>كافة أصول الصندوق.</p>	الاستـثـمـارات :
<p>البنك الأهلي المتحد المرخص له بمزاولة نشاط أمين الحفظ بموجب الترخيص الصادر بتاريخ ٢٠٠٢/١٠/٢٧ من الهيئة العامة للرقابة المالية ويقع مقره ٤ شارع شامبليون – القاهرة.</p>	أميـن الحـفـظ :
<p>البنك أو البنوك التي تتولى تلقى الإكتتاب في الوثائق التي يصدرها الصندوق، من البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزي المصري.</p>	البنـكـ مـتـلـقـيـ الاـكتـتاب :
<p>كل يوم من أيام الأسبوع عدا يومي الجمعة والسبت والمعطلات الرسمية والأيام التي لا تزاول فيها البورصة والبنوك معًا أعمالهما على وجه الاعتياد.</p>	يـومـ العمـل :





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

البند الثاني: مقدمة وأحكام عامة

- قامت شركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري بتأسيس صندوق إستثمار عقاري بغرض إستثمار أصوله بالطريقة الموضحة فيما بعد ضمن السياسة الاستثمارية للصندوق، وفقاً لأحكام قانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية الصادرة في هذا الشأن.
 - هذه النشرة هي دعوة للاكتتاب العام في وثائق الصندوق.
 - تتضمن هذه النشرة كافة المعلومات والبيانات المتعلقة بالصندوق وهي معلومات وبيانات مدققة ومراجعة من قبل الشركة و مدير الاستثمار ومراقبى الحسابات والمستشار القانوني وتحت مسؤوليتهم.
 - يتم تجديد هذه النشرة دوريأً كل سنة على الأقل أو في حالة تغيير أي من البنود المذكورة في نشرة الإكتتاب بعد إعتماد تلك التعديلات من الهيئة العامة للرقابة المالية والنشر والإفصاح لحملة الوثائق والبورصة المصرية.
 - يحق لأى مستثمر طلب نسخة محدثة من هذه النشرة من العناوين الموضحة في نهاية هذه النشرة او الموقع الالكتروني الخاص بالصندوق.
 - تخضع هذه النشرة لكافة القواعد الحاكمة والمنظمة لنشاط صناديق الاستثمار في مصر وعلى الأخص الأحكام الواردة بقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها، وقرارات الهيئة العامة للرقابة المالية الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري.
 - قامت الشركة بتعيين مدير استثمار لديه الخبرة والمقدرة لإدارة إستثمارات وأصول الصندوق.
 - لا يجوز تعديل البيانات الرئيسية لنشرة الإكتتاب في وثائق الاستثمار إلا بعد اتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً طبقاً لأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والرجوع للهيئة العامة للرقابة المالية لطلب اعتمادها.
 - في حالة نشوب أي خلاف فيما بين "الشركة" ومدير الاستثمار أو أي من المستثمرين أو المتعاملين مع الصندوق يتم حل هذا الخلاف بالطرق الودية ، واذا لم تفلح الطرق الودية يكون عن طريق التحكيم وفقاً لقواعد التحكيم بالبورصة المصرية علي أن يكون القانون المطبق هو القانون المصري و تكون لغة التحكيم هي اللغة العربية.
 - يعد الإكتتاب في وثائق الاستثمار قبولاً من المكتب للنظام الأساسي للصندوق وما ورد بتلك النشرة موافقة على تكوين جماعة حملة الوثائق والانضمام إليها وإقراراً بالعلم التام النافي للجهالة بمضمون محتويات هذه النشرة وبطبيعة هذا الاستثمار.
 - يجوز ترويج الإكتتاب في وثائق الصندوق من خلال شركة من الشركات المرخص لها بترويج وتغطية الإكتتاب في الأوراق المالية أو شركات المسمسرة أو البنوك وغيرها من الجهات التي ترخص لها الهيئة بتلقي الإكتتابات، وذلك بموجب عقد يتم إبرامه مع الصندوق يتضمن بصفة خاصة حدود مسئولة شركة الترويج أو المسمسرة وقيمة أتعابها وشروط الإكتتاب ومدته.

البند الثالث : تعريف وشكل الصندوق

- ### ١. اسم الصندوق:

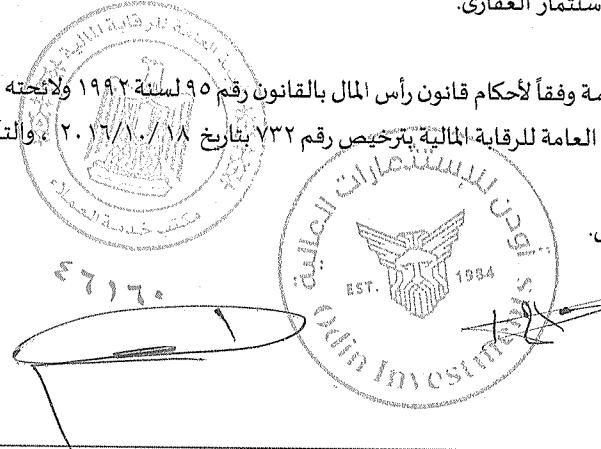
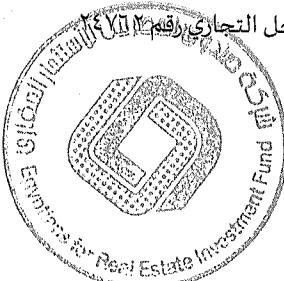
صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري.

- ## ٢. الشكل القانوني للصندوق:

شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقاً لأحكام قانون رأس المال بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرارات الهيئة الصادرة تنفيذاً
لها، وبموجب موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بترخيص رقم ٧٣٢ بتاريخ ١٨/١٦/٢٠١٦ ، والتأشير بالسجل التجاري رقم ١١٧٤

٣٠. نوع الصندوق:

صندوق استثمار عقاري مغلق.





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

٤. قيد الوثائق :

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

٥. مدة الصندوق:

- سنوات تبدأ من تاريخ الترخيص للصندوق بمزارلة أعماله، ويجوز بموافقة جماعة حملة الوثائق مد مدة الصندوق لمدة أخرى.

٦. تاريخ مزارلة النشاط

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

٧. مقر الصندوق:

مقر صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري : القرية الذكية - الحي المالي - المبني ١٣٥ ب - مدينة ٦ أكتوبر - جمهورية مصر العربية.

٨. الموقع الإلكتروني للصندوق:

www.egy-fund.com

٩. تاريخ ورقم الترخيص الصادر للصندوق من الهيئة:

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

١٠. السنة المالية للصندوق:

الأول من يناير من كل عام حتى نهاية ديسمبر من ذات العام على أن تشمل السنة المالية الأولى المدة التي تنتهي من تاريخ الترخيص للصندوق بمزارلة النشاط وهي تاريخ إنتهاء السنة المالية التالية.

١١. عملية الصندوق:

الجنيه المصري وهو العملة المعتمدة عند تقدير الأصول والخصوم وإعداد القوائم المالية وكذا عند التأسيس أو شراء أو بيع الوثائق عند التصفية.

البند الرابع : أهداف الصندوق

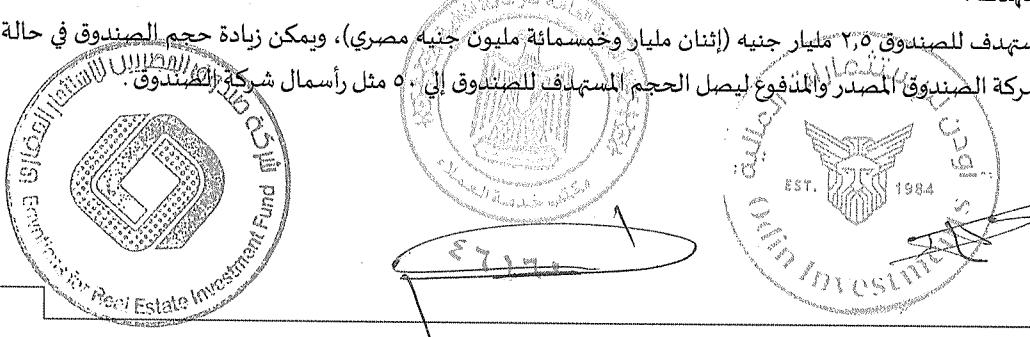
يهدف صندوق المصريين للاستثمار العقاري إلى الاستثمار في الأصول العقارية من أراضي وعقارات يتم تطويرها أو بناءها بغرض تأجيرها أو بيعها بما في ذلك المشروعات العقارية الجديدة التي سيتم تشييدها وتأجيرها أو بيعها خلال مدة الصندوق . وللصندوق القيام بالعمليات الضرورية المرتبطة ببنائها أو إعادة تجييزها بقصد تأجيرها أو بيعها أو الإستحواذ على مباني قائمة بغرض تأجيرها أو إعادة بيعها أو المشاركة في تطوير الأراضي والعقارات المملوكة للغير.

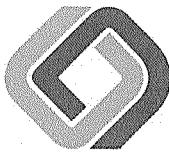
كما يهدف الصندوق إلى تقديم وعاء استثماري يمكن من توفير فرص استثمارية عقارية جاذبة للراغبين في الاستثمار في القطاع العقاري من خلال القيام بجميع النشطة الاستثمارية العقارية داخل مصر، لتحقيق عوائد مالية للمستثمرين ولأجال متوسطة وطويلة ، كما يهدف الصندوق إلى الاستثمار في الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري.

البند الخامس : حجم الصندوق وأحوال زيادته

١. حجم الصندوق المستهدف :

- يبلغ الحجم المستهدف للصندوق ٢,٥ مليار جنيه (إثنان مليار وخمسماة مليون جنيه مصرى)، ويمكن زيادة حجم الصندوق في حالة زيادة رأس المال شركة الصندوق المصدر والمدفوع ليصل الحجم المستهدف للصندوق إلى ٥ مثل رأس المال شركة الصندوق.





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

٢. حجم الإصدار الأول :

- بلغ حجم الإصدار الأول للصندوق ١٤,٢٧١,٨٠٠ وثيقة (ثمانية مليون وأربعة عشر ألف ومنتان واحد وسبعون وثيقة) بقيمة إجمالية ٨٠,١٤٢,٧١ جنيه (ثمانون مليون ومائة وإثنانلا وأربعون ألف وسبعمائة وعشرة جنيه) تم الإكتتاب في عدد ٥ مليون وثيقة من مؤسيي شركة الصندوق (خمسة ملايين) وثيقة بإجمالي مبلغ ٥٠ (خمسون مليون جنيه) ، وتم الإكتتاب العام في عدد ٣٠,١٤,٢٧١ وثيقة (ثلاثة مليون وأربعة عشر ألف ومنتان واحد وسبعون وثيقة) قيمتها ٣٠,١٤٢,٧١٠ جنيه (ثلاثون مليون ومائة وإثنان وأربعون ألف وسبعمائة وعشرة جنيه).

٣. أحوال زيادة حجم الصندوق:

- يجوز زيادة حجم الصندوق، وذلك عن طريق إصدار وثائق جديدة وفقاً للضوابط والإجراءات المحددة بالقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لها، وذلك بموجب موافقة الجمعية العامة غير العادية بناءً على مقترن مجلس إدارة الصندوق، وتطبق كافة الأحكام الواردة باللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال فيما يتعلق بتحديد القيمة العادلة لوثائق الأصدار الجديدة، ويشترط موافقة جماعة حملة وثائق الاستثمار في الصندوق بحضور حملة الوثائق الممثلين لنصف عدد وثائق الاستثمار القائمة، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول كان الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره حملة الوثائق الممثلين لنسبة ٢٥٪ من وثائق الاستثمار القائمة، ويصدر القرار بأغلبية ثلاثة أرباع الوثائق الحاضرة للاجتماع، وفي جميع الأحوال يشترط عدم عقد الاجتماع الثاني في نفس يوم الاجتماع الأول.
- إذا ترتب على الإصدار الجديد تجاوز القيمة الاسمية لوثائق الصندوق خمسين مثل رأس المال شركة الصندوق، فيجب اتخاذ إجراءات زيادة رأس المال المصدر والمدفوع لشركة الصندوق.

٤. الحد الأدنى والأقصى لنسبة ملكية الجهة المؤسسة للصندوق:

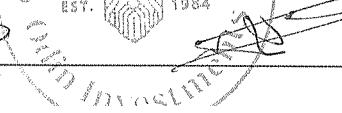
- يجب ألا يقل رأس مال الصندوق في أي وقت من الأوقات عن ٥,٠٠٠,٠٠٠ (خمسة مليون) جنيه مصرى أو ٢٪ من الأموال المستثمرة في الصندوق أياًماً أعلى، ولا يجوز للشركة إسترداد هذا المبلغ أو التصرف فيه قبل إنتهاء مدة الصندوق.

البند السادس : بيانات شركة الصندوق

- اسم الشركة :** شركة صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري
- الشكل القانوني :** شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية ، مؤسسة تاريخ ٢٠١٦/٧/١٨ بموجب التأشير بالسجل التجاري رقم (٢٤٦٦٢).
- النشاط المرخص به :** صندوق إستثمار عقاري، بموجب الترخيص رقم (٧٣٢) بتاريخ ٢٠١٦/١٠/١٨.
- رأس المال المرخص :** ٥٠٠ مليون جنيه مصرى (خمسين مليون جنيه مصرى).
- رأس المال المدفوع :** ٥٠ مليون جنيه مصرى موزعاً على عدد ٥٠٠ ألف سهم.
- مقر شركة الصندوق :** المبنى ١٣٥B بالي المali - القرية الذكية - الجيزة - جمهورية مصر العربية.
- مؤسس شركة الصندوق :**

اسم الجهة	نسبة المساهمة
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير	%٤
شركة أودن للاستثمار المالي	%٢٥
شركة نيوسمارت للاستثمارات الصناعية والتجارية	%٢٤,٥
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	%٠,١

* بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٨ تم الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على إجراء عمليات نقل الملكية بشركة الصندوق وتم تعيين العمليات بالبورصة المصرية بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

البند السابع : أعضاء مجلس إدارة شركة الصندوق

إسم عضو مجلس الإدارة	المنصب
د. إبراهيم فوزي عبد الواحد	رئيس مجلس الإدارة - ممثل شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعدين.
د. هاشم السيد هاشم	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي - ممثل شركة أودن للاستثمارات المالية.
أشرف السيد العربي	عضو مجلس الإدارة - ممثل شركة أودن للاستثمارات المالية.
م. علاء الدين أحمد طوسون	عضو مجلس الإدارة - ممثل شركة نيوسمارت للاستثمارات الصناعية والتجارية.
د. هانى صلاح محمد سرى الدين	عضو مجلس الإدارة - مستقل.
م. فتح الله فوزى محمد فتح الله	عضو مجلس الإدارة - مستقل.
د. السيد عبد اللطيف الصيفي	عضو مجلس الإدارة - مستقل.
م. عبد الناصر محمد طه	عضو مجلس الإدارة - مستقل.
أ. مها عبد الرازق محمد حسن	عضو مجلس الإدارة - مستقل.

وجميعهم نخبة من خبراء الاقتصاد والاستثمار والمال والأعمال والاستثمار العقاري.

* تم تعديل تشكيل مجلس الإدارة بناءً على قرار مجلس إدارة شركة الصندوق بتاريخ ٢٠٢١/١/٢٥

١. أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ومدى استقلاليتهم:

يبلغ عدد أعضاء مجلس الإدارة المستقلين عدد خمسة أعضاء وهم أعضاء مجلس الإدارة من غير التنفيذيين بما يتفق وقواعد الاستقلالية المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٦٨ لسنة ٢٠١٩.

٢. الأطراف ذوي العلاقة بأعضاء مجلس الإدارة:

الطرف المرتبط	طبيعة العلاقة
شركة أودن للاستثمارات المالية	مساهم في رأس المال شركة الصندوق ومدير الاستثمار.
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعدين	مساهم في رأس المال شركة الصندوق والمطور العقاري.
شركة نيوسمارت للاستثمارات الصناعية والتجارية	مساهم في رأس المال شركة الصندوق .

٣. اختصاصات مجلس الإدارة:

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

- تعيين مدير الاستثمار والتأكد من تنفيذه للالتزاماته وعزله على أن يتم التصديق على القرار من جماعة حملة الوثائق بما يحقق مصلحة حملة الوثائق وفقاً لنشرة الاكتتاب وأحكام لائحة القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ، ويحظر على مدير الاستثمار الاشتراك بالتصويت أو المناقضة على أي قرارات تخص مدير الاستثمار وفقاً لاحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٢٥) لسنة ٢٠٢٠.

• تعيين شركة خدمات الإدارة والتأكد من تنفيذها للالتزاماتها ومسئولياتها.

• تعيين أمين الحفظ.

•

•

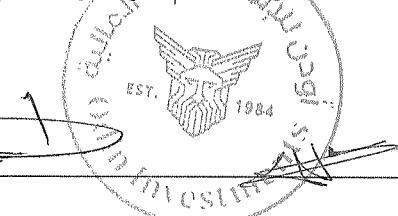
• الموافقة على نشرة الاكتتاب الخاصة بالصندوق وأى تعديل يتم إدخاله عليها قبل اعتمادها من الهيئة.

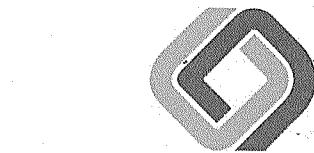
• الموافقة على عقد ترويج الاكتتاب في وثائق الصندوق.

•

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

•





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

• تعيين مراقب حسابات الصندوق من بين المقيدين بالسجل المعد لهذا الغرض بالهيئة.

• متابعة أعمال المراقب الداخلي لمدير الاستثمار والمجتمع به بشكل دوري للتأكد من إلتزامه بأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.

• الإلتزام بقواعد الإفصاح الواردة بقانون سوق رأس المال ونشر التقارير السنوية المقدمة من مدير الاستثمار عن نشاط الصندوق وعلى وجه الخصوص تلك المتعلقة بإستثمارات الصندوق وعوائدها وما تم توزيعه من أرباح على حملة الوثائق.

• التأكيد من إلتزام مدير الاستثمار بالافصاح عن المعلومات الجوهرية الخاصة بالصندوق لحملة الوثائق وغيرهم من الأطراف ذوي العلاقة.

• الموافقة على القوائم المالية لشركة الصندوق التي أعدها مدير الاستثمار تمهدأً لعرضها على الجمعية العامة مرفقاً بها تقرير مراقبى الحسابات.

• إتخاذ قرارات الإقراض وفقاً للمادة (١٦٠) من اللائحة.

• وضع الإجراءات الواجب اتباعها عند إنهاء أو فسخ العقد مع أحد الأطراف ذوى العلاقة أو أحد مقدمي الخدمات وخطوات انتقال الخدمة لطرف آخر بما في ذلك كيفية نقل الدفاتر والسجلات اللازمة لممارسة الخدمة دون التأثير على نشاط الصندوق.

• يتولى مجلس إدارة الشركة الموافقة على جميع العقود والقرارات التي تكون شركة الصندوق طرفاً فيها أو مع الأطراف ذوى العلاقة، ويشمل ذلك على الأخص:

- عقد الخدمات المبرم مع شركة المطور.

- عقد الخدمات المبرم مع شركة إدارة العقارات.

- عقد تسويق الأصول العقارية للصندوق.

- عقود تملك الأصول العقارية للصندوق.

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

- عقود التأمين على الأصول العقارية المملوكة للصندوق.

٤. إلتزامات أعضاء مجلس إدارة شركة الصندوق وإجمالي المكافآت المتوقع حصولهم عليها خلال العام:

• يلتزم أعضاء مجلس الإدارة ببذل عناية الرجل الحريص في القيام بكل ما من شأنه تحقيق مصلحة الصندوق وحملة الوثائق.

• يلتزم مجلس إدارة الصندوق عند تعاقده مع الأطراف ذات العلاقة ببذل عناية الرجل الحريص في اختيار الجهات التي تتوافر في القائمين على إدارتها الخبرة المطلوبة وتتوافق لديهم الإمكانيات الفنية اللازمة لمواصلة النشاط.

• يلتزم مجلس الإدارة بتحديث نشرة الاكتتاب كل عام ، وكذلك عند قيد الوثائق بالبورصة ، على أنه في حالة تغيير أي من البنود المذكورة في نشرة الاكتتاب يتعين عليه إعتماد هذه التعديلات من الهيئة والإفصاح عنها للبورصة المقيد بها الوثائق والإفصاح لحملة وثائق الصندوق.

• يحصل رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين على المرتبات والمكافآت والبدلات خلال العام في حدود ما يقرره مجلس الإدارة و ما تعتمد الهيئة العامة وفقاً للسلطات التي المحددة بمادة (١٦٢) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وذلك بحد أقصى ٢,٥ مليون جنيه سنوياً (اثنان ونصف مليون جنيه).

٥. بيان بصناديق الاستثمار العقارية الأخرى التي يشرف عليها أو يشارك في مجلس إدارتها أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة.

لا يوجد أى صناديق استثمار عقارية أخرى يشرف عليها أو يشارك في مجلس إدارتها أي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

٦. الجمعية العمومية للشركة:

- تكون الجمعية العامة لمساهمي شركة الصندوق من كل مالكي الأسهم.
- تختص الجمعية العامة لشركة الصندوق باختصاصات الجمعيات العامة للشركات المساهمة ومن بينها التصديق على القوائم المالية وتقرير مراقب الحسابات وقواعد توزيع أرباح الشركة وتشكيل مجلس ادارة الشركة، وكذا التصديق على موافقة جماعة حملة الوثائق على تصفية او مد أجل الصندوق قبل انتهاء مدة، ولا يجوز للجمعية العامة إتخاذ قرار بعزل أو تغيير مدير الاستثمار او تعديل السياسة الاستثمارية للصندوق إلا بعد موافقة جماعة حملة الوثائق.
- يحضر مثل جماعة حملة الوثائق اجتماعات الجمعية العامة ولا يكون له صوت معدود.

٧. الاصدارات الأخرى لشركة الصندوق:

لا يوجد اصدارات أخرى لشركة الصندوق.

البند الثامن: السياسات الاستثمارية للصندوق

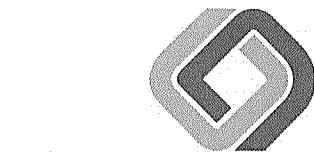
أولاً: مبادئ عامة

يكون إستثمار أموال الصندوق في كافة مجالات الاستثمار العقاري والأنشطة المرتبطة به وفقاً لما يلى:

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

ثانياً: هيكل أصول الصندوق :

١. أراضى أو عقارات يتم تملكها أو تأجيرها أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها لبناءها أو إستكمالها أو تطويرها بغرض تأجيرها أو إعادة تأجيرها أو بيعها أو إستغلالها أو إدارتها وفي جميع الأحوال يجب أن تتوافر في الأصول العقارية التي يتم التعامل عليها بأى من طرق الاستثمار المشار إليها أعلاه الشروط المحددة بالمادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق المال فيما يتفق وشروط التعاقد المحررة بشأن هذه الإستثمارات وكذا معايير المحاسبة المصرية.
٢. شراء عقارات بغرض إقامة مناطق صناعية أو خدمية أو سياحية متخصصة أو لغرض إعادة بيع وحداتها وما يتطلبه ذلك من تنمية الموقع والترويج له.
٣. الأوراق المالية المقيدة في بورصة الأوراق المالية المصرية الصادرة عن شركات تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في المجالات المرتبطة بالتنمية العقارية.
٤. الاستثمار في أسهم شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية المصرية تكون (٨٠٪) من أصولها عقارية.
٥. وثائق صناديق الاستثمار العقاري الأخرى.
٦. السندات الصادرة عن شركات التمويل العقاري والمستثمرة بمحفظة قروض تمويل عقاري.
٧. ودائع تحت الطلب وأذون الخزانة وذلك طبقاً للنسب المحددة في الضوابط الاستثمارية.
٨. سندات التوريق الصادرة مقابل محفظة حقوق مالية لقرض تمويل عقاري.



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

ثالثاً: الأصول المستهدفة:

مع الأخذ في الاعتبار ما تنص عليه أحكام المادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية بشأن ضوابط تجنب تعارض مصالح فيما يخص توجيه أموال الصندوق نحو إستثمارات مملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأي من الأشخاص المرتبطة أو الأطراف ذوي العلاقة بشأن:

- الحصول على موافقة مسبقة من جماعة حملة الوثائق والجمعية العامة مع تجنيد حق التصويت للأطراف ذوي العلاقة بالاستثمار المستهدف.

• تقييم الأصل المستهدف من خبيري تقييم عقاري مستقلين عن بعضهما وعن الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق.

• ولا يجوز أن يكون مدير استثمار الصندوق من ذوي العلاقة في هذه الحالات.

مستهدف الصندوق الاستثمارات التالية:

١. الإستحواذ على مساحات إدارية في مناطق بالقرية الذكية أو مجمعات الأعمال بمدينة الشيخ زايد ومدينة السادس من أكتوبر أو مدينة القاهرة الجديدة أو العاصمة الإدارية الجديدة بغرض البيع أو التأجير أو كلاهما.

٢. مساحات تجارية بالماراكز التجارية المميزة بشرط توافر الموقع المتميز وأن يضم المركز باقة من المحلات ذات العلامات التجارية المعروفة وأفروع البنوك الكبرى وأفروع مطاعم وكافيهات وسلسل محلات مشهورة.

٣. مشروع إسكان فندقي أو أجنبية فندقية.

٤. المشاركة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في تطوير بعض المشروعات بالمدن الجديدة وجاري التنسيق مع وزارة الإسكان وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في ذلك.

٥. الإستحواذ على قطع أراضي كبيرة بالمدن الجديدة لأغراض التنمية المتکاملة.

تعقد الصندوق مع شركات متخصصة في التطوير وإدارة العقارات والتي لديها خبرات طويلة ومتعددة في التطوير والإستثمار العقاري، على النحو التالي:

(١) المطور العقاري : شركة المصريين للإسكان والتنمية والعمارة والتطوير والتنمية التي تعد أحد مؤسسي شركة الصندوق، الأطراف المرتبطة بالمبادر هي:

- شركة أودن للاستثمارات المالية.

- شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات.

- شركة إميرالد للاستثمار العقاري.

(٢) شركة إدارة العقارات : شركة إميرالد للتطوير وإدارة المشروعات ، الأطراف المرتبطة بشركة إدارة العقارات هي:

- شركة أودن للاستثمارات المالية.

- شركة المصريين للإسكان والتنمية والعمارة.

رابعاً: ضوابط عامة:

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

- ألا تتجاوز نسبة الأصول العقارية (متضمنة الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري) عن ٩٥٪ من إجمالي أصول الصندوق.

- ألا تزيد نسبة ما يستمره الصندوق في سندات شركة تمويل عقاري علي (١٠٪) من صافي أصول الصندوق، وبما لا يجاوز (١٥٪) من إصدارات السندات للشركة وتسري ذات النسبة لسندات التوريق بالنسبة لكل محفظة توريق.

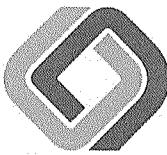
- ألا تزيد نسبة إجمالي ما يمتلكه الصندوق في أسهم مقيدة في بورصة الأوراق المالية تكون صادرة عن شركة تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في مجالات مرتبطة بالتنمية العقارية علي (٢٠٪) من أصول الصندوق.

- الاستثمار في أسهم شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية المصرية تكون ٨٠٪ من أصول الأصول العقارية.

-

-

- الاستثمار في الودائع تحت الطلب وأذون الخزانة بما لا يجاوز ٣٠٪ من إجمالي أصول الصندوق.



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

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

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

ويجوز توجيه أموال الصندوق في أي من الإستثمارات أو الأصول العقارية المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأي من الأشخاص المرتبطة أو الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق، وفقاً للضوابط المشار إليها عاليه.

خامساً: أنواع العقارات المسموح الاستثمار بها :

يلزم مدير الاستثمار بالاستثمار في أي من الفرص الاستثمارية المتاحة طبقاً لنتائج دراسات الجدوى الفنية والمالية والقانونية لكل منها ، إلا أنه من المتوقع أن يتم الاستثمار في الأنواع التالية من العقارات المزمع تملكها أو إنشائها أو تطويرها أو المشاركة عليها أو الحصول على حق إنتفاع بها وفقاً للضوابط المنظمة لكل منها:

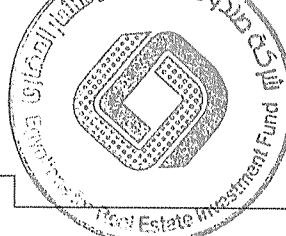
- العقارات السكنية بأنواعها.
- العقارات الخاصة بالمكاتب الإدارية.
- المراكز التجارية وال محلات التجارية.
- المراكز الطبية والمستشفيات.
- الفنادق والشقق الفندقية والمنتجعات السياحية.
- المنشآت التعليمية بأنواعها ومستوياتها المختلفة.
- المنشآت الصناعية.
- المنشآت الترفيهية.
- المحمييات الطبيعية.
- الأصول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

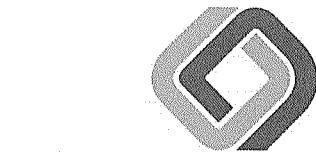
سادساً: توزيع استثمارات الصندوق لكل مجال من مجالات الاستثمار منسوباً إلى إجمالي استثمارات الصندوق:

نوع الاستثمار المسموح به	الحد الأدنى للاستثمار	الحد الأقصى للاستثمار
1) إستثمارات في أصول عقارية للأغراض الموضحة أعلاه	95%	70%
وأصناف مالية مرتبطة بالنشاط العقاري.	30%	5%

(٢) ودائع تحت الطلب وأذون خزانة.

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





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

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

% الإيراد إلى إجمالي الإيرادات	طبيعة الإيرادات	نوع الاستثمار المسموح به
90%	استثمارات منتجة لعوائد دورية وغير دورية وتوزيعات أرباح وكوبونات وأرباح رأسمالية	(1) استثمارات في أصول عقارية وفقاً لأنواع العقارات المسموح الإستثمار بها وإستثمارات في أصول مالية مرتبطة بالنشاط العقاري.
10%	فوائد دائنة وعائدات أدون خزانة	(2) ودائع تحت الطلب وأذون خزانة

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

ثامناً: التوزيع الجغرافي المسموح به للاستثمارات العقارية للصندوق:

التركيز على المناطق التي تحقق أفضل العوائد الاستثمارية والتأكيد من التنوع فيما بفرض توزيع المخاطر بقدر الإمكان، ويتوقع أن تشتمل هذه المناطق على:

- كافة المجتمعات العمرانية الجديدة.
- كامل الساحل الشمالي للبحر الأبيض المتوسط بحدود جمهورية مصر العربية الشمالية.
- كامل الساحل الشرقي لحدود جمهورية مصر العربية الشرقية والمناطق والمدن والمراکز والقرى المطلة على البحر الأحمر.
- المدن ذات الكثافة السكانية المرتفعة في كل من القاهرة والجيزة والإسكندرية ومحافظات الدلتا والصعيد حتى الحدود الجنوبية لمصر العربية.

تاسعاً: التأمين علي الأصول العقارية بالصندوق

يجب علي الصندوق التأمين علي أصوله العقارية خلال مراحل الإنشاء والتشغيل وكذلك التأمين ضد المسئولية المدنية الناشئة عن الأضرار التي تلحقها هذه الأصول بالغير.

البند التاسع : المخاطر

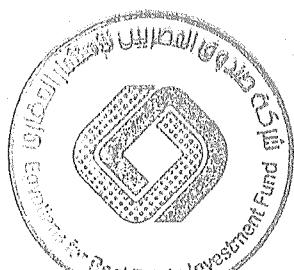
الإطار العام لإدارة المخاطر بالصندوق:

إدارة المخاطر بالصندوق

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

١. الالتزام بالقوانين واللوائح المعمول بها.
٢. تحقيق الأهداف الاستثمارية للصندوق.
٣. مصداقية التقارير المالية وتقارير التقييم.
٤. حماية أصول الصندوق من خلال التأمين عليها.
٥. كفاءة وفاعلية العمليات التشغيلية للصندوق.
٦. الاعتماد على مبدأ التنوع الجغرافي للاستثمارات العقارية.

٤٦١٦٠





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

تقييم المخاطر:

يعمل الصندوق على تحديد وتقييم كافة المخاطر الاقتصادية والمالية التي قد تعيق تحقيق الأهداف الاستراتيجية والتشغيلية للصندوق بما يتوافق مع السياسة الاستثمارية من خلال وضع الخطط والإستراتيجيات التي تعمل على تحقيق تلك الأهداف وتقييم كافة المخاطر المحتملة وتحليلها للوقوف على مدى تأثيرها وإحتمال حدوثها ، بتطبيق المبادئ التالية :

- وضع أهداف واضحة للصندوق بشكل يمكن مدير الاستثمار من تحديد وتقييم المخاطر المرتبطة بتلك الأهداف.
- التحديد الوصفي والكمي للمخاطر بما يمكن من تحديد وسائل تجنبها أو تخفيف آثارها في حال تحقق بعضها.
- تحديد وتقييم كافة المتغيرات التي قد تؤثر بشكل كبير على نظام الرقابة الداخلية.
- تصميم وتطوير الأنشطة الرقابية اللازمة للحد من المخاطر إلى المستويات المقبولة.

وفيما يلي تعريف ببعض المخاطر المحتملة:

أولاً : المخاطر الاقتصادية والمخاطر المرتبطة بالاستثمارات العقارية

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

١. مخاطر السوق العقاري:

يمكن أن تتأثر أصول الصندوق بالأوضاع الاقتصادية المرتبطة بالسوق العقاري التي يمكن أن تؤدي إلى انخفاض قيمة عقارات معينة بسبب تغيرات في سوق العقارات المحلية. ويرتبط بتلك المخاطر على سبيل المثال :

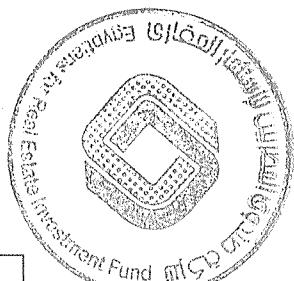
- تدهور أسعار الأراضي.
- ارتفاع المنافسة العقارية مما قد يؤثر على أسعار بيع الوحدات السكنية.
- مخاطر ارتفاع أسعار المواد الرئيسية المستخدمة في التطوير وعدم انعكاسها على أسعار البيع النهائي للأراضي أو الوحدات العقارية.
- مخاطر عدم قدرة المطور على إنهاء المشروع في الوقت المحدد أو عدم القدرة على البيع بالسعر المحدد.
- مخاطر تأخر بيع وحدات المشروع.
- مخاطر عدم تحقق الإيرادات المتوقعة من الأصول المدرة للدخل الدوري.

٢. مخاطر عدم التنوع الجغرافي:

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

٣. مخاطر التشغيل:

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





صندوق المصريين للاستثمار العقارى Egyptians Real Estate Fund

٤. المخاطر الاقتصادية:

ستتأثر العوائد الخاصة بالصندوق بشكل عام بالتطورات والأحداث الاقتصادية في جمهورية مصر العربية مع إمكانية حدوث موجات عكسية تؤثر على كل المستويات ومن ضمنها استثمارات الصندوق وبالتالي استثمار حاملى الوثائق. وتمثل المخاطر الاقتصادية في احتمالات التغير في الأوضاع الاقتصادية العامة والتي تنتج عن عدة عوامل مشتركة منها على سبيل المثال التذبذب في أسعار الفائدة، التضخم وغيرها من العوامل الاقتصادية الكلية وسوف تعمل إدارة الصندوق على التحوط ما أمكن تجاه هذا النوع من المخاطر علمًا بعض تلك المخاطر تقع ضمن مخاطر القوة القاهرة والظروف الشاقة التي تواجهها كافة الاستثمارات ولن يكون الصندوق استثناءً منها وهو ما سوف يراعى بتضمين العقود ما يسمح بإعادة توزيعها في حالة تحقق بعض مخاطر القوة القاهرة والظروف الشاقة.

٥. مخاطر الحصول على التمويل:

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

ثانيًا : المخاطر المرتبطة بالاستثمارات المالية

١. المخاطر المنتظمة/ مخاطر السوق:

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

٢. المخاطر غير المنتظمة:

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

٣. مخاطر عدم التنوع:

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

٤. مخاطر السداد المعدل:

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

٥. مخاطر أسعار الفائدة:

و هي المخاطر المرتبطة بتغيرات أسعار الفائدة على الأدوات المالية خاصة السندات مما ينتج عنه تغيير في أسعارها إيجابياً أو سلبياً نتيجة إنخفاض أو إرتفاع أسعار الفائدة، وسوف يعمل مدير الإستثمار على التحوط ضد تلك المخاطر بإستخدام أساليب إدارة مخاطر أسعار الفائدة المعروفة عالمياً.



صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

٦. مخاطر التضخم:

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

٧. مخاطر ائتمانية(عدم القدرة على السداد):

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

٨. مخاطر السيولة:

قد يواجه الصندوق نقص في السيولة اللازمة لمباشرة نشاطه، إلا أن سوف يحتفظ بجزء من أمواله في صورة سائلة للتغلب على درجة المخاطر المرتبطة بمحفظه ويجوز للصندوق استثمار هذه الأموال في قنوات استثمارية منخفضة المخاطر وقابلة للتحويل إلى نقدية عند الطلب على سبيل المثال في أدون خزانة والاحتفاظ بمبالغ نقدية سائلة في حسابات جارية أو في حسابات ودائع لدى البنوك الخاضعة لمراقبة البنك المركزي المصري.

٩. مخاطر المعلومات:

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

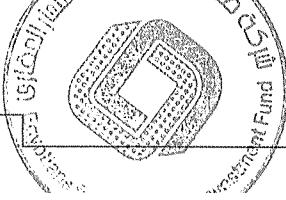
ثالثاً : مخاطر القوة القاهرة Force Majeure والظروف الطارئة Hardship

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



البند العاشر: نوعية المستثمر المخاطب بهذه النشرة

يستهدف الصندوق المستثمرين المصريين والأجانب سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين (أفراد) أو معنوين (شركات أو مؤسسات أو صناديق) طبقاً للشروط الواردة في هذه النشرة، الذين يرغبون في تنوع استثمارتهم وخاصة في مجال الاستثمار العقاري، وبصفة عامة فإن صندوق المصريين للاستثمار العقاري يمكن أن يحقق للمستثمرين وسيلة احترافية للحصول على عوائد من الاستثمار في أصول متعددة البواطن ومكانية تحقيق





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

نمو رأسمالى على استثماراتهم عن طريق استناد عملية الاستثمار لخبراء في مجال التطوير العقاري وإدارة العقارات وكذلك خبراء في الاستثمارات المالية، وبالتالي يناسب هذا النوع من الاستثمار:

- المستثمر الراغب في الاستثمار العقاري.

- المستثمر الراغب في تنويع استثماراته.

- المستثمر الذي يهدف الى تحقيق عائد دوري ونمو رأسمالى على استثماراته.

المستثمرون من ذوى الملاءة المالية والأشخاص الاعتبارية من المؤسسات المالية وصناديق المعاشات وشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الشركات المتخصصة في الاستثمار في الأوراق المالية.

البند الحادى عشر: وثائق الصندوق

١. حجم الصندوق المستهدف: ٢,٥ مليار جنيه.

٢. القيمة الإسمية للوثيقة: ١٠ جنيه (عشرة جنيهات).

٣. عدد الوثائق المصدرة (إصدار أول): ١٤,٢٧١،٨ وثيقة (ثمانية مليون وأربعة عشر ألف ومئتان واحد وسبعون) وثيقة.

٤. الحد الأدنى لعدد الوثائق المكتتب فيها: ١٠٠ (مائة) وثيقة.

٥. الحد الأقصى لعدد الوثائق التي يجوز الاكتتاب فيها: لا يوجد.

البند الثاني عشر: البنوك متلقية الإكتتاب ومدة الإكتتاب

تم الإكتتاب في وثائق الصندوق عن طريق: البنك العربي الأفريقي وفروعه المنتشرة في جمهورية مصر العربية.

ويعد الإكتتاب في وثائق الاستثمار قبولاً من المكتتب للنظام الأساسي للصندوق ولما ورد بذلك النشرة موافقة على تكوين جماعة حملة الوثائق والانضمام إليها.

ويجوز للصندوق التعاقد مع أي جهة أخرى لتلقي طلبات الإكتتاب في الإكتتابات التالية لوثائق الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة والإعلان عن ذلك لحملة الوثائق في صحفتين يوميتين واسعى الانتشار، علي آلا يتحمل حامل الوثيقة أية أعباء إضافية نتيجة ذلك التعاقد. ويجوز للمصريين والأجانب سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنوين الاكتتاب في وثائق الاستثمار التي يصدرها الصندوق طبقاً للشروط الواردة في هذه النشرة.

البند الثالث عشر: إجراءات الإكتتاب في وثائق الاستثمار

١. إصدار الوثائق:

تم الإصدار الأول للصندوق بالقيمة الإسمية للوثيقة البالغة ١٠ جنيهات، وطبقاً لهذه النشرة يتم أي إصدار تالي للوثائق بالقيمة العادلة للوثيقة التي تحدد بواسطة شركة خدمات الإدارية للصندوق وبعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية ، علي أن يتم تحديد نسبية سداد الوثيقة في أي إصدار تالي وفقاً لشروط ذلك الإصدار بعد إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة.

ويجوز أن يتم الإكتتاب في وثائق الصندوق مقابل حصص عينية وذلك وفقاً للضوابط المقررة من الهيئة في هذا الشأن.

٢. المدة المحددة لتلقي الإكتتاب:

تم فتح باب الإكتتاب في وثائق الاستثمار التي أصدرها الصندوق بتاريخ ٣٠ إبريل ٢٠١٧ ولمدة شهرين إنتهت في ٢٩ يونيو ٢٠١٧ وتم مد فترة الإكتتاب بعد موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية حيث تم غلق باب الإكتتاب بتاريخ ٥ سبتمبر ٢٠١٧.

٣. طلبات الإكتتاب في وثائق الصندوق:

- يتم قبول طلبات الإكتتاب في وثائق الاستثمار الصندوق بموجب طلب إكتتاب موقـع عليه من ممثل البنك متلقـى طلبات الإكتتاب- متضمنـاً كـافة المعلومات الـتي نـص عـلـىـهاـ القـانـونـ وـلـائـتهـ التـنـفيـذـيةـ.



صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

يظل الاكتتاب مفتوحاً للمدة المحددة بهذا النشرة والتي لا تقل عن ١٠ أيام ولا تجاوز شهرين، علماً بأنه يمكن غلق باب الاكتتاب بعد مرور عشرة أيام من تاريخ فتح باب الاكتتاب في حالة تغطية جميع الوثائق المطروحة للاكتتاب.

٤. تغطية الاكتتاب وتخصيص الوثائق:

في حالة انتهاء المدة المحددة للاكتتاب دون تغطية الوثائق المطروحة بالكامل جاز مجلس إدارة الصندوق خلال ثلاثة أيام من تاريخ انهاها أن يقرر الاكتفاء بما تم تغطيته على لا يقل عن (٥٪) من مجموع الوثائق المطروحة وبشرط إخطار الهيئة والافصاح للمكتتبين في الوثائق وإلا اعتبار الاكتتاب لاغياً، ويلتزم البنك متلقى الاكتتاب بالرد الفورى لمبالغ الاكتتاب.

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

البند الرابع عشر: جماعة حملة الوثائق

١. تشكيل جماعة حملة الوثائق:

تتكون من حملة الوثائق جماعة يكون غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها، وتسرى 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 لجتماع الجماعة كافة القواعد والإجراءات المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية للقانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ بالنسبة لجماعة حملة السندات وصكوك التمويل والأوراق المالية الأخرى.

يحضر إجتماع حملة الوثائق مساهمو الشركة بحسب عدد الوثائق الصادرة لهم مقابل أسهمهم في رأس المال شركة الصندوق.

٣. نصاب حضور جماعة حملة الوثائق والتصويت:

يكون اجتماع جماعة حملة الوثائق صحيحًا بحضور الأغلبية الممثلة لقيمة الوثائق فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول كان الاجتماع الثاني صحيحًا أيًا كان عدد الحاضرين.

تسري في شأن جماعة حملة الوثائق الأحكام الواردة بالمادة 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:

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

١. تعديل السياسة الاستثمارية للشركة.

٢. تعديل حدود حق الشركة في الاقتراض.

٣. الموافقة على تغيير مدير الاستثمار.

٤. إجراء أية زيادة في أتعاب الإدارة ومقابل الخدمات والعمولات، وأية زيادة أخرى في الأعباء المالية التي يتحملها حملة الوثائق.

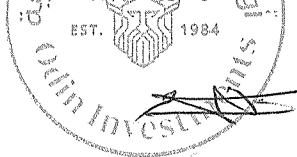
٥. الموافقة المسبقة على تعاملات الصندوق التي قد تنتهي على تعارض في المصالح أو تعتبر من عقود المعاوضة.

٦. تعديل قواعد توزيع أرباح الصندوق.

٧. الموافقة على تصفية أو مد أجل الصندوق قبل انتهاء مدة.

٨. الموافقة على الشطب الإختياري لقيد وثائق الصندوق بالبورصة المصرية.

وتصدر قرارات الجماعة بأغلبية الوثائق الحاضرة، وذلك فيما عدا القرارات المشار إليها بالبنود (١١، ٦، ٧) فتصدر بأغلبية ثلثي الوثائق الحاضرة.





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

البند الخامس عشر: بيانات أهم الأطراف ذوي العلاقة

١. مدير الاستثمار:

شركة أودن للاستثمارات المالية (شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية سابقاً) - ش.م.م. - ترخيص صادر من الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (٢٧٦) بتاريخ ٢٠١٧/٥/٩ - وعنوانها مبني ١٣٥ B - الحي المالي - القرية الذكية - طريق مصر إسكندرية الصحراوي - الجيزة.

- مدى استقلالية مدير الاستثمار:

مدير الاستثمار من غير المرتبطين بأي من أمين الحفظ أو شركة خدمات الإدارة أو أي من الأطراف المرتبطة بهما. علماً بأن شركة مدير الاستثمار هو أحد مؤسسي شركة صندوق إستثمار المصريين للاستثمار العقاري، وقد قام مدير الاستثمار بإعداد سياسة لتنظيم تعارض المصالح وفقاً للبند (٢١) من هذه النشرة، مع الالتزام بكافة الضوابط المنظمة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٠٢٠ (١٢٥) لسنة ٢٠٢٠.

٢. شركة خدمات الإدارة:

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

- مدى استقلالية شركة خدمات الإدارة:

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

٣. أمين الحفظ:

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

- مدى استقلالية أمين الحفظ:

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

البند السادس عشر: مدير الاستثمار

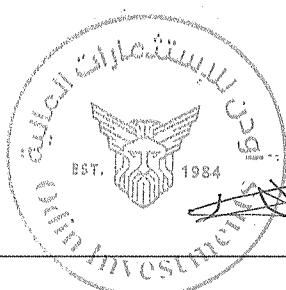
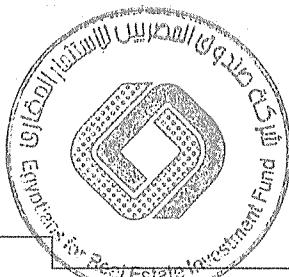
شركة أودن للاستثمارات المالية (شركة المصريين في الخارج للاستثمار والتنمية سابقاً) - شركة مساهمة مصرية - تأسست في ١٩٨٥ لها بمزاولة نشاط إدارة صناديق الاستثمار برقم (٢٧٦) طبقاً لأحكام قانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، ويبلغ رأسمالها ٢٤٨,٨ مليون جنيه.

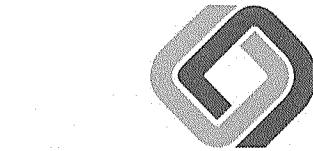
هيكل المساهمين :

- شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية
- م/ محمد دنيبه عيسى العتابي
- مساهمون آخرون



٤٦١٦٠





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

أعضاء مجلس ادارة شركة أودن للاستثمارات المالية (مدير الاستثمار):

الصفة	اسم عضو مجلس الادارة
رئيس مجلس الادارة - عن نفسه.	١) الدكتور / إبراهيم فوزى عبد الواحد
نائب رئيس مجلس الادارة والرئيس التنفيذي - عن نفسه.	٢) الدكتور/ هاشم السيد هاشم
العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية - ممثل شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية.	٣) الأستاذ/ محمد أحمد إبراهيم السيد
العضو المنتدب للاستثمار وإدارة الأصول - ممثل شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية.	٤) الأستاذ/ رأفت الصاوي أبو اليزيد
عضو مجلس الادارة - ممثل شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية.	٥) الدكتور/ مجى الدين أبو بكر الغريب
عضو مجلس الإداره - ممثل شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية.	٦) الدكتور/ عبد الهادي أحمد القصبي
عضو مجلس الإداره - ممثل شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية.	٧) الأستاذة/ هلا شاكر طلبيه صقر
عضو مجلس الإداره - ممثل شركة أودن كابيتال جروب للاستثمارات المالية.	٨) الدكتور/ أحمد سعد عبد اللطيف
عضو مجلس الإداره - من ذوى الخبرة .	٩) الأستاذ/ محمد يحيى عبد الحميد
عضو مجلس الإداره - مستقل.	١٠) الدكتور/ أشرف السيد العربي
عضو مجلس الإداره - مستقل.	١١) الدكتور/ أحمد محمود درويش

المرأقب الداخلى : الأستاذ/ شريف محمد شوقي الكاتب

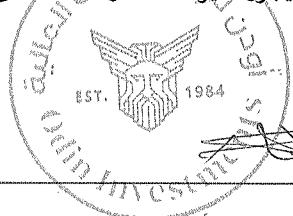
مهام المرأةق الداخلى :

- الإحتفاظ بملف لجميع شكاوى العملاء وبما تم اتخاذه من اجراءات لمواجهة هذه الشكاوى مع اخطار الهيئة بالشكاوى التي لم يتم حلها خلال أسبوع من تاريخ تقديمها.
- إخطار الهيئة بكل مخالفة للقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها، وعلى وجه الخصوص مخالفه القيد المتعلقة بالسياسة الاستثمارية للصندوق وذلك إذا لم يقم مدير الاستثمار بازالة أسباب المخالفة خلال أسبوع من تاريخ حدوثها.

الالتزامات مدير الاستثمار طبقاً للمادة (١٨٣) مكرر) من اللائحة التنفيذية :

يلتزم مدير استثمار الصندوق العقاري بالاستعانة بالخبرات المتخصصة في إدارة الاستثمارات العقارية ، ويقوم بما يلى:

- إعداد دراسة الجدوى الخاصة بأى مشروع عقاري يعتزم الصندوق الاستثمار فيه ، على أن تتضمن دراسة الجدوى الجوانب التجارية والفنية والمالية والقانونية للمشروع وتدفقاته النقدية المتوقعة وتأثيرها على ربحية الصندوق.
- توقيع عقد الخدمات الفنية مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال التطوير العقاري تتولى إدارة وتنفيذ الجوانب الفنية المتعلقة بمشروع الصندوق. ويعتبر مدير الاستثمار ضامناً لقيام المطور بتنفيذ التزاماته .
- توقيع عقد الخدمات الفنية مع إحدى الشركات المتخصصة في إدارة العقارات محل نشاط الصندوق ، وذلك بمراعاة أحكام قانون اتحاد الشاغلين رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ، ويبنى مدير الاستثمار عنابة الرجل الحريص في متابعة قيام شركة إدارة العقارات بتنفيذ إلتزامها.
- اعتماد كافة التعاقدات المرتبطة بنشاطه ،
- توفير الكفاءات اللازمة لتنفيذ مشروعات الصندوق وتلافى مخاطر تجاوز التكلفة والمدة المقررة للتنفيذ.
- تقييم الأصول العقارية قبل شرائها أو بيعها بواسطة خبير أو أكثر من خبراء التقييم العقاري المقيدين لدى الهيئة والذي يجب أن يكون مستقلأً عن أي من الأطراف ذو العلاقة علي أن يلتزم عند إعداده لتقريره بالمعايير المصرية للتقييم العقاري الصادرة من مجلس إدارة الهيئة.
- وعلى مدير الاستثمار أن يقوم بكل ما يلزم لتمكين خبير التقييم من أداء عمله ، وبصفة خاصة تجهيز المستندات والمعلومات اللازمة لاتمام عملية التقييم ، ويسأل خبير التقييم ، في مواجهة الصندوق ومدير الاستثمار ، عن أية أضرار تلحق بالصندوق نتيجة للإهمال أو الأخطاء التي تقع منه أثناء أداء عمله ، ولا يجوز لمدير الاستثمار الاعتماد على تقرير تقييم مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل عقاري للصندوق.





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

ويجب أن يتضمن تقرير خبير التقييم على الأقل البيانات التالية :

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

بالإضافة إلى ما سبق ، يلتزم مدير الاستثمار بما يلى :

على مدير الاستثمار الالتزام بالقواعد التي تحكم النشاط وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها ، وعلى الأخص ما يلى :

التحري عن الموقف المالي للشركات المصدرة للأوراق التي يستثمر الصندوق أمواله فيها .
مراجعة الالتزام بضوابط الأفصاح عن أية أحداث جوهرية بشأن الأوراق المالية وغيرها من أوجه الاستثمار التي يستثمر فيها الصندوق جزءاً من أمواله .

الاحتفاظ بحسابات مستقلة لكل صندوق يتولى إدارة استثماراته .
إمساك الدفاتر والسجلات اللازمة لمباشرة نشاطه .

إعداد القوائم المالية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وتقدمها مجلس إدارة شركة الصندوق على أن يتم مراجعتها بمعرفة مراقب حسابات الصندوق المقيدن بالسجل المعد لذلك بالهيئة .

إخبار كل من الهيئة ومجلس إدارة شركة الصندوق بأى تجاوز لحدود أو ضوابط السياسة الاستثمارية بحسب الأحوال فور حدوثها وإزالة أسبابها خلال مدة لا تتجاوز أسبوعاً من تاريخ حدوثها ، ويجوز لمدير الاستثمار أن يطلب من الهيئة مد هذه المهلة في حالة وجود مبرر تقبله الهيئة .

موافقة الهيئة بتقارير نصف سنوية عن نشاطه ونتائج أعماله ومركزه المالي .

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

الأعمال المحظوظ على مدير الاستثمار القيام بها :

يحظر على مدير الاستثمار اتخاذ أى إجراء أو إبرام أى تصرف ينطوى على تعارض بين مصلحة الصندوق ومصلحته أو أى صندوق آخر يديره أو مصلحة المساهمين في الصندوق أو المتعاملين معه إلا إذا حصل على موافقة جماعة حملة الوثائق المسبقة .

كما يحظر على مدير الاستثمار على الأخص القيام بأى مما يلى :

البدء في استثمار أموال الصندوق قبل غلق باب الاكتتاب في وثائقه ، ويكون له إيداع أموال الاكتتاب في أحد البنوك الخاصة لإشراف البنك المركزي وتحصيل عوائدها .

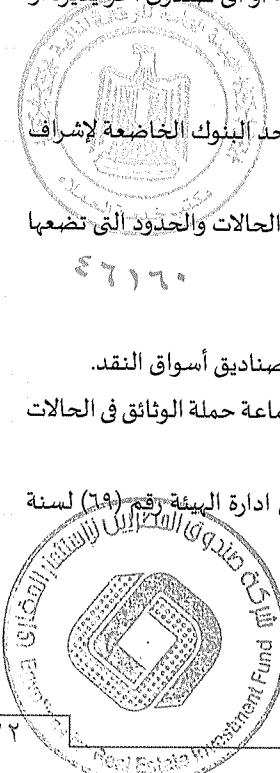
شراء أوراق مالية بشركة مقيدة في بورصة غير خاضعة لإشراف سلطة رقابة مماثلة للهيئة وذلك إلا في الحالات والحدود التي تضعها الهيئة .

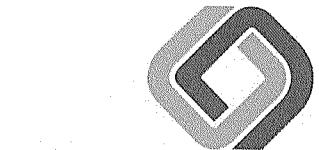
استثمار أموال الصندوق في شراء أوراق مالية لشركات تحت التصفية أو حكم بشهر إفلاسها .

استثمار أموال الصندوق في شراء وثائق استثمار لصندوق آخر يديره ، إلا في حالة الصناديق القابضة أو صناديق أسواق النقد .

تنفيذ العمليات من خلال أشخاص مرتبطة دون إفصاح مسبق لمجلس إدارة شركة الصندوق ، وموافقة جماعة حملة الوثائق في الحالات التي تستوجب ذلك .

التعامل على وثائق استثمار الصندوق الذي يديره إلا في الحدود ووفقاً للضوابط المحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٩) لسنة ٢٠١٤ .





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

القيام بأى أعمال أو تصرفات لا تهدف إلا إلى زيادة العمولات أو المصاريف أو الأتعاب أو إلى تحقيق كسب أو ميزة له أو لمديريه أو العاملين به.

طلب الاقتراض في غير الأغراض المنصوص عليها في هذه المذكورة.
نشر بيانات أو معلومات غير صحيحة أو غير كاملة أو غير مدققة أو حجب معلومات أو بيانات جوهرية.
وفي جميع الأحوال يحظر على مدير الاستثمار القيام بأى من الأعمال أو الأنشطة التي يحظر على الصندوق الذي يديره القيام بها أو التي يتربّع عليها الإخلال باستقرار السوق أو الإضرار بحقوق حملة الوثائق.

استثمارات مدير الاستثمار في الصندوق:

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

تاريخ وملخص العقد المبرم مع مدير الاستثمار:

- تاريخ العقد ١٧ فبراير ٢٠١٩

- مدة العقد سنة واحدة وتجدد تلقائياً لمدة أخرى مماثلة وبذات الشروط والأتعاب حتى نهاية مدة الصندوق ما لم تقر جماعة حملة الوثائق أي تعديل.

آليات اتخاذ القرارات الاستثمارية لمدير الاستثمار:

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

- الرئيس التنفيذي لمدير الاستثمار.
- الأعضاء المنتدبين لمدير الاستثمار.
- مدير المحفظة المالية للصندوق لدى مدير الاستثمار.
- مدير المحفظة العقارية للصندوق لدى مدير الاستثمار.
- مدير البحوث والدراسات الاستثمارية للصندوق لدى مدير الاستثمار.
- ممثل شركة التطوير العقاري.
- ممثل شركة إدارة العقارات.

ويتم عقد اجتماع دوري بين أعضاء لجنة الاستثمار العقاري لتابعة استراتيجيات الاستثمار والمشروعات المعروضة.

أما القرارات الخاصة بالاستثمارات المالية فيتم إتخاذها بصفة يومية من قبل مدير محفظة الاستثمارات المالية وتحت إشراف العضو المنتدب للإستثمار وإدارة الأصول.

٤٦١٦٠

البند السابع عشر: شركة خدمات الادارة

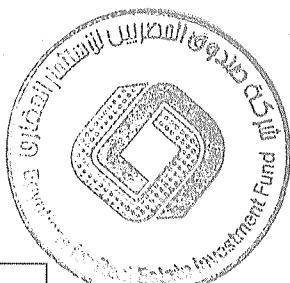
الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار - ش.م.م. - سجل تجاري رقم ٥٨٤٢٥ ترخيص الهيئة العامة للرقابة المالية رقم

(٥١٤) بتاريخ ٢٠٠٩/٤/٩ - وعنوانها: القرية الذكية - مبنى كونكورديا B2111 - مدينة ٦ أكتوبر - الجيزة.

هيكل المساهمين :

ويتكون هيكل مساهمي شركة خدمات الادارة من :

شركة ام جي للاستشارات المالية والبنوكية ٣٠٪
الأستاذ/ طارق محمد الشرقاوى ٣٠٪





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

٪١٠	الأستاذ/ محمد فؤاد عبد الوهاب
٪١٠	الأستاذ/ طارق محمد مجتبى محرم
٪٥	الأستاذ/ هانى بهجت هاشم نوبل
٪٥	الأستاذ/ مراد قدرى أحمد شوقى

ويتشكل مجلس ادارة الشركة من كل من:

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

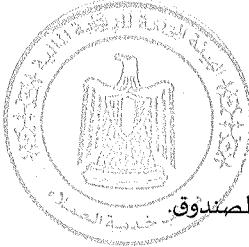
ويقر كل من الشركة المؤسسة للصندوق ومدير الاستثمار بأن شركة خدمات الادارة مستقلة عن الصندوق والجهة المؤسسة ومدير الاستثمار وفقاً للمعايير.

الالتزامات شركة خدمات الادارة:

تقوم شركة خدمات الادارة بما يلى :

- حساب صاف قيمة الوثائق للصندوق.
- تلتزم الشركة بإعداد وحفظ سجل آلى بحاملى الوثائق ، ويعد سجل حملة الوثائق قرينة على ملكية المستثمرين للوثائق المثبتة فيه، كما تلتزم الشركة بتزويد البيانات التالية في هذا السجل :
- عدد الوثائق وبيانات ملاكها وتشمل الاسم والجنسية والعنوان ورقم تحقيق الشخصية بالنسبة للشخص الطبيعي ورقم السجل التجارى بالنسبة للشخص الاعتبارى.
- تاريخ القيد في السجل الآلى.
- عدد الوثائق التي تخص كل من حملة الوثائق بالصندوق.
- بيان عمليات الاكتتاب الشراء / والبيع الخاصة بوثائق الصندوق.

تتولى شركة خدمات الادارة بالنسبة لصناديق الاستثمار العقاري القيام بحفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بأصول الصندوق والتي تشمل على الأخص المستندات والوثائق الآتية:

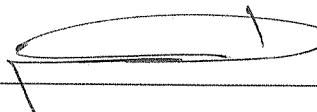


٤٦٦٠

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

كما تتولى شركة خدمات الادارة القيام بإجراء تقييم دوري لإجمالي أصول الصندوق مرة بحد أدنى كل ثلاثة أشهر، وذلك بناء على تقرير معد من خبير تقييم عقاري أو أكثر من الخبراء المقيدين لدى الهيئة، وهدف هذا التقييم لما يلى:

- التعرف على أوضاع السوق العقاري.
- تحديد سعر استرشادي لقيمة الوثيقة بقسمة القيمة الصافية لأصول الصندوق على عدد الوثائق القائمة.





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

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

١. مراقبا حسابات شركة الصندوق:

يتولى مراجعة حسابات الصندوق مراقبان للحسابات تم اختيارهما من بين المقيدين في السجل المعدل لهذا الغرض لدى الهيئة وهم مستقلين عن بعضهما وعن كل من مدير الاستثمار وأي من الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق، حيث تم تعيين كل من:

السيد الأستاذ / حسن بسيوني البشه - شريك رئيسي بمكتب / بيكر تلي - وحيد عبد الغفار وشركاه، المقيد بسجل مراقيبي
الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم ٩٨.

المحاسب القانوني الأستاذ/ حازم عبد التواب أحمد ، المقيد بسجل مراقبى الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم ١١٣ ورقم ٤٧١ بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين .

الالتزامات من اقبا الحسابات

يلتزم مراقباً الحسابات بمراجعة القوائم المالية في نهاية كل سنة مالية ويتم إصدارها خلال الربع الأول من السنة المالية التالية. مرفقاً بها التقرير عن نتيجة مراجعتها، وفي حالة اختلاف وجهة نظر المراقبين، يوضح بالتقدير أوجه الخلاف بينهما إن وجد ووجهة نظر كل منهما.

إجراء فحص دوري كل ثلاثة أشهر للقواعد المالية للصندوق وللتقارير الربع والنصف سنوية عن نشاط الصندوق ونتائج أعماله. عن هذه الفترة، ويتعين أن يتضمن تقريره بيان ما إذا كانت هناك حاجة لإجراء أية تعديلات هامة أو مؤثرة على القواعد المالية المذكورة ينبغي إجراؤها، وكذلك بيان مدى اتفاق أنسن تقديره بأصول خلال الفترة موضع الفحص تماشياً مع الضوابط المنظمة بالائحة التنفيذية لقانون سوقأس، المال، والقدارات التنفيذية الصادرة عن الهيئة في هذا الشأن.

- يلتزم مراقباً للحسابات 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.

- يكون لكل من مراقبا الحسابات الحق في الاطلاع على دفاتر الصندوق وطلب البيانات والإيضاحات وتحقيق الموجودات ويلتزم كل منها بمعايير المراجعة المصرية وبإعداد تقرير بنتائج المراجعة ويجب أن يعد مراقبا الحسابات تقريرا مشتركا وفي حالة الاختلاف فيما بينهما يتم توضيح أوجه الخلاف ووجهه نظر كل منهم.

- اعداد مسودة النشر الخاصة بالقواعد بصفة نصف سنوية.

- اصدار شرادة بالجed الأذن، لـأسماا، شـركة صندوق بـصفة دعـ سنوية

نظام إدارة تقييم وتحفيظ مراجعة من مدقق حسابات صناعة قطاع الآلات ثقيلة

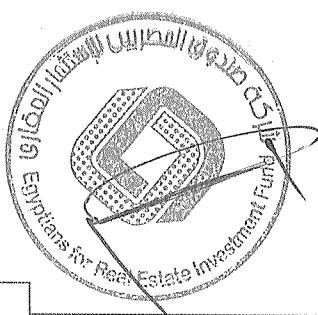
- يتم اصدار تقرير مراجعة من مراقبي حسابات صندوق الاستثمار على الـ

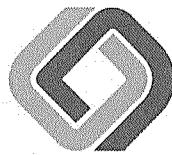
- يتم اصدار تقرير مراجعة من مراقي حسابات صندوق الاستثمار على القوائم المالية السنوية أما بشأن القوائم المالية رب السنوية فيتم اصدار تقرير فحص محدود.

٢. المستشار القانوني للصندوق:

السيد الأستاذ/ حسني عبد العزيز أحمد محمد - المحامي بالنقض - المقيد برقم: ١٦٤٩٣٢.

العنوان: المبنى 135B - الحي المالي - القرية الذكية - الجيزة - جمهورية مصر العربية.





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

البند التاسع عشر: أمين الحفظ

في ضوء ما نصت عليه المادة (٣٨) من القانون من إلتزام مدير الاستثمار بحفظ الأوراق المالية التي يستثمر الصندوق أمواله فيها الذي البنوك المرخص لها بممارسة هذا النشاط من الهيئة فقد تعاقد الصندوق مع البنك الأهلي المتحد المرخص له بمزاولة نشاط أمين الحفظ بموجب الترخيص الصادر بتاريخ ٢٠٠٢/١٠/٢٧ من الهيئة العامة للرقابة المالية ويقع مقره ٤ شارع شامبليون - القاهرة.

الالتزامات وأمين الحفظ:

- حفظ الأوراق المالية التي يستثمر فيها الصندوق كل أو بعض من أمواله.
- موافاة الهيئة العامة للرقابة المالية المصرية بياناً دوريًّا 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 والأطراف ذات العلاقة:

ويقر أمين الحفظ وشركة الصندوق وكذلك مدير الاستثمار بأن أمين الحفظ توافر فيه الضوابط المشار إليها بالقانون ١٩٩٢/٩٥ ولائحته التنفيذية.

البند العشرون: المطور العقاري وشركة ادارة العقارات

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

المطور العقاري :

شركة متخصصة مسئولة عن الجوانب الفنية لتنفيذ مشروعات صندوق الاستثمار العقاري وتحقيق أغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار، وهي شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعدين.

شركة إدارة العقارات :

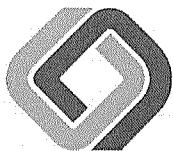
شركة متخصصة تتولى إدارة المشروعات العقارية المملوكة لصندوق الاستثمار العقاري وصيانتها تحقيقاً لأغراضه وذلك بموجب عقد الخدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار ، وهي شركة إمريك للتطوير وإدارة المشروعات.

البند الحادي والعشرون : وسائل تجنب تعارض المصالح

تلزم 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 المحظوظ على مدير الاستثمار القيام بها الواردة بالمادة (٢٠) من اللائحة التنفيذية والمشار إليها في هذه النشرة:

- في حالة الدخول في أي من أدوات الاستثمار المختلفة الصادرة عن أي من الأطراف ذوى العلاقة أو مؤسسي شركة الصندوق أو الأطراف المرتبطة يتم مراعاة مصالح الصندوق وتجنب تعارض المصالح، والعمل على توفير أفضل الفرص الاستثمارية لحملة الوثائق.
- الإلتزام بالإفصاحات المشار إليها بالبند (٢٢) من هذه النشرة الخاص بالإفصاح الدوري عن المعلومات.
- يجوز لمدير الاستثمار إجراء عمليات تداول باسم ولصالح الصندوق لدى أحد شركات السمسرة المرتبطة، علماً بأن جميع هذه المعاملات تتم وفقاً لنفس الشروط والاحكام المنظمة لمعاملات الصندوق لدى شركات التداول المختلفة بالسوق.

يلتزم مدير الاستثمار بالإفصاح بالقواعد المالية ربع السنوية عن كافة التعاملات على الأدوات الاستثمارية والأوعية الاستثمارية لدى أي طرف من الأطراف المرتبطة وكذا عن كافة الأعباء المالية التي تم سدادها لاي من الأطراف ذوى العلاقة.



صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

- الحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق بشكل مسبق في حالة استهداف الدخول في أي من الاستثمارات أو العقارات المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لاي طرف من الاطراف المرتبطة أو ذوي العلاقة بالصندوق وعلى أي تعامل يعتبر من عقود المعاوضة علي ان يكون ذلك الاجراء لكل استثمار على حدة ووفقا للضوابط المقررة في هذا الشأن وبعكس تقرير مجلس ادارة الصندوق السنوي المعروض على جماعة حملة الوثائق افصاح كامل عن تلك الاستثمارات.
- الافصاح المسبق لحملة الوثائق عند الدخول في أي من الاستثمارات التي كانت مملوكة لاحد الاطراف المرتبطة أو ذوي العلاقة بالصندوق.
- وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٢٥) لسنة ٢٠٢٠ يحظر على مدير الاستثمار بإعتباره أحد مؤسسي شركة الصندوق الإشتراك بالتصويت أو المناقشة على أي قرارات تخص مدير الاستثمار بأي من اجتماعات السلطات المختصة (مجلس إدارة - جمعية عامة - جماعة حملة الوثائق).

وسائل تجنب تعارض المصالح لأعضاء مجلس الإدارة:

- لا يجوز بغير موافقة مسبقة من جماعة حملة الوثائق لأي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أن يكون عضوا 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 الاطراف ذات العلاقة على وثائق الصندوق:

في ضوء ما تجيزه المادة ١٧٣ من اللائحة التنفيذية ونظمها قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٦٩ لسنة ٢٠١٤)، فيتحقق لمدير الاستثمار او لشركة خدمات الادارة او غيرهما من الاطراف ذات العلاقة او المديرين والعاملين بهم التعامل على وثائق الصندوق بعد طرحه على ان يتم الالتزام بالحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق مسبقا والتقدم للهيئة للحصول على موافقتها مع الالتزام بكافة الضوابط والإجراءات المحددة بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (٦٩ لسنة ٢٠١٤).

البند الثاني والعشرون : أرباح الصندوق وعائد الوثيقة

أرباح الصندوق:

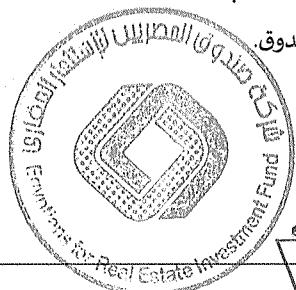
يتم تحديد أرباح الصندوق من خلال قائمة الدخل التي يتم إعدادها بعرض تحديد صافي ربح أو خسارة الفترة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية علي أن تتضمن أرباح الصندوق على الأخص الإيرادات التالية:



- توزيعات الأرباح المحصلة وكذلك المستحقة نتيجة إستثمار أموال في خلال الفترة.
- العوائد التأجيرية المحصلة والمستحقة.
- الأرباح الرأسمالية المحققة والناتجة عن بيع الأوراق المالية المملوكة للصندوق.
- الأرباح الناتجة عن عمليات التطوير التي يقوم بها الصندوق مباشرة أو بالمشاركة مع الغير.

بخصم من ذلك:

- مصاروفات الدعاية والإعلان والنشر.
- أتعاب مدير الاستثمار والشركة وأي أتعاب أخرى.
- مصاروفات التأسيس والتي يتم تحميلاها علي السنة المالية الأولى وفقاً لمعايير المحاسبة.
- الخسائر الرأسمالية المحققة والناتجة عن بيع الأوراق المالية المملوكة للصندوق.





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

توزيع الأرباح:

- الصندوق ذو عائد دوري ونمو رأسمالي، حيث يتم توزيع جزء من الأرباح على حاملي الوثائق ويتم إستثمار المتبقى من الأرباح المحققة في محفظته وتتعكس هذه الأرباح على قيمة الوثيقة المعلنة.
- وللمجتمعية العامة الحق في توزيع كل أو بعض الأرباح التي تكشفت عنها القوائم المالية الدورية على أن يكون مرفقاً بها تقرير عنها من مراقب الحسابات.
- قد يوجد بعض عقود القروض التي تلزم الصندوق بعدم توزيع أرباح إلا إذا كانت الشركة ملتزمة بسداد تلك القروض، ويتعهد الصندوق بالإفصاح لحملة الوثائق عن أي شرط في هذا الشأن.
- وباعتبار أن وثيقة الصندوق العقاري هي ورقة مالية متداولة مقيدة بالبورصة، لذا فإن أحقيبة الوثيقة في الأرباح تتحدد وفقاً للقواعد المطبقة بالبورصة.

ويتم توزيع الأرباح على النحو التالي:

طبقاً للمادة (٧٢) من النظام الأساسي للشركة يتم توزيع الأرباح على النحو التالي:

- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازي ٥٪ من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني ويفق هذا الاقتطاع متي بلغ مجموع الاحتياطي قدرأً يوازي نصف رأس مال الشركة المصدر ومتي نقص الاحتياطي تعين العودة الى الاقتطاع.
- توزيع حصة أولى قدرها ١٠٪ على حملة الوثائق بما فهم المساهمون في رأس مال الشركة. على أن توزع نسبة ١٠٪ من تلك الأرباح على العاملين بالشركة طبقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الشركة وتعتمدتها الجمعية العامة وبما لا يجاوز مجموع الأجر السنوية للعاملين.
- توزيع نسبة لا تجاوز ٥٪ من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة يتم حسابها بمراعاة النسبة بين رأس المال المصدر للشركة وحجم الأموال المستثمرة فيه.
- يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على حملة الوثائق بما فهم المساهمون كحصة إضافية في الأرباح.

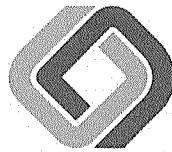
البند الثالث والعشرون: القوائم المالية والتقييم والإفصاح

القوائم المالية لشركة الصندوق:

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

تقييم الأصول والأوراق المالية للصندوق عند إعداد القوائم المالية:

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



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

الإفصاح الدوري عن المعلومات:

طبقاً للأحكام 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 طبقاً لضوابط ووسائل النشر المعتمدة من الهيئة كل فيما يخصه، على ان تكون متاحة بالموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق المحدد بالنشرة، وعلى الأخص ما يلي:

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

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

ثانياً: يلتزم مدير الاستثمار بالإفصاحات التالية:

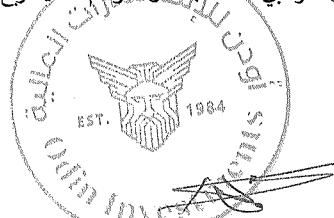
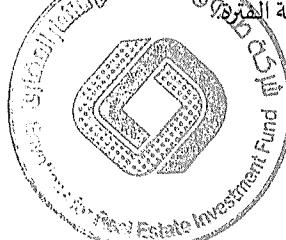
- الإفصاح الفوري عن ملخص الأحداث الجوهرية التي تطرأ أثناء مباشرة الصندوق لنشاطه والتي من شأنها التأثير على النشاط أو على المركز المالي الخاص بالصندوق لكل من الهيئة وحملة الوثائق في أحدى الصحف المصرية اليومية واسعة الانتشار الصادرة باللغة العربية، كما يلتزم بأن يتيح بمركزه الرئيسي وفروعه وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق كافة المعلومات عن هذه الأحداث لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ نشرها.
- الإفصاح عن تعامله والعاملين لديه على وثائق الصندوق وتجنب أي تعارض للمصالح عند تعاملهم على هذه الوثائق وذلك بعد اتباع الإجراءات المنصوص عليها بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٤ وللواائح الداخلية الخاصة بالشركة.
- الإفصاح بشكل سنوي لجامعة حملة الوثائق عن أي تغيير في التقييم الائتماني للسندات وصكوك التمويل المستمر فيها وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٣٥ لسنة ٢٠١٤.

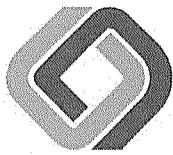
الإفصاح بالإيضاحات المتممة للقواعد المالية الأربع سنوية عن:

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

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

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





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

رابعاً: نشر القوائم المالية السنوية والدورية:

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

خامساً: المرافق الداخلي:

موافقة الهيئة ببيان أسبوعي على أن يشمل تقرير بما يلي:

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

البند الرابع والعشرون: قنوات تسويق وثائق الاستثمار التي يصدرها الصندوق

تعتمد خطة الصندوق في تسويق وثائق الاستثمار علي التعاقد مع بعض البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزي المصري أو أي طرف ثالث خاضع للإشراف من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية أو الجهات المثلية لها في الدول العربية والأجنبية أو أي من الجهات الحكومية وإخطار الهيئة بذلك، على أن يكون الهدف من هذه الاتفاقيات تسويق وثائق الصندوق لدى علماً الجهة التسويقية المتعاقد معها للاستثمار في وثائقه ، ويجوز التعاقد مع مستشارين لتسويق وثائق الصندوق وتدخل نفقات التسويق ضمن الأعباء المالية المشار إليها في البند الخامس والعشرون. وتشمل وسائل التسويق على سبيل المثال لا الحصر: الراديو ، التليفزيون ، الصحف ووسائل الإعلام والإعلان المختلفة وصفحات التواصل الاجتماعي وشبكات الإنترنت.

البند الخامس والعشرون: الأعباء المالية

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

١. أتعاب مدير الاستثمار:

تكون أتعاب شركة أودن للاستثمارات المالية كمدير للاستثمار طبقاً للعقد المبرم بين الشركة ومدير الاستثمار كالتالي:

▪ أتعاب الإدارة

يستحق مدير الاستثمار أتعاب ثابتة نظير إدارته للصندوق بواقع ٢,٥٪ سنوياً من صافي قيمة الأصول يتم سدادها في آخر يوم عمل كل ثلاثة أشهر.

▪ أتعاب حسن الأداء :

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

٢. أتعاب شركة خدمات الإدارة :

تقاضى الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار ش.م.م Servfund أتعاب مقابل القيام بهمأمام شركة خدمات الإدارة كما يلى :





صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

٠٣ .٠٠٪ (ثلاثة في العشرة ألف) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الاستشارية المحاسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور حتى يصل حجم الصندوق إلى ٥٠٠ مليون جنيه المحاسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور.

٠٤ .٠٠٪ (إثنان ونصف في العشرة ألف) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الاستشارية المحاسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور عند زيادة حجم الصندوق عن ٥٠٠ مليون جنيه إلى ١ مليار جنيه.

٠٥ .٠٪ (إثنان في العشرة ألف) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الاستشارية المحاسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور عند زيادة حجم الصندوق عن ١ مليار جنيه.

وفي جميع الأحوال لا تقل أتعاب شركة خدمات الإدارة عن ٦٠ ألف جنيه سنوياً بحد أقصى. علماً بأنه يتم احتساب الأتعاب وتسدد لخدمات الإدارة كل ٣ أشهر، على أن يتم اعتماد مبالغ هذه الأتعاب من قبل مراقبى حسابات الصندوق في المراجعة الدورية، ويتحمل الصندوق مقابل إرسال كشوف حساب العملاء بواسطة شركة خدمات الإدارة مبلغ خمسة جنيهات عن كل كشف حساب مصدر من شركة خدمات الإدارة.

٣. أتعاب مراقبى الحسابات:

يتحمل الصندوق الأتعاب السنوية الخاصة بمراقبى الحسابات نظير المراجعة الدورية للمراكز المالية للصندوق متضمنة الميزانية السنوية. وقد حددت تلك الأتعاب عن السنة المالية الأولى بمبلغ ١٠٠٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه) لكل منها، على أن يتم تحديد تلك الأتعاب سنوياً اعتباراً من العام المالى التالى طبقاً للأحكام المقررة.

٤. أتعاب المستشار القانونى:

يتحمل الصندوق أتعاب المستشار القانونى مقابل تقديم الإستشارات القانونية للصندوق بمبلغ ١٠٠٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه) سنوياً، بالإضافة إلى أي أتعاب إضافية لمباشرة القضايا التي يكون الصندوق طرفاً فيها أو مراجعة العقود على أن تعتمد تلك المبالغ من مراقبى حسابات الصندوق.

٥. أتعاب أمين الحفظ :

- عمولة الحفظ السنوية بواقع ٥ جنيه لكل ١٠٠٠٠ جنيه على الأرصدة القائمة في ١٢/٣١ من كل عام.
- تحصيل كوبونات الأوراق المالية بواقع ٥ جنيه لكل ١٠٠٠ جنيه ، بحد أدنى ٥ جنيهات.
- عمليات بيع وشراء أوراق مالية بواقع ٥ جنيه لكل ١٠٠٠ جنيه بحد أدنى ٣ جنيهات.
- التحويل إلى إدارة أمناء حفظ أخرى بواقع ٥ جنيه لكل ١٠٠٠ جنيه من القيمة السوقية.

٦. الحد الأقصى لأتعاب المطور العقارى :

١٠٪ من التكاليف الاستثمارية للمشروعات العقارية التي يتولى تطويرها.

٧. الحد الأقصى لأتعاب مدير العقارات :

١٠٪ من إيرادات المشروعات التي يتولى إدارتها.

٨. أتعاب البنوك متلقية الإكتتابات :

يتم تحصيل نسبة ١ .٠٪ (واحد في الألف) من قيمة الوثيقة مقابل الإكتتاب في الوثائق وتحصل لصالح البنك متلقى الإكتتاب من المكتب في الوثيقة بخلاف قيمة الوثيقة.

٩. مصاريف التسويق :

يتحمل الصندوق تكلفة الخطة التسويقية في ضوء الإصدارات التالية للصندوق لتغطية النفقات المتعلقة بخططة الترويج والتسيير وعمولات الترويج لوثائق الصندوق والتي تقدر بحوالي ٢٥٪ من قيمة الإصدار لوثائق الصندوق المكتتب فيها، على أن تتحصل تلك المبالغ من مراقبى حسابات الصندوق.



صندوق المصريين للاستثمار العقاري Egyptians Real Estate Fund

١٠. مصاريف التأسيس :

يتحمل الصندوق مصاريف تأسيس الصندوق التي يتم تحصيلها على السنة المالية الأولى ، على ألا تزيد عن ٣٪ من صافي أصول الصندوق عند التأسيس، على ان يتم اعتمادها مقابل فواتير فعلية من مراقيب الحسابات.

١١. المصاريف العمومية والإدارية :

- ١٪ سنوياً بحد أقصى من صافي أصول الصندوق اعتباراً من أول يناير ٢٠١٩ على ان يتم اعتمادها مقابل مستندات فعلية مؤيدة لها من مراقيب الحسابات.

علي أن تشمل المصاريف الإدارية نفقات النشر والأجور وغيرها ومقابل الأتعاب السنوية الخاصة باللجان المعينة من قبل مجلس الإدارة ، ومن ضمنها مبلغ ٢,٥ مليون جنيه بعد أقصى كمرببات ومكافآت وبدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والعضو المنتدب.

١٢. أعباء مالية أخرى :

- أتعاب مثل جماعة حملة الوثائق ونائبه بعد أقصى ١٠٠ ألف جنيه مصرى سنوياً لكلهما.
- أتعاب المقيمين العقاريين بعد أقصى ٤٠٠ ألف جنيه سنوياً لكلهما.
- مصاريف تداول الأوراق المالية التي يستثمر الصندوق فيها.
- أى رسوم تفرضها الجهات الرقابية والإدارية والسيادية.
- أى ضرائب مقررة على أعماله.
- أية أعباء لازمة لمباشرة النشاط.

وبذلك يبلغ إجمالي الأتعاب الثابتة التي يتحملها الصندوق ٨٠٠ ألف جنيه سنوياً (فقط ثمانمائة ألف جنيه مصرى) بالإضافة إلى نسبة ١٢,٥٪ سنوياً بحد أقصى من صافي أصول الصندوق بالإضافة إلى عمولة أمين الحفظ وأتعاب حسن الأداء ومصاروفات التأسيس والمصاريف الأخرى المشار إليها ببند الأعباء المالية .

البند السادس والعشرون: حالات التصفية للصندوق

١. طبقاً للمادة (١٧٥) من اللائحة التنفيذية ، ينقضي الصندوق إذا انتهت مدة ولم يتم تجديده، أو إذا تحقق الغرض الذي أيسن الصندوق من أجله، أو واجهته ظروف تحول دون مزاولته لنشاطه، ولا يجوز تصفية أو مد أجل الصندوق بدون الحصول على موافقة مسبقة من مجلس إدارة الهيئة، على أن يتمأخذ 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.

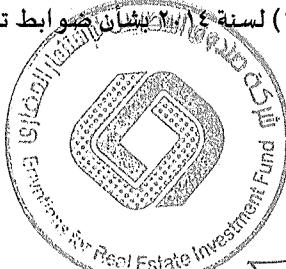
٢. وتسري أحكام تصفية شركات المساهمة المنصوص عليها في قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة الصادرة بالقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاتها والقرارات المكملة له علي شركة الصندوق.

٣. يمنع مدير الاستثمار فترة كافية تمكنه من اتخاذ إجراءات تسليم أصول الصندوق وفقاً لخططة التصفية المحددة بموجب موافقة جماعة حملة الوثائق.

٤٦٦٠

البند السابع والعشرون: طريقة التقييم الدوري لصافي أصول الصندوق

يتم التقييم الدوري لصافي أصول الصندوق وفقاً للقرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٣٠) لسنة ١٩٨١ بشأن صوابط تقييم شركات خدمات الإدارة لصافي أصول الصندوق، وعلى أن يتم مراعاة ما يلي:





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

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 أساساً للقياس ومعيار المحاسبة الذي إنخد أساساً للقياس والقيمة الدفترية والسوقية للأصول والأوراق المالية.

٢. تتولى شركة خدمات الإدارة تقييم الأصول والأوراق المالية غير المقيدة في البورصة التي يستثمر الصندوق فيها أمواله وذلك بحد أدنى مرة كل ثلاثة شهور، وعلى أن يتم تعين جهات متخصصة بذلك وفقاً للضوابط الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية.

٣. تتولى شركة خدمات الإدارة تعين مستشار مالي مستقل أو مقيم عقاري - بحسب الأحوال - لتقييم الأصول التي يستثمر فيها الصندوق وذلك النحو التالي:

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

- المساهمات في شركات غير المقيد لها أسهم في البورصة.

- المساهمات في شركات مقيد لها أسهم في البورصة ولا يوجد لها أسعار معلن عنها 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، يستند فيها تحديد القيمة العادلة من المستشار المالي المستقل إلى تقرير معد من خبير تقييم عقاري أو أكثر من الخبراء المقيدين لدى الهيئة.

- يتم تحديد القيمة العادلة للأصول العقارية للاصدوق من خلال الاستعانة بخبير تقييم عقاري أو أكثر من الخبراء المقيدين لدى الهيئة.

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

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

(١) الأسهم المقيدة بخلاف الحالات السالفة ذكرها تُقيّم على أساس أسعار الإغفال السارية وقت التقييم، على أنه يجوز في حالة الأسهم التي لا يوجد لها أسعار سوقية معلن عنها 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 تُقيّم على أساس آخر قيمة إستردادية معلن عنها أو تقييم للوثيقة أو قيمة الوثيقة ببورصة الأوراق المالية في تاريخ التقييم.

(٣) أذون الخزانة تُقيّم طبقاً لسعر الشراء مضافةً إليه الفائدة المستحقة من يوم الشراء حتى يوم التقييم طبقاً للعائد المحتسب على أساس سعر الشراء.

(٤) السنديات تُقيّم وفقاً لتقييم هذا الاستثمار إما لغرض الاحتفاظ أو المتاجرة بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.

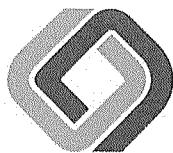
(٥) شهادات الإدخار البنكية وشهادات الاستثمار تُقيّم طبقاً لسعر الشراء مضافةً إليه العائد المستحق عن الفترة من تاريخ الشراء أو آخر تاريخ صرف العائد أيهما أقرب وحتى يوم التقييم.

(٦) الأصول الثابتة تُقيّم بما يتفق مع معايير المحاسبة المصرية.

وبمراعاة ما سبق يتم حساب قيمة الوثيقة وفقاً للمعايير التالية:

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

EST. 1984



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

البند الثامن والعشرون : شراء / بيع الوثائق

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

البند التاسع والعشرون : الاقتراض

يجوز للصندوق أن يقترب بما لا يجاوز (١٠٠٪) من المدفوع من قيمة وثائق الاستثمار أو القيمة الدفترية للصندوق أياً ما أقل في الحدود ووفقاً للضوابط التالية :

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

البند الثلاثون : أسماء وعنوان مسئولي الاتصال

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

الأستاذ/ أحمد كمال حافظ - مدير علاقات المستثمرين.

العنوان: القرية الذكية - الحي المالي - المبني ١٣٥ ب - مدينة ٦ أكتوبر - جمهورية مصر العربية.

الهاتفون: ٢٥٣٧٢٠٨١ البريد الإلكتروني: info@egy-fund.com

عن مدير الاستثمار (شركة أودن للاستثمارات المالية)

الأستاذ/ شريف محمد شوقي الكاتب - المراقب الداخلي.

العنوان: القرية الذكية - الحي المالي - المبني ١٣٥ ب - مدينة ٦ أكتوبر - جمهورية مصر العربية.

الهاتفون: ٢٥٣٧٢٠٨٣ البريد الإلكتروني: info@egy-abroad.com

البند الحادي والثلاثون : إقرار الجهة المؤسسة ومدير الاستثمار

تم إعداد هذه النشرة المتعلقة بإصدار وثائق صندوق المصريين للاستثمار العقاري بمعرفة كل من شركة صندوق المصريين للاستثمار العقاري وشركة أودن للاستثمارات المالية، وقد تم بذلك أقصى درجات الاعناية 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 وأن المعلومات الواردة بتلك النشرة لا تخفي أي معلومات عن نشاط الصندوق كان من الواجب ذكرها للمستثمرين المستهدفين في هذا الإكتتاب، إلا أنه يجب على المستثمرين قراءة المعلومات والمخاطر الواردة بالنشرة قبل إتخاذ قرار الاستثمار مع العلم بأن الاستثمار في الوثائق قد يعرض المستثمر لخسارة أو مكاسب دون أدنى مسؤولية على الشركة المؤسسة للصندوق أو مدير الاستثمار، مدير الاستثمار والشركة ضامنان لصحة ما ورد في هذه النشرة من بيانات ومعلومات.





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

<u>عن شركة مدير الاستثمار</u> الرئيس التنفيذي	<u>عن الشركة المؤسسة للصندوق</u> رئيس مجلس الإدارة
د. هاشم السيد هاشم	د. إبراهيم فوزي

البند الثاني والثلاثون : إقرار مراقب الحسابات

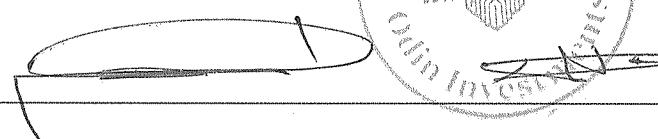
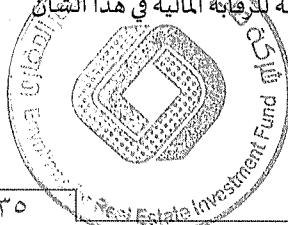
قمنا بمراجعة كافة البيانات الواردة بنشرة الاكتتاب في صندوق المصريين للاستثمار العقاري ذو الأصول المنتجة لعوائد ونمو الرأسمال.
نشهد أنها تتماشى مع أحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ و لائحتة التنفيذية والإرشادات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن
وكذا العقد المبرم بين الصندوق ومدير الاستثمار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

<u>مراقب الحسابات</u>	<u>مراقب الحسابات</u>
المحاسب القانوني أ/ حسن بسيوني البشه الشريك بمكتب بيكرتلي - وحيد عبد الغفار وشركاه المقيد بسجل مراقبى الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم ٩٨ . 	المحاسب القانوني أ/ حازم عبد التواب أحمد - المقيد بسجل مراقبى الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية تحت رقم ١١٣ ورقم ١١٠٤٧ بالسجل العام للمحاسبين والمراجعين . العنوان: ١٧ ش محمود حسن من العروبة - مصر الجديدة .

٤٦١٦٠

البند الثالث والثلاثون : إقرار المستشار القانوني

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





صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund

المستشار القانوني

الأستاذ/ حسني عبد العزيز أحمد محمد
المحامي بالنقض والمقييد برقم: ١٦٤٩٣٢

النشرة المحدثة تمت مراجعتها من الهيئة العامة للرقابة المالية ووُجِدَت متماشية مع أحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وتم اعتمادها برقم (-----) بتاريخ ---/---/٢٠٢١ علماً بأن اعتماد الهيئة للنشرة ليس اعتماداً للجداول التجارية للنشاط موضوع النشرة أو لقدرة النشاط على تحقيق نتائج معينة، حيث يقتصر دور الهيئة على مجرد التحقق من أن بيانات هذه النشرة تم كتابتها وفقاً للنموذج المعهود لذلك، وذلك في ضوء المستندات التي قدمت للهيئة وبدون أدنى مسؤولية تقع على الهيئة، ويتحمل كل من الجهة الموسعة للصندوق ومدير الاستثمار وشركة خدمات الإدارة وكذلك مرافق الحسابات والمستشار القانوني المسئولية عن صحة البيانات الواردة بهذه النشرة، علماً بأن الاستثمار في هذه الوثائق هو مسؤولية كل مستثمر وفي ضوء تحمله للمخاطر وتقديره للعواقب.

