بكرة

مذكرة معلومات الإصدار الأول

لصندوق استثمار بُكرة العقاري

متعدد الإصدارات

المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية

(بيت العيلة – السالم بُكرة)

bokra

٤٦١٦٠

بُكـــرة

محتويات المذكرة

البند (١): تعريفات الإصدار الأول - (بيت العيلة – السالم بُكرة) ٣

البند (٢): مصادر أموال الإصدار والوثائق المصدرة منه ٨

البند (٣): الهدف الاستثماري للإصدار ١٠

البند (٤): السياسة الاستثمارية للإصدار ١١

البند (٥): المخاطر ٢٦

البند (٦): أمين حفظ الإصدار ٢٩

البند (٧): شركة إدارة العقارات ٣٠

البند (٨): المطور العقاري ٣٧

البند (٩): المهندس الاستشاري العقاري ٣٨

البند (١٠): عقود الإيجار والبيع بغرض التسييل ٣٩

البند (١١): الإفصاح الدوري عن سعر وثيقة استثمار الإصدار ٤٠

البند (١٢): الجهات متلقية طلبات الاكتتاب في وثائق استثمار الإصدار ٤٠

البند (١٣): الاكتتاب في وثائق استثمار الإصدار ٤١

البند (١٤): التعامل على وثائق الإصدار ٤٢

البند (١٥): جماعة حملة وثائق استثمار الإصدار ٤٢

البند (١٦): أرباح الإصدار الأول والتوزيعات ٤٣

البند (١٧): التصفية الجزئية / الكلية للإصدار ٤٤

البند (١٨): العلاقات المرتبطة ٤٥

بند (٢٠) – إقرار مراقبا الحسابات ٤٩

بند (٢١) – إقرار المستشار القانوني ٤٩

بند (٢٢) – إقرار لجنة الرقابة الشرعية ٥٠

البند (٢٣): إقرار الأطراف الخاصة بالإصدار ٥١

البند (٢٤): أسماء وعناوين مسؤولي الاتصال ٥٢

٤٦١٦٠

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء على الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

شركة صندوق استثمار
بكرة العقاري
ش.م.م

البند (1): تعريفات الإصدار الأول - (بيت العيلة – السالم بُكرة)

باستثناء المصطلحات المعرفة بمذكرة بيانات الاكتتاب الرئيسية في وثائق استثمار صندوق استثمار بُكرة العقاري كما هو مبين أدناه، يكون للمصطلحات المستخدمة في مذكرة بيانات الاكتتاب الرئيسية المعنى المبين قرين كل منها في مذكرة معلومات الإصدار الأول، إلا إذا اقتضى سياق النص غير ذلك.

الإصدار:

الإصدار الأول من صندوق استثمار بُكرة العقاري متعدد الإصدارات والمتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية (بيت العيلة – السالم بُكرة).

مدير الاستثمار: شركة بُكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار.

نوع الاكتتاب:

طرح خاص للمستثمرين المؤهلين (المصريين و/ أو الأجانب) سواءً كانوا أشخاص طبيعية "أفراد" و/أو اعتبارية من خلال الطرح الخاص للمستثمرين المحددين سلفًا من غير جمهور الاكتتاب العام من عملاء جهات تلقي الاكتتاب وعملاء مؤسسي شركة الصندوق من ذوي الملاءة المالية التي لا تقل عن ألف جنيه مصري، ويجب على المكتتب أن يقوم بالوفاء بقيمة الوثائق المكتتب فيها بالإصدار بالكامل نقدًا فور التقدم للاكتتاب.

المستثمر المستهدف بالاكتتاب بالاصدار:

1. المستثمر الراغب في توجيه استثماراته نحو الأصول العقارية، للاستفادة من العوائد التي تحققها هذه الأصول.
2. المستثمر الذي يمتلك القدرة على تحمل المخاطر المرتبطة بالنشاط العقاري، مع استيعاب طبيعة هذا النوع من الأصول كاستثمار متوسط إلى طويل الأجل.

شركة خدمات الادارة:

كاتاليست لخدمات الإدارة في صناديق الاستثمار والتي تقوم بالدور المنصوص عليه في مذكرة البيانات الرئيسية للصندوق.

شركة الصندوق:

شركة صندوق استثمار بُكرة العقاري والمنشأ وفقًا لأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذي.

٤٦١٦٠

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانونى	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الاوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد مجدي أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الأستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ/ أحمد فؤاد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري

جهات يستعين بها مدير الاستثمار:

أ. المطور:

شركة أللاين للتطوير العقاري ش.م.م ذراع التطوير العقاري التابعة لمجموعة السالم القابضة.

ب. شركة ادارة العقارات:

شركة بُكرة عقار ش.م.م.

ج. المهندس الاستشاري العقاري المستقل:

شركة ستاندرد للاستشارات الهندسية وهي شركة مستقلة تماما عن كافة الأطراف المرتبطة بالصندوق.

د. شركة التشطيبات:

شركة بي تو بي للإنشاءات الشركة القائمة على أعمال التشطيبات للوحدات.

المشروع المستهدف:

مشروع نايل فيوز تاورز المملوك لشركة اللاين للتطوير العقاري ش.م.م إحدى مشروعات مجموعة السالم القابضة.

مراقبا حسابات الصندوق:

1. السيد الأستاذ / أحمد محمد محمد أبو العطا مقيد بسجل الهيئة برقم (429)
2. السيد الأستاذ / أحمد فؤاد الوطن أمين مقيد بسجل الهيئة رقم (394)

المستشار القانوني للاصدار:

الدكتور/ بهاء علي الدين- مكتب على الدين- وشاحي وشركاهما– 5 شارع عبد القوى شمس– ميدان فيني– الدقي.

تليفون: 33364313 202+

فاكس: 33386749 202+

بريد إلكتروني: info@alc.law

أمين الحفظ:

بنك القاهرة.

السياسة الاستثمارية:

يتبع هذا الإصدار السياسة الاستثمارية المحددة بالبند (4) من مذكرة بيانات الاكتتاب الرئيسية وفقاً للنسب المحددة بالبند (4) من هذه المذكرة.

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لمبس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فؤاد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد ابراهيم البلتاجي

عملة الإصدار:

الجنيه المصري

حساب الصندوق:

وهو الحساب البنكي المخصص للتدفقات النقدية الخاصة بالإصدار الأول المفتوح لدى أمين الحفظ بنك القاهرة.

تاريخ ورقم ترخيص شركة الصندوق المصدر من الهيئة:

الترخيص الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (978) بتاريخ 2025/11/27

تاريخ ورقم ترخيص الإصدار:

الترخيص الصادر من الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (.....) بتاريخ .....

موقع الصندوق الالكتروني:

https://Aqar bokra.com

مذكرة بيانات الصندوق الرئيسية:

مذكرة تحتوي على البيانات العامة للصندوق وهي جزء لا يتجزأ من مذكرة معلومات الإصدار الأول، والتي تمت الموافقة عليها واعتمادها من الهيئة العامة للرقابة المالية.

مذكرة المعلومات الاصدار الأول:

تمثل الدعوة الموجهة الى المستثمرين المستهدفين للاكتتاب في وثائق الاستثمار التي يصدرها الإصدار. والتي تمت الموافقة عليها واعتمادها من الهيئة العامة للرقابة المالية.

مدة الإصدار:

15 سنة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ غلق باب الاكتتاب ويجوز تصفيته مبكراً أو مد أجله بعد الحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق على ألا يتعدى عمر الإصدار عمر الصندوق المحدد بمذكرة بيانات الاكتتاب الرئيسية.

القيد في البورصة المصرية:

يتم القيد في حالة موافقة مجلس إدارة الصندوق على القيد.

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري
بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار
ش.م.م

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ احمد فؤاد الوطن	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي			الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

سجل حملة وثائق الإصدار:

سجل لدى شركة الإيداع والقيد المركزي ولدى شركة خدمات الإدارة تدون فيه جميع بيانات حملة وثائق الإصدار، وأي عمليات تمت على تلك الوثائق، ويكون الطرفان مسئولان عن تعديل السجل حسب ما يطرأ على بياناته من تغيرات.

وثيقة استثمار الإصدار:

ورقه مالية تمثل حصة شائعة لحامل الوثيقة في صافي قيمة أصول الإصدار، ويشترك مالكو الوثائق في الأرباح والخسائر الناتجة عن نشاط كل إصدار من إصدارات الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وثائق.

صافي قيمة أصول الإصدار:

القيمة السوقية لأصول الإصدار مخصومًا منها الالتزامات وكافة المصروفات المستحقة عليه وفقا للبند (21) من مذكرة البيانات الرئيسية والمحتسبة من شركة خدمات إدارة بالاستعانة بالمقيمين المتخصصين المسجلين بسجلات الهيئة.

الاكتتاب:

هو التقدم للاستثمار في الإصدار خلال فترة الاكتتاب الأولي أو فترات الاكتتاب اللاحقة في الإصدار وذلك وفقًا للشروط المحددة للإصدار.

الشراء أو البيع:

هو قيام المستثمر بالتعامل على وثائق الإصدار قائم وفقاً للضوابط المحددة بالقرارات التنظيمية الصادرة عن الهيئة بشأن التعامل على وثائق صناديق الاستثمار المغلقة.

التصفية الجزئية:

هو حصول كل مستثمر في الإصدار على جزء من حصته في صافي أصول الإصدار في صورة نقدية نتيجة وجود فائض سيولة غير مستثمرة في محفظة الصندوق، ويكون ذلك وفقا لمقترح مدير الاستثمار وموافقة مجلس إدارة شركة الصندوق وجماعة حملة الوثائق بما لا يخالف قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 28 لسنة 2017 وفقا للألية المذكورة بالبند (17) من هذه المذكرة شريطة ألا يؤثر ذلك على قدرة الصندوق في مواجهة التزاماته.

يوم عمل الصندوق:

هو كل يوم من أيام الأسبوع عدا يومي الجمعة والسبت والعطلات الرسمية على أن يكون يوم عمل بكل من البنوك والبورصة المصرية

شركة الصندوق استثمار بكرة العقاري
الأستاذ/ لميس علي محمد

بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار
الاستاذ/ أيمن الصاوي

المستشار القانوني
الدكتور/ بهاء علي الدين

مراقبا الحسابات
الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا
الأستاذ/ راجية فؤاد الوطن

اللجنة الشرعية
الدكتور / عباس شومان
الدكتور / مجدي محمد عاشور
الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

حالات التعثر:

تعرف حالات التعثر بأنها تأخر المستأجر عن سداد القيمة الإيجارية للوحدة لمدة شهرين متتاليين وكذلك عدم الوفاء بالتزاماته التعاقدية طبقا لشروط عقد الإيجار.

مبلغ التأمين:

شهرين من مبلغ القيمة الإيجارية للوحدة محل عقد الإيجار بغرض تغطية المبالغ التي يقد يتأخر المستأجر عن سدادها طوال مدة الإيجار أو الأضرار التي قد تلحق بالوحدة المؤجرة في نهاية عقد الإيجار واستلام الوحدة من المستأجر، ويظل هذا المبلغ قائم طوال مدة الإيجار حيث يتم إعادة تغذيته من المبالغ المتأخرة عند تحصيلها.

تعويض للضرر الناتج عن تعثر المستأجرين:

في حالة تأخر أيا من العملاء عن السداد لمدة تزيد عن سبعة أيام من تاريخ الاستحقاق يستحق للإصدار غرامة للضرر الفعلى أو نسبه ٢٪ أذا تعذر إحتساب الضرر الفعلى شريطة عدم التكرار ، على ان تحسب نسبة ٢٪ من القيمة الإيجارية الشهرية على أساس شهري من قيمة المبالغ غير المسددة كتعويض للضرر ويتم تحصيلها من العميل مباشرة عند سداد الدفعة محل التأخير محملة بنسبة التعويض.

وفي حالة عدم سداد المستأجر لمبلغ التعويض يتم الخصم من المبالغ المسددة منه كتأمين في بداية عقد الإيجار وفي حالة عدم كفاية رصيد مبلغ التأمين يتم فسخ التعاقد مع المستأجر.

نموذج اعرف عميلك:

هو نموذج يتم إعداده بمعرفة شركة إدارة العقارات (KYCللأشخاص الطبيعية وKYB للأشخاص الاعتبارية) والذي يحتوي على بيانات المستأجر التالية وتتولى الشركة بذل عناية الرجل الحريص في التحقق من هذه البيانات تحت اشراف ومسئولية مدير الاستثمار: -

أ. نموذج KYC للأشخاص الطبيعية متضمن الاتي: بيانات العميل الشخصية، بيانات جهة العمل، مصدر الدخل، والدخل الشهري، وإقرار بصحه البيانات.

ب. نموذج KYB للأشخاص الاعتبارية متضمن الاتي: بيانات الشركة، بيانات رئيس مجلس الإدارة / الممثل القانوني / بيانات صاحب الشركة (في حالة المنشأة الفردية) المساهمون أكثر من ٢٥٪ أو أكثر من راس مال الشركة، إقرار من المفوض بالتوقيع بصحه البيانات.

بما لا يخل بالنموذج لدى جهات تلقي الاكتتاب للتعرف على المستثمر قبل قبول الاكتتاب في الصندوق وفقا للحد الأدنى من البيانات المقبولة بالضوابط المنظمة لهذا الشأن.

٤٦١٦٠

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري ش.م.م

البند (٢): مصادر أموال الاصدار والوثائق المصدرة منه

١. قيمة الإصدار:

أ. **الحد الأقصى للإصدار٣ مليار جنيه مصري** موزع على عدد ٣ مليار وثيقة بقيمة إسمية قدرها واحد جنية مصري للوثيقة.

ب. **الحجم المستهدف المبدئي للإصدار** ٢٥ مليون جنيه مصري موزع على عدد ٢٥ مليون وثيقة بقيمة إسمية قدرها واحد جنيه مصري للوثيقة ويصدر لمؤسسي شركة الصندوق وثائق بعدد ٥ مليون وثيقة بقيمة إجمالية ٥ مليون جنية مصري مقابل مساهمة كل منهم في رأسمال شركة الصندوق وتطرح باقي الوثائق البالغ عددها ٢٠ مليون وثيقة لباقي المستثمرين الراغبين في الاستثمار في الإصدار.

٢. أحوال زيادة حجم الإصدار:

أ. تكون زيادة حجم الإصدار في حدود الحد الأقصى المذكرة أعلاه بموجب قرار مجلس إدارة شركة الصندوق على أن يتم تحديد الحد الأدنى للوثائق المستهدف طرحها للاكتتاب ودورية الاكتتاب في الزيادات اللاحقة.

ب. يختص مدير الاستثمار في تحديد الغرض من الزيادة وتحديد إجراءات الاكتتاب ومواعيد وتاريخ فتح وغلق باب الاكتتاب في ضوء التفويض الصادر من مجلس الإدارة له.

ج. يجوز تلقي مبالغ تفوق الحد الأدنى للاكتتابات الدورية والذي يقوم بتحديده مدير الاستثمار لكل اكتتاب على حدي. وذلك في ضوء الفرص الاستثمارية المتاحة له.

د. وفقا لقرار مجلس إدارة الصندوق يتقرر إعادة فتح باب الاكتتاب في وثائق الإصدار بصفة دورية مرة كل شهر بحيث تكون المرة الأولى بعد مرور شهر من تاريخ غلق باب الاكتتاب الأولي في الإصدار.

هـ. يجوز الاكتفاء بحجم الإصدار وفقا لفرص الاستثمار المتاحة لدى مدير الاستثمار.

و. ويكون الغرض من الاكتتابات اللاحقة هو الاستثمار في الفرص الاستثمارية المتاحة وفقا لدراسة الجدوى المعدة من مدير الاستثمار.

ز. يلتزم مدير الاستثمار بالحصول على موافقة الهيئة المسبقة على فتح باب الاكتتاب في كل زيادة مستهدفة لاحقة وكذا بإخطار الهيئة بحصيلة الاكتتابات اللاحقة.

ح. في حالة عدم وجود فرص استثمارية يجوز لمدير الاستثمار أن يقرر عدم فتح باب الاكتتاب خلال أي دورية من المشار إليها على أن يعاد فتح باب الاكتتاب في الدورية اللاحقة.

ط. يحق لمدير الاستثمار التعامل مع الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن للحصول على الموافقات اللازمة.

ي. يلتزم مدير الاستثمار بكافة الضوابط والأحكام المحددة بالقوانين ذات الصلة بشأن شروط الاكتتاب والدعوة له، وذلك وفقاً للإجراءات التي ينظمها قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ١٣٩ لسنة ٢٠٢٥ في شأن زيادة حجم صناديق الاستثمار المغلقة.

ك. الالتزام بمراعاة تنظيم حقوق الأولوية لحملة الوثائق القائمين وفقا للبند رقم (٢٠) من مذكرة بيانات الاكتتاب الرئيسية.

ل. وفي حالة الرغبة في زيادة الحد الأقصى لحجم الإصدار عن الحد الأقصى المذكور أعلاه أو زيادة حجم الإصدار بإصدار وثائق جديدة بما يفوق هذا الحد، يتعين الحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق.

٤٦١٦٠

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء على الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري ش.م.م

Independent member of BKR

3. القيمة الأسمية للوثيقة

تبلغ القيمة الإسمية للوثيقة 1 جنية مصري، وتسدد قيمة الوثيقة بنسبة 100%.

4. رأس المال المجنب من مؤسسي شركة الصندوق

أ. يجب ألا يقل القدر المجنب من مؤسسي شركة الصندوق عن (2%) من حجم الصندوق بحد أقصى عدد وثائق تعادل قيمتها الإسمية 5،000،000 جنيه مصري (فقط خمسة ملايين جنيها مصريا) توزع على حسب حجم كل إصدار من إصدارات شركة صندوق استثمار بُكرة العقاري إلى إجمالي حجم الصندوق، ويجوز لمؤسسي شركة الصندوق زيادة المبلغ المجنب عن الحد الأقصى المشار إليه وتوجه للاستثمار في أدوات سيولة.

ب. في حالة قيام الصندوق بفتح باب الاكتتاب في وثائق إصدارات لاحقة يتم تخفيض حجم أي إصدار بقيمة مشاركة المؤسسين في المبلغ المجنب لحساب الإصدارات الباقية دون الرجوع لجماعة حملة الوثائق بهدف إعادة توزيع رأسمال شركة الصندوق على كافة الإصدارات بما يحقق متطلبات مشاركة مؤسسي شركة الصندوق في كافة الإصدارات وفقا للضوابط المشار إليها بالفقرة السابقة والمحددة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 139 لسنة 2025.

ج. لا يجوز لمؤسسي شركة الصندوق التصرف في الحد الأدنى من الوثائق المصدرة مقابل رأس مال شركة الصندوق قبل انتهاء مدة الإصدار، إلا وفقاً للضوابط الصادرة عن الهيئة، والتي تتمثل فيما يلي:

1. الحصول على موافقة الهيئة المسبقة، ويكون ذلك بنقل ملكية الأسهم والوثائق محل التعامل للغير ممن تتوافر فيهم ذات شروط المؤسسين المنصوص عليها بالقرارات التنفيذية الصادرة عن الهيئة في هذا الشأن.
2. تلتزم شركة الصندوق باتخاذ إجراءات إثبات ملكية الوثائق محل التصرف بسجل حملة الوثائق لدى شركة خدمات الإدارة وبجهة الإيداع والقيد المركزي.
3. تلتزم شركة الصندوق بمراعاة كافة القرارات التنظيمية الصادرة عن الهيئة بشأن التعامل على وثائق صناديق الاستثمار العقاري في هذا الشأن
4. يحق لمؤسسي شركة الصندوق التصرف في الوثائق المجانية المصدرة نتيجة توزيع الأرباح بنقل الملكية (متى تحققت).

5. حقوق حملة الوثائق

يكون للإصدار حسابات مستقلة وجماعة حملة وثائق منفصلة عن باقي الإصدارات، وبالتالي تمثل الوثيقة في كل إصدار حصة نسبية شائعة في صافي أصول الإصدار ويشارك حملة الوثائق لكل إصدار – بما فيهم الوثائق المملوكة لمؤسسي شركة الصندوق بالإصدار– في الأرباح والخسائر الناتجة عن استثمارات الإصدار كل حسب ما يملكه من وثائق وكذا فيما يتعلق بصافي أصول الإصدار عند الانتهاء أو التصفية.

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري

البند (3): الهدف الاستثماري للاصدار

تتمحور استراتيجية الإصدار الاستثمارية حول شراء وحدات سكنية كاملة التشطيب في مشروع "نايل فيوز"، وهو مشروع سكني راقٍ يقع في مدينة بنها بمحافظة القليوبية مملوك لشركة اللاين للتطوير العقاري ش.م.م، مما يُمثّل فرصة استثمارية لإضافة قيمة ضمن قطاع العقارات في مصر.

يعتزم الإصدار شراء وحدات مختارة بأسعار تشمل التشطيب على أن يتم سداد ما نسبته 80% من إجمالي سعر الوحدة وقت التعاقد والاستلام وباقي الثمن يتم سداده عند الانتهاء من أعمال التشطيب الكامل خلال مدة حدها الأقصى 4 أشهر من تاريخ الاستلام وفق للتصاميم المقدمة من شركة بي تو بي والمعتمدة من الاستشاري الهندسي المعين من قبل الصندوق.

وترتكز استراتيجية تحقيق الدخل على ثلاثة محركات متضافرة للعائد هي:

أولًا: الميزة الناتجة عن استلام الوحدة كاملة التشطيب.

ثانيًا: الدخل الإيجاري المتكرر المتأتّي من تأجير الوحدات المشطّبة لشريحة مستأجرين،

ثالثًا: الزيادة السنوية في قيمة الأصول العقارية التي يتسم به القطاع العقاري السكني في ظل السوق العقاري المصري المتطور.

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري
الاستاذة/ لميس على محمد

بكرة لتكوين وإدارة محافظ
الأوراق المالية وصناديق الاستثمار
الاستاذ/ أيمن الصاوي

المستشار القانوني
الدكتور/ بهاء على الدين

مراقبا الحسابات
الأستاذ/ أحمد مجيب أبو العطا
الأستاذ/ أحمد فواد الوطن

اللجنة الشرعية
الدكتور / عباس شومان
الدكتور / مجدي محمد عاشور
الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

البند (4): السياسة الاستثمارية للإصدار

1. ضوابط عامة:

أ. العمل على تحقيق الأهداف الاستثمارية للإصدار الواردة في هذه المذكرة.

ب. الالتزام بالنسب والحدود الاستثمارية القصوى والدنيا لنسب الاستثمار المسموح بها لكل نوع من الأصول المستثمر فيها.

ج. أن تأخذ قرارات الاستثمار في الاعتبار مبدأ عناية الرجل الحريص.

د. لا يجوز للصندوق القيام بأي عمليات إقراض أو تمويل نقدي مباشر أو غير مباشر.

هـ. لا يجوز استخدام أصول الإصدار في أي إجراء أو تصرف يؤدي إلى تحمل الإصدار مسئولية تتجاوز حدود قيمة استثماره.

و. عدم جواز تنفيذ عمليات اقتراض أوراق مالية بغرض بيعها أو الشراء بالهامش أو الاستحواذ من خلال المجموعات المرتبطة وفقًا لأحكام الباب الثاني عشر من اللائحة التنفيذية.

ز. يجوز لمدير الاستثمار البدء في استثمار أموال الإصدار قبل غلق باب الاكتتاب في الإيداعات البنكية لدى أحد البنوك الخاضعة لإشراف البنك المركزي لصالح المكتتبين بحسب القدر المكتتب فيه من كل منهم.

ح. الالتزام بالحد الأدنى للتصنيف الائتماني لأدوات الدين المستثمر فيها وفقاً للضوابط الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بهذا الشأن على أن يلتزم مدير الاستثمار بالإفصاح بشكل سنوي لجماعة حملة الوثائق عن أي تغيير في التصنيف الائتماني لهذه الأدوات الاستثمارية.

ط. الالتزام بإعداد دراسة فنية وتسويقية ومالية وقانونية لكل استثمار عقاري يقوم الإصدار بإنشائه أو المشاركة فيه أو شرائه أو إدارته.

2. نوع الأصول العقارية المستهدفة:

يستهدف الإصدار الاستثمار في مجموعة من الأصول العقارية السكنية القائمة والمقرر الانتهاء من تشطيبها خلال مدة جدها الأقصى 4 أشهر من تاريخ الاستلام عن طريق الشراء المباشر أما من السوق الأولي من المطورين العقاريين و/أو من السوق الثانوي من الأفراد والمؤسسات وذلك بالمناطق الجغرافية المستهدفة، بحيث يتم تأجيرها فور الانتهاء من أعمال التشطيب وتدر عائد دوري للإصدار وفقا للفرص الاستثمارية المتاحة. المناسبة وفقا لدراسة مدير الاستثمار.

٤٦١٦٠
شركة صندوق استثمار بكرة العقاري
ش.م.م

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لمين على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور / بهاء على الدين	الأستاذ/ أحمد محمد ابو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

٣. التوزيع الجغرافي للأصول العقارية المستهدفة:

يجوز للإصدار الاستثمار في جميع مدن جمهورية مصر العربية عدا محافظة شمال سيناء، ويستهدف الإصدار في المقام الأول الاستثمار في الأصول العقارية التي تقع في محافظة القليوبية وأسيوط والقاهرة الكبرى وضواحيها وامتدادها العمراني بشأن المشروع فيقع موقعه الجغرافي في مدينة بنها محافظة القليوبية.

٤. محددات وضوابط السياسة الاستثمارية وفقاً للفرص الاستثمارية المتاحة لمدير الاستثمار مستقبلاً بخلاف الاستثمار المحدد سلفاً:

أ- ألا تزيد نسبة الأصول العقارية (متضمنة الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري) عن ٩٥٪ إجمالي أموال الإصدار والتي تقتصر على الأصول القائمة المشطبة أو تحت التشطيب المدرة لعوائد.

ب- ألا تقل نسبة إجمالي الأصول العقارية المنتجة لعوائد عن ٨٠٪ بالإصدار من جملة أموال الإصدار والمتمثلة في أي مما يلي:

١. أصول عقارية قائمة ومؤجرة ومدرة للدخل.
٢. أسهم شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية المصرية تكون (٨٠٪) من أصولها عقارية.
٣. أسهم مقيدة في بورصة الأوراق المالية تكون صادرة عن شركة تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في المجالات المرتبطة بالتنمية العقارية ومنتجة للعوائد على ألا تزيد نسبة الاستثمار فيها عن حد أقصى ٢٠٪ من إجمالي أموال الإصدار.
٤. وثائق صناديق الاستثمار العقاري الأخرى التى تعمل طبقاً لضوابط الشريعة الاسلامية المنتجة للعوائد على ألا تزيد نسبة الاستثمار فيها عن حد أقصى ٢٠٪ من إجمالي أموال الإصدار.
٥. صكوك إسلامية مرتبطة بالنشاط العقاري على ألا تزيد نسبة الاستثمار فيها عن حد أقصى ٢٠٪ من جملة أموال الإصدار، وبما لا يجاوز ١٥٪ من إصدارات الصكوك الإسلامية.

ج- ودائع مصرفية وحسابات جارية ذات العائد لدى البنوك الإسلامية المسجلة لدى البنك المركزي المصري بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك في أذون خزانه في حالة عدم توافر أى أدوات دخل ثابت أخرى متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكل ذلك بحد أقصى ٢٠٪ من إجمالي أموال الإصدار.

ويحق لمدير الاستثمار توجيه أي فوائض سيولة متوفرة نتيجة تحقيق عوائد أو كفترة انتقالية بين جمع أموال الاكتتاب وشراء الأصول العقارية واتمام اعمال التشطيب المرتبطة بها أو كفترة انتقالية بين التخارج من أي استثمار قائم وإعادة الاستثمار أو التخارج من الأصول بشكل جزئي تدريجي عن طريق البيع تمهيداً إلى عملية تصفية جزئية أو الاستعداد لانتهاء الإصدار أو لعدم وجود فرص استثمارية متاحة في قنوات استثمارية منخفضة المخاطر ويمكن تحويلها الي نقدية عند الطلب على أن يتضمن تقرير المراقب الداخلي الوارد للهيئة بيان بنسبة السيولة والمدة اللازمة لتوفيق الأوضاع أو الخطة المستقبلية للتصرف في السيولة.

٤٦١٦٠

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري

٥. طبيعة الإيرادات المستهدفة:-

أ. عائد ناتج عن القيم الإيجارية للأصول العقارية

ب. عائد ناتج عن بيع الأصول العقارية.

٦. الضوابط القانونية التي يجب أن تتوافر في الأصول العقارية التي يتعامل عليها الإصدار:-

أ. ألا تكون هذه الأصول محل نزاع أو مرفوعاً بشأنها قضايا سواء كانت مسجلة بالشهر العقاري أو غير مسجلة أو صادر عنها قرار تخصيص من إحدى الجهات المختصة في الدولة.

ب. أن تكون هذه الأصول موافقاً على تخطيطها أو بنائها بشهادة من الجهات المختصة.

ج. أن يتم تقييم هذه الأصول بواسطة خبير أو أكثر من خبراء التقييم العقاري المقيدين لدي الهيئة على أن يتوفر فيه أو فيهم بحسب الأحوال الاستقلالية عن بعضهم البعض وعن الأطراف ذوي العلاقة وفقا لمعايير التقييم العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة. ويجوز توجيه أموال الإصدار في أي من الاستثمارات أو الأصول العقارية المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأي من الأشخاص المرتبطة أو الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق مع الالتزام بأحكام البند رقم (٢٣) من مذكرة بيانات الرئيسية.

د. ألا يقل التصنيف الائتماني للصكوك الإسلامية التي يستثمر فيها الصندوق جزءاً من أمواله عن الحد الذي يضعه مجلس إدارة الهيئة.

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

- يقوم الصندوق بإيداع/حفظ المستندات المتعلقة بالأصول العقارية وكذلك أصول عقود الإيجار التي سيتم إبرامها مع المستأجرين لدى شركة خدمات الإدارة (كاتاليست) على أنه سيقوم بالتصريح لشركة خدمات الإدارة وتحت المسئولية الكاملة لمدير الاستثمار بتسليم شركة الإدارة العقارية المستندات اللازمة وذلك حالة اضطرار الأخيرة لاتخاذ الإجراءات القانونية ضد المستأجرين المتعثرين كل في حينه.

٧. أساس تحديد القيمة الشرائية / البيعية للوحدات المستهدفة:

يلتزم مدير الاستثمار بالاستعانة بالتقييم العقاري الذي سوف يصدر قبل الشراء وقبل البيع من خلال مقيمان عقاريان على أن يكونا من المقيدين بسجل الهيئة العامة للرقابة المالية ووفقاً لمعايير التقييم العقاري الصادرة عن الهيئة على أن يكون المقيمان مستقلان عن بعضهم البعض عن الأطراف المرتبطة بنشاط الإصدار، ويتم الاعتداد بمتوسط التقييم ، وفي حالة البيع بأقل من قيمة متوسط التقييم أو الشراء بأعلي من متوسط التقييم يتعين إعداد دراسة جدوى من مدير الاستثمار والإفصاح عنها لمجلس إدارة شركة الصندوق والحصول على موافقته وفقا للمبررات التي يعرضها مدير الاستثمار وكذا الإفصاح لحملة الوثائق عن طريق الموقع الإلكتروني للصندوق ولمجلس إدارة شركة الصندوق

٤٦١٦٠

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى الاستاذة/ لميس على محمد	بكرة لتكوين وإدارة محافظ الاوراق المالية وصناديق الاستثمار الاستاذ/ أيمن الصاوي	المستشار القانوني. الدكتور/ بهاء علي الدين	مراقبا الحسابات الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا الأستاذ / أحمد فواد الوطن	اللجنة الشرعية الدكتور / عباس شومان الدكتور / مجدي محمد عاشور الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري ش.م.م

النظر في دعوة جماعة حملة الوثائق متي تطلب الأمر ذلك في الحالات التي قد يشوبها تعارض مصالح وفقا للاختصاصات المنصوص عليها بالمادة (١٦٤) من اللائحة التنفيذية .

تُخصم عمولة البيع من إجمالي حصيلة البيع لصالح قنوات التسويق والوساطة العقارية وفي حالة الشراء عمولة الوساطة العقارية يتحملها الصندوق أن وجدت.

٨. **سعر التنفيذ بشراء الوحدات وفقا لمتطلبات المادة ١٨٣ من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال:-**

يستهدف مدير الاستثمار التنفيذ بشراء الوحدات وفقا لمتوسط القيمة التي يحددها تقييم المقيمان العقاريين في الشراء وفي حالة التنفيذ بسعر أعلى يتعين إعداد دراسة الجدوى من مدير الاستثمار والإفصاح عن الأسباب لمجلس إدارة شركة الصندوق والحصول على موافقته وفقا للمبررات التي يعرضها مدير الاستثمار وكذا الإفصاح لحملة الوثائق عن طريق الموقع الإلكترونيَ للصندوق ولمجلس إدارة شركة الصندوق النظر في دعوة جماعة حملة الوثائق متي تطلب الأمر ذلك في الحالات التي قد يشوبها تعارض مصالح وفقا للاختصاصات المنصوص عليها بالمادة (١٦٤) من اللائحة التنفيذية

ولا يجوز لمدير الاستثمار الاعتماد على تقرير مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل عقاري لإصدارات الصندوق كما يقوم مدير الاستثمار في جميع الأحوال بإتاحة ملخص تقرير التقييم بشأن الوحدات سواء محل الشراء أو البيع للاطلاع عليها على الموقع الإلكتروني للصندوق.

يلتزم مدير الاستثمار بالإفصاح بشكل دوري لحملة الوثائق عن حساب الأرباح والخسائر معتمدًا من مراقب الحسابات للاستثمارات التي يقوم بها الصندوق.

٩. **تأجير الوحدات العقارية المشتراة لصالح حملة الوثائق:**

أولا: **المستأجر المستهدف:**

يتم تأجير تلك الوحدات لمستأجرين من ذوي الملاءة المالية التي تؤهلهم في الانتظام في السداد وفقاً لبيانات المستأجرين على النماذج السابق الإشارة إليها بمعايير اختيار المستأجرين للوحدات السكنية المذكورة فى (البند الرابع من هذه المذكرة الفقرة التاسعه ثانيا) ويتم تحصيل القيمة الإيجارية لصالح الصندوق من خلال شركة إدارة العقارات.

ويستند هذا الاستثمار إلى الموقع المتميز للمشروع وما يتمتع به من طلب مرتفع على الوحدات السكنية للإيجار، بما يعزز فرص تحقيق عوائد إيجارية مناسبة، مع احتفاظ الصندوق بالمرونة اللازمة للتخارج من الأصول عند الحاجة أو عند انتهاء مدة الصندوق، بما يهدف إلى تعظيم العائد لحملة الوثائق.

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس علي محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء طي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو الخطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري ش.م.م

ثانياً: معايير اختيار المستأجرين للوحدات السكنية

1. أن يكون المستأجر شخصًا طبيعيًا كامل الأهلية (21 سنة فأكثر) أو شخصًا اعتباريًا قائمًا ومؤسس وفقا لأحكام القوانين المصرية السارية والمطبقة.
2. تقديم مستند تحقيق شخصية ساري (بطاقة رقم قومي / جواز سفر + إقامة سارية لغير المصريين).
3. بالنسبة للأشخاص الاعتبارية: سجل تجاري حديث وبطاقة ضريبية سارية، ومستند يثبت صفة الموقّع.
4. استيفاء إجراءات "اعرف عميلك (KYCللأشخاص الطبيعية وKYBللأشخاص الاعتباريةومكافحة غسل الأموال وفقًا للقانون رقم 80 لسنة 2002 ولائحته التنفيذية، وعدم الإدراج على قوائم الحظر أو العقوبات المحلية والدولية وتتعهد شركة إدارة العقارات ببذل عناية الرجل الحريص في التحقق من هذه البيانات واعداد التقارير اللازمة لمدير الاستثمار والتي يرفعها بدوره لمجلس إدارة شركة الصندوق.
5. كما يلتزم مدير الاستثمار بمتابعة وتقييم الحالة الائتمانية لمستأجري أو مشتري أصول الإصدار ومدي التزامهم بالوفاء بالقيم الإيجارية أو الأقساط المستحقة في مواعيد استحقاقها. ويعد البيانات الشهرية بشأنها لمجلس إدارة شركة الصندوق وللهيئة وفقا للنماذج التي تطلبها.

ثالثاً: تحصيل القيمة الايجارية من خلال شركة الادارة العقارية والتعامل مع مخاطر عدم السداد أو التعثر:

1- مبلغ التأمين:

أ. يسدد المستأجر شهرين من مبلغ القيمة الإيجارية للوحدة محل عقد الإيجار بغرض تغطية المبالغ التي يقد يتأخر المستأجر عن سدادها طوال مدة الإيجار أو الأضرار التي قد تلحق بالوحدة المؤجرة في نهاية عقد الإيجار واستلام الوحدة من المستأجر، ويظل هذا المبلغ قائم طوال مدة الإيجار حيث يتم إعادة تغذيته من المبالغ المتأخرة عند تحصيلها.

ب. يجنب مبلغ التأمين لتسوية المتأخرات والفواتير والتلفيات، ويتم استثماره في أدوات الدخل الثابت المتوافقة مع أحكام ومبادي الشريعة الإسلامية ويستحق هذا العائد لصالح حملة وثائق الإصدار.

2- معوقات التحصيل:

قد تواجه شركة ادارة العقارات معوقات في تحصيل المبالغ المتعلقة بالوحدات المؤجرة نتيجة عدم قدرة بعض المستأجرين عن الوفاء بالتزاماتهم **فتقوم شركة الإدارة بمواجهه هذه المخاطر** على النحو التالي:

أ. بشأن مخاطر عدم السداد تنص العقود الإيجارية على التزام المستأجر بدفع مبلغ التامين المجنب لدى حساب الإصدار والمتمثل في شهرين من القيمة الإيجارية للوحدة عند تأجير الوحدة بغرض تغطية المبالغ التي قد يتأخر المستأجر عن سدادها طوال مدة الإيجار أو الأضرار التي قد تلحق بالوحدة المؤجرة في نهاية عقد الإيجار واستلام الوحدة من المستأجر.

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري ش.م.م

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ/ أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

٣- بشأن حالات التعثر في سداد الإيجار:-

أ- حالات التعثر هي:

- في حالة عدم سداد القيمة الإيجارية **لمدة شهرين متتاليين.**
- في حالة تكرار تأخر العملاء عن سداد القيمة الإيجارية لمدة ثلاث أشهر متفرقة خلال نفس السنة (اثني عشر شهراً).
- ارتداد أداة السداد (شيكات) لعدم كفاية الرصيد أو لإغلاق الحساب.
- الإخلال بأي التزام جوهري غير مالي وارد بالعقد المبرم مع العميل (التأجير من الباطن، تغيير غرض الاستخدام، إحداث تعديلات إنشائية، التعدي على الأجزاء المشتركة).
- صدور حكم جنائي أو قضائي واجب النفاذ ضد العميل مما يترتب عليه فسخ عقد الايجار أو التأثير سلباً على قدره المستأجر على السداد.
- ثبوت تقديم بيانات أو مستندات غير صحيحة عند التعاقد.

ب- **الآثار المترتبة على تعثر المستأجر:**

تلتزم شركة الإدارة العقارية بتنفيذ ما يلي في حالة تعثر أيا من المستأجرين:

١. **تعويض للضرر:**

في حالة تأخر أيا من العملاء عن السداد لمدة تزيد عن سبعة أيام من تاريخ الاستحقاق تستحق غرامة للضرر الفعلي أو نسبه قدرها ٢٪ أذا تعذر إحتساب الضرر الفعلي شريطة عدم التكرار ، على أن تحسب نسبة ٢٪ من القيمة الإيجارية الشهرية على أساس شهري من قيمة المبالغ غير المسددة كتعويض للضرر ويتم تحصيلها من العميل مباشرة عند سداد الدفعة محل التأخير محملة بنسبة التعويض وفي حالة عدم سداد المستأجر لمبلغ التعويض يتم الخصم من المبالغ المسددة منه كتأمين في بداية عقد الإيجار والمتمثل في شهرين من الإيجار، وفي حالة عدم كفاية رصيد مبلغ التأمين يتم فسخ التعاقد مع المستأجر.

٢. **التنفيذ:**

في حالة فسخ التعاقد يُنفَّذ الإخلاء بموجب محضر التصديق المذيَّل بالصيغة التنفيذية الموقَّع أمام الشهر العقاري، وهو شرط سابق على تسليم الوحدة للمستأجر.

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري

٣. غرامة التأخر في الإخلاء

يتحمل المستأجر ١,٠٠٠ جنيه مصري (فقط ألف جنيهاً مصرياً لا غير) عن كل يوم تأخير حتى تمام التسليم، بوصفها تعويضًا تفاقيًا غير خاضع لرقابة القضاء.

٤- الإجراءات المتبعة مع العملاء المتعثرين / الممتنعين عن السداد

أ. في حالة عدم سداد القيمة الإيجارية لمدة شهرين متتاليين: يستوجب معها اتخاذ الإجراءات اللازمة لفسخ عقد الإيجار دون إنذار او إعذار أو اللجوء للقضاء واسترداد العين المؤجرة مع استحقاق نسبة تعويض للضرر أو خصمها من مبلغ التأمين المسدد في بداية التعاقد وفي حالة استئناف المستأجر لسداد القيمة الإيجارية وسداده لكافة المتأخرات يتم سداد قيمة التعويض عن الضرر عن فترة التأخير ويتم إضافة ذلك التعويض إلى قيمة الإيجار المستحقة عن الشهر التالي.

ب. في حالة تأخر العملاء عن السداد القيمة الإيجارية لمدة تزيد عن شهرين متتاليين وكذلك امتناعهم عن السداد يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة لفسخ عقد الإيجار دون إنذار او إعذار أو اللجوء للقضاء واسترداد العين المؤجرة مع المطالبة بنسبة التعويض عن الضرر وأي مستحقات أخرى أمام المحاكم المختصة

ج. في حالة تكرار تأخر العملاء عن سداد القيمة الإيجارية لمدة ثلاث أشهر متفرقة خلال نفس السنة (اثني عشر شهراً) يتم استحقاق نسبة تعويضات للضرر مع كل تأخير على أن يتم إضافتها الى قيمة الإيجار المستحق عن الشهر التالي أو خصم ما يقابل تلك النسبة من مبلغ التأمين المسدد في بداية التعاقد في حالة عدم سداد المستأجر لنسبة التعويض عن الضرر المذكورة.

- تلتزم شركة إدارة العقارات بمبالغ التعويض للضرر المستحقة على العملاء المتعثرين علما بأن تلك المبالغ المذكورة في هذه المذكرة هي مدمجة في نموذج عقد الإيجار مع العملاء وتلتزم شركة إدارة العقارات بهذه النسب، وبذل عناية الرجل الحريص في اتخاذ كافة الإجراءات والتدابير اللازمة لتحصيلها والمحافظة على حقوق الصندوق وحملة الوثائق. ويراعى في حالة إدخال تعديلات في عقود الايجار تؤدي الى انخفاض نسب التعويضات المشار اليها فى هذه المذكرة أو زيادة مدة تحصيلها بما يؤثر سلباً على استحقاق تلك التعويضات لحملة الوثائق يتعين الحصول على الموافقة المسبقة من مجلس إدارة الصندوق وحملة الوثائق.
- ويلتزم مدير الاستثمار بالإفصاح على الموقع الإلكتروني للصندوق عن ملخص تقرير المتحصلات ويتم إرفاق تقرير المتحصلات متضمن المتأخرات والغرامات والإجراءات المتبعة في التقرير الأسبوعي للمراقب الداخلي المرسل للهيئة العامة للرقابة المالية.

الفرصة الاستثمارية المحددة مسبقاً

١- **المطور العقاري المالك للمشروع:**

شركة أللاين للتطوير العقاري ش م.م ذراع التطوير العقاري التابعة لمجموعة السالم القابضة (تأسست عام ١٩٨٠م برئاسة الدكتور بهاء السالم)، وهي مجموعة استثمارية تستهدف قطاعات التطوير العقاري والضيافة واللوجستيات والقطاعات الصحية وتواجدت في السوق المصري منذ عام ٢٠١٩، وهي شركة يوجد بينها وبين شركة الصندوق علاقة ارتباط كما هو موضح بالبند رقم (١٨) العلاقات المرتبطة بهذه المذكرة.

٢- **وصف الفرصة الاستثمارية وطريقة سداد قيمتها:**

أ. تتمثل الفرصة الاستثمارية في شراء وحدات عقارية في المشروع المستهدف (نايل فيوز تاورز) بمساحات مختلفة وإطلالات مختلفة (ما يطل على النيل) بأسعار تشمل التشطيب

ب. يتم سداد ما نسبته ٨٠٪ من إجمالي سعر الوحدة وقت التعاقد والاستلام وباقي الثمن والمُتمثل في نسبة ٢٠٪ من إجمالي السعر يتم سداده عند الانتهاء من أعمال التشطيب الكامل خلال مدة حددها الأقصى ٤ أشهر من تاريخ الاستلام وفق للتصاميم المقدمة من شركة بي تو بي والمعتمدة من الاستشاري الهندسي.

ج. يتم تأجير تلك الوحدات لمستأجرين من ذوي الملاءة المالية التي تؤهلهم في الانتظام في السداد وفقاً لبيانات المستأجرين على النماذج السابق الإشارة إليها بمعايير اختيار المستأجرين للوحدات السكنية (البند الرابع من هذه المذكرة الفقرة التاسعه ثانيا) ويتم تحصيل القيمة الإيجارية لصالح الصندوق من خلال شركة إدارة العقارات. ويستند هذا الاستثمار إلى الموقع المتميز للمشروع وما يتمتع به من طلب مرتفع على الوحدات السكنية للإيجار، بما يعزز فرص تحقيق عوائد إيجارية مناسبة، مع احتفاظ الصندوق بالمرونة اللازمة للتخارج من الأصول عند الحاجة أو عند انتهاء مدة الصندوق، بما يهدف إلى تعظيم العائد لحملة الوثائق.

د. تمثل جاذبية الاستثمار في الجمع بين امتلاك أصول عقارية فعلية، وإمكانية تحقيق دخل إيجاري دوري، والاستفادة المحتملة من نمو القيمة السوقية للأصول العقارية المشتراة بما يوفر تنوعًا في مصادر العائد ويعزز من قدرة الإصدار على تحقيق أهدافه الاستثمارية، خلق قيمة مضافة مسببا زيادة في الطلب على الوحدات.

٤٦١٦٠

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء على الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري

3- إجراءات حماية حقوق حملة الوثائق:

أ. في حالة التأخر في انتهاء أعمال التشطيب أو التشطيب بمعايير مخالفة لما هو متفق عليه وفقا لتقرير المهندس الاستشاري المستقل المعين للصندوق، ووفقاً لشروط التعاقد مع شركة اللاين للتطوير العقاري (السالم للتطوير العقاري سابقاً). سيتم اتخاذ الإجراءات التالية:

ب. من المتفق عليه فيما بين الصندوق وشركة اللاين للتطوير العقاري (السالم للتطوير العقاري سابقاً) أنه لن يتم سداد نسبة الـ 20% المتبقية من ثمن الوحدات محل الشراء إلا بعد انتهاء شركة بي تو بي للإنشاءات من أعمال التشطيبات بشكل مقبول لكل من الصندوق ومدير الاستثمار والاستشاري الهندسي وفقاً المواصفات الفنية المتفق عليها وبموجب شهادة مطابقة من الاستشاري الهندسي المستقل.

ج. في حالة تقاعس أو تأخر المطور في تنفيذ الأعمال أو الإخلال باي من الالتزامات التعاقدية يتم سحب جزء و/أو كل الأعمال المكلف بها المطور وإنهاء أعمال التشطيبات مع مقاول/مقاولين أخرين على نفقة شركة اللاين للتطوير العقاري (السالم للتطوير العقاري سابقاً) وذلك دون الإخلال بحق الصندوق في الرجوع على شركة اللاين للتطوير العقاري (السالم للتطوير العقاري سابقاً) بالتعويض المناسب عن أية أضرار قد تنتج عن هذا التأخير سواء المباشرة أو غير المباشرة.

د. يقوم الاستشاري الهندسي بمتابعة أعمال التشطيب ونسب الاكتمال الخاصة بها ومدى توافقها مع الجدول الزمني ومع مواصفات التسليم بموجب تقرير شهري يقدم الى كل من مدير الاستثمار وشركة إدارة العقارات وشركة الصندوق

هـ. بعد الانتهاء من أعمال التشطيب واستلام تقارير الانتهاء من أعمال التشطيبات من الاستشاري الهندسي يتم تأجير الوحدات السكنية بداية من الشهر التالي لإتمام التشطيب بنسبة إشغال مستهدف 100%.

4- تقييم المبدئي للفرصة الاستثمارية قبل الشراء:

نظراً لان الفرصة الاستثمارية مملوكة لاحد الأطراف المرتبطة بمؤسسي الصندوق، يلتزم مدير الاستثمار بتقييم الأصول العقارية قبل شراءها من خلال مقيمان عقاريان من المقيدين بسجل الهيئة العامة للرقابة المالية ووفقاً لمعايير التقييم العقاري الصادرة عن الهيئة، على أن يكون المقيمان مستقلان عن بعضهم البعض عن الأطراف المرتبطة بنشاط الإصدار ومنها على سبيل المثال وليس الحصر (مدير الاستثمار، أمين الحفظ، شركة خدمات الإدارة، مراقباً الحسابات، المستشار الضريبي، المستشار القانوني، أعضاء مجلس إدارة شركة الصندوق، أو أي من المديرين التنفيذيين أو كل من يشارك في اتخاذ القرار لدى أي من الأطراف المذكورة أو أي حامل وثائق تتجاوز ملكيته (5%)من صافي قيمة أصول الإصدار).

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء على الدين	الأستاذ/ أحمد سكحد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

وقام باعمال التقييم مقيمان عقاريان الاتي بيانهما:

أ - المقيم العقاري الأول:

- شركة فينبى – إستشاريون فى المال والاعمال
- قام بالمعاينة وإعدا د التقرير الفنى:
  - الأستاذ/ محمود علوي – خبير تقييم عقاري معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية رقم (285).
- وقام بمراجعه التقرير الفني والتقييم:
  - المهندس/ عبد الجواد رجاء - خبير تقييم عقارى معتمد بالبنك المركزي المصري والهيئة العامة للرقابة المالية رقم (147).
  - المهندس / جمال وحيد - العضو المنتدب لأعمال التقييم والدراسات – خبير تقييم الآلات والمعدات معتمد بالبنك المركزي المصري - خبير تقييم عقاري معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية رقم (254).
- نتيجة التقييم المبدئي:

أسفرت نتيجة التقييم المبدئى عن سعر المتر حوالي من 24،000 جم إلى 26،000 جم.

ب) المقيم العقاري الثاني:

- مجموعه النور الإستشارية (ش.م.م).
- قام بمراجعه التقرير الفني والتقييم:

- المهندس الاستشارى / محمود حسن عباس - خبير تقييم الآلات والمعدات معتمد بالبنك المركزي المصري - خبير تقييم عقاري معتمد بالهيئة العامة للرقابة المالية رقم (46). واعتماد الشركة لدى البنك المركزى عام 2007 تحت رقم (22) كما تم تسجيل مجوعة النور الاستشارية بسجل خبراء أعادة تقييم الأصول بهيئه الرقابة المالي عام 2023 تحت رقم (5).
- خبيرة التقييم العقارى الاستاذة / يمنى محمود حسن عباس حاصلة على شهادة الهيئة العامة للرقابة المالية برقم (256).

- نتيجة التقييم المبدئى:

أسفرت نتيجة التقييم عن سعر المتر حوالي 36،500 جم .

ج) متوسط سعر المتر المبدئى حسب المقيمين:

وفقاً للمقيم الأول (شركة فينبى) أن متوسط سعر المتر 25،000 جم للمتر بينما المقيم الثاني (شركة النور) كان متوسط سعر للمتر 36،500 جم للمتر حيث أستحدم المقيم الأول طريقة البيوع المقارنه فقط، بينما اعتمد المقيم الثانى طريقتى البيوع المقارنة ورسملة الدخل ولكن من وجهات نظر مختلفة من حيث تقييم العقار محل التقييم.

د) كما يمكن الأطلاع على التقييم العقارى التفصيلى من خلال موقع الالكترونى شركة الصندوق.

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ الحقد محمد ابو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الاستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

5- وصف مشروع أبراج "نايل فيوز" والموقع العام وفقا لتقرير التقييم الصادر من المقيمين العقاريين:

أولاً: العنوان والموقع الجغرافي

تقع الوحدات السكنية المستهدفة بالتقييم ضمن مشروع "أبراج نايل فيوز"، القطعة رقم (2ب) من (2) شارع الملكة نازلي (الدفتر خانة سابقاً) – كورنيش النيل – بجوار مجلس مدينة بنها وأمام نادي الري – بندر بنها – محافظة القليوبية.

ثانياً: خصائص المنطقة والمحيط العام

تتميز المنطقة بطابع حيوي راقٍ يجمع بين الأنشطة السكنية، التجارية، والإدارية، وتتوافر بها جميع المرافق العامة والبنية التحتية، فضلاً عن قربها من أهم المعالم والمؤسسات الخدمية، ومنها:

1. مدينة بنها، قسم شرطة أول بنها، ومكتب صحة بنها.
2. البنك الأهلي المصري، بنك التنمية والائتمان الزراعي، وبنك ناصر الاجتماعي.
3. كنيسة القديس نيقولاس، ونادي الري، إلى جانب العديد من المراكز التجارية والترفيهية.

ثالثاً: المواصفات المكتبية والهندسية للمشروع

1. يتكون المشروع من 6 أبراج سكنية يشتمل كل منها على 8 أدوار متكررة، بالإضافة إلى مول تجاري مدمج بالمشروع.
2. الواجهات الخارجية بتشطيبات حديثة من الزجاج والكلادينج.
3. تضم الأبراج شبكات وتجهيزات متكاملة (تكييف مركزي، أنظمة إنذار وإطفاء حريق، وكاميرات مراقبة)، بالإضافة إلى عدد (2) مصعد لكل برج.

رابعاً: التقييم الفني للمشروع وفقا للدراسة المعدة من المقيمين العقاريين

	البند	الوصف
1	نوع المشروع	تجاري إداري سكني
2	الاقامة	شاغرة
3	البيئة	حضري
4	نسبة مسطح إشغال الأبراج السكنية إلى إجمالي مساحة الأرض	ما بين (50% - 60%)

5	الشارع الرئيسي	شارع الملكة نازلي
6	نوع الشارع	رئيسي
7	اتجاه الشارع	مزدوج
8	سطح الشارع	أسفلت
9	الطبوغرافية (شكل سطح الأرض)	مستوية
10	الرصيف	متاح
11	إضاءة الشارع	متاح
12	تنسيق الموقع	متاح
13	شكل الموقع	منتظم
14	الجراج	متاح
15	المرافق (المياة / الكهرباء / الغاز /شبكة الاتصالات)	مجهزة ومتاحة بالكامل بالمشروع والمنطقة الحضرية المحيطة بها.
16	تشتمل جميع الوحدات المستهدفة بالتقييم على حصة شائعة في الأرض، ولا تتضمن حصة في الجراج	

خامساً: ملخص دراسة الجدوى المعدة من مدير الاستثمار:

للاطلاع على دراسة الجدوى التفصيلية تجدونها مرفقة بالرابط الإلكتروني https://Aqar bokra.com

1- **وصف المشروع المستهدف:**

أ. نايل فيو تاورز وهو أول كومبوند سكني تجاري إداري طبي متكامل الخدمات في مدينة بنها، ويقع مباشرة على كورنيش النيل في قلب مدينة بنها -محافظة القليوبية، على بعد نحو 50 كم شمال القاهرة، ويخدم سوق الدلتا الكثيف والمحدود في المعروض.

ب. وأدى تميز المشروع من جانب موقعه جغرافيا إلى ارتفاع الطلب من حيث الرغبة في الإيجار بأسعار متميزة.

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى الاستاذة/ لميس على محمد	بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار الاستاذ/ أيمن الصاوي	المستشار القانوني الدكتور/ بهاء علي الدين	مراقبا الحسابات الأستاذ/ أحمد محمد أيوم العطا الأستاذ/ أحمد فؤاد الوطن	اللجنة الشرعية الدكتور / عباس شومان الدكتور / مجدي محمد عاشور الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

2- الموقع العام والاطلالة الحالية للمشروع:









شركة صندوق استثمار بكرة العقاري
بكرة العقاري
ش.م.م

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانونى	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد ابو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الأستاذ/ يمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد ابراهيم البلتاجي

3- تحليلات دراسة الجدوى

وقد تمّ إعداد دراسة جدوى بناءً على دراسة السوق والعائد المتغير المتوقع من الإيجار بناء على المتغيرات الاقتصادية التي قد تطرأ طوال عمر الصندوق حيث تضمنت الدراسة التالي:

أ- التحليل السوقي وفقا للدراسة المعدة من مدير الاستثمار:

م	البند	المشروع المستهدف	مقارنة بمشروعات أخرى في المناطق المجاورة	
			مقارنة 1	مقارنة 2
1	العنوان	أبراج نايل فيوز تاورز والكائن بقطعه رقم (2ب) من (2) شارع الملكة نازلي	شارع سعد زغلول	شارع خليل النوري
2	الموقع العام	جيد جدا	جيد	جيد
	القرب من الخدمات	جيد جدا	جيد	جيد جدا
3	الإطلالة	ترى النيل / على النيل مباشرة	ترى النيل	على النيل مباشرة
4	القرب من الطريق الرئيسي	ممتاز	جيد	جيد جدا
5	مستوى التشطيب	نصف تشطيب	نصف تشطيب	كاملة التشطيب
6	قيمة المتر المسطح وفقاً للتقيم المبدئى للمقيم العقارى	تتراوح بين 25 ألف إلى 36،500 ألف بحسب الموقع والمساحة	33 ألف جنيه مصري	50 ألف جنيه مصري

مبررات حاله ارتفاع متوسط سعر المتر عن الفرص المثيلة وفقاً لما تم الاشارة اليه في الجدول السابق وبيانها كما يلي:

1. الموقع المميز للمشروع.
2. الخدمات المقدمة للعملاء في المشروع المستهدف.
3. سهولة الوصول (المواصلات) الى المشروع.
4. وجود مستشفى في المشروع المستهدف.
5. جودة التشطيبات للمشروع.

ب- التقييم المالي وفقا للبيانات الواردة بدراسة الجدوى المعدة من مدير الاستثمار:

يُقدر السعر المبدئى للمتر المربع وفقاً للتقييم العقاري وبناء على الموقع الجغرافي ومميزات المشروع بين 37 ألف جنيه مصري إلى 67 ألف جنيه مصري وتقدر بناء على المساحة والإطلالة الخاصة بكل وحدة، ويتم تحديد متوسط السعر التنفيذي للوحدات بناء على التقرير الصادر من مقيمان عقاريان على أن يكونا من المقيدين بسجل الهيئة العامة للرقابة المالية قبل شراء الوحدات المستهدفة في أي مرحلة من مراحل الاستثمار.

6- الفحص القانوني وفقا لدراسة المستشار القانوني

يقوم المشروع علي قطة الأرض رقم 2 ب من 2 شارع الملكة نازلي بمسطح 12,487 متر مربع – بنها – محافظة القليوبية ، والمشهرة بالمشهر رقم 7 بتاريخ 2023/1/11 بالشهر العقاري والمملوكة لشركة السالم للتطوير العقاري ، وقد صدر لها رخصة بناء قيدت تحت رقم 228 لسنة 2009 وصدر تعديل لها بإضافة دورين للمباني قيدت برقم 945 لسنة 2011، وقد تم التصالح علي عدد 7 أبراج سكنية (من الدور الثالث العلوي حتي الدور الحادي عشر) وكذا المول التجاري المكون من (دور ارضي ودورين أول وثاني علوي يتضمن محلات تجارية وعدد 6 قاعات سنيما ومبني إداري) وكذا مستشفى عبارة عن دور ارضي وعشرة أدوار علوية وذلك بناء علي نموذج رقم 10 الصادر للتصالح عن الإشغال والأعمال التي تم التصالح عليها والصادر من الوحدة المحلية لمدينة ومركز بنها - محافظة القليوبية

ووفقا للفحص القانوني المعد من المستشار القانوني يتوافق المشروع المقام عليه الوحدات العقارية المستهدفة والتي سيتم شراءها مع كافة القوانين واللوائح والقرارات السارية والمطبقة وكذلك الضوابط القانونية التي يجب أن تتوافر في الأصول العقارية كما هو مذكور في مذكرة بيانات الصندوق الرئيسية.

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار الاستاذ/ أيمن الصاوي	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ احمد محمد ابو العطا الأستاذ/ احمد فواد الوطن	الدكتور / عباس شومان الدكتور / مجدي محمد عاشور الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

NA

البند (٥): المخاطر

بالإضافة إلى بند المخاطر بمذكرة البيانات الرئيسية بالبند رقم (٨) يوجد بعض المخاطر التي تخص هذا الإصدار على النحو التالي:

١- مخاطر عملية التحصيل:

تلتزم شركة بُكرة عقار بمهمة التحصيل بموجب عقد الإدارة العقارية والتحصيل المحرر بينها وبين شركة صندوق استثمار بكرة العقاري وشركة بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار

يلتزم مدير الاستثمار بمتابعة أعمال التحصيل من خلال توفير الربط بين أنظمة مدير الاستثمار ونظام التحصيل لدى شركة الإدارة العقارية.

هذا علما بأنه قد تواجه شركة إدارة العقارات معوقات في تحصيل المبالغ المتعلقة بالوحدات المؤجرة نتيجة عدم قدرة بعض المستأجرين عن الوفاء بالتزاماتهم فتقوم شركة الإدارة بمواجهة هذه المخاطر حيث تنص العقود الإيجاري على التزام المستأجر بدفع مبلغ التأمين المجنب لدى حساب الإصدار والمتمثل في شهرين من القيمة الإيجارية للوحدة عند تأجير الوحدة بغرض تغطية المبالغ التي قد يتأخر المستأجر عن سدادها طوال مدة الإيجار أو الأضرار التي قد تلحق بالوحدة المؤجرة في نهاية عقد الإيجار واستلام الوحدة من المستأجر.

في حالة تأخر أيا من العملاء عن السداد لمدة تزيد عن سبعة أيام من تاريخ الاستحقاق يستحق للإصدار غرامة للضرر الفعلى أو نسبه ٢٪ آذا تعذر إحتساب الضرر الفعلى شريطة عدم التكرار ، على ان تحسب نسبة ٢٪ من القيمة الإيجارية الشهرية على أساس شهري من قيمة المبالغ غير المسددة كتعويض للضرر. ويتم تحصيلها من العميل مباشرة عند سداد الدفعة محل التأخير محملة بنسبة التعويض أو الخصم من مبلغ التأمين المجنب لدى حساب الإصدار.

مع احتفاظ شركة الإدارة بحقها بالتنبيه بفسخ العقد دون إنذار أو إعذار أو للجوء للقضاء في حالة عدم سداد المستأجر شهرين متتالين للقيمة الإيجارية في ميعاد أقصاه سبعة أيام من تاريخ استحقاق الإيجار الثانى أو في حالة عدم كفاية رصيد مبلغ التأمين المجنب لسداد غرامات التأخير.

كذلك تلتزم شركة الإدارة العقارية بإعداد تقارير دورية أسبوعية تقدم لمدير الاستثمار ولشركة الصندوق تتضمن كافة المبالغ المحصّلة من التدفقات النقدية للوحدات المؤجرة عن الفترة محلّ التقرير طوال عمر الصندوق، ويقوم مدير الاستثمار بدوره بالإفصاح عنها لحملة الوثائق من خلال الموقع الإلكتروني للصندوق، والإفصاح للهيئة من خلال بيان المراقب الداخلي لمدير الاستثمار.

٤٦١٦٠

كما تمَّت مواجهة هذا الخطر عن طريق النص في عقد شركة الإدارة العقارية على حقّ شركة الصندوق في التعاقد مع شركة إدارة عقارية جديدة متى أخلَّت شركة الإدارة العقارية الحالية بالتزاماته الجوهرية الواردة في عقد الإدارة ولم يعالجها خلال مدة ثلاثين يومًا من تاريخ إخطاره بهذا الإخلال، وتلتزم شركة الصندوق متمثلة في رئيس مجلس الإدارة ومدير الاستثمار والهيئة وحملة الوثائق فورًا برغبتها في إنهاء العقد، على ألَّا يكون هذا الإنهاء منتِجًا لآثاره إلَّا بعد تقديم ما يفيد موافقة الهيئة ومدير الاستثمار وحملة الوثائق.

2- **تعثر شركة إدارة العقارات:**

ولما كانت شركة إدارة العقارات عرضة للتقلبات السوقية ومن الممكن تعرضها الي حالة من حالات شهر الإفلاس، وحفاظاً على مضاهاة هذا الخطر قامت شركة الصندوق بوضع ضوابط لعمليه التحصيل تجعل مدة التحصيل أقل مدة ممكنة ضماناً لحقوق حملة الوثائق حيث نص عقد الإدارة المبرم مع شركة إدارة العقارات والصندوق على التزام شركة الإدارة بإيداع المبالغ المُحصلة فور تحصيلها بحد أقصى ثلاثة أيام عمل من تاريخ تحصيلها، مما يحافظ على دورية إيداع المتحصلات الفعلية داخل حساب الإصدار.

وفي حالة تأخر شركة الإدارة عن توريد المبالغ المحصلة وفقا للفقرة عالية تلتزم شركة الإدارة بسداد نسبة قدرها 2% شهرياً عن كل يوم تأخير كتعويض للضرر عن كل يوم تأخير من إجمالي المبالغ المحصلة التي تخلف عن توريدها، وذلك دون الإخلال بحق الصندوق في المطالبة بأية تعويضات قد تنتج عن الأضرار المباشرة و/أو غير المباشرة التي تجاوز قيمة نسبة الـ 2% المتفق عليها.

تقوم شركة إدارة العقارات بإعداد وتقديم تقارير دورية أسبوعية لمدير الاستثمار ولشركة الصندوق متضمنًا كافة المبالغ المحصَّلة من التدفقات النقدية للوحدات المؤجرة عن الفترة محلّ التقرير طوال عمر الصندوق، وبناء عليه يقوم مدير الاستثمار بدوره بالإفصاح عنها لحملة الوثائق من خلال الموقع الإلكتروني للصندوق، والإفصاح للهيئة من خلال بيان المراقب الداخلي لمدير الاستثمار، ويتضمن على وجه الخصوص ما يلي:

1. إجمالي المبالغ التي تم تحصيلها.
2. قيمة المبالغ المتأخرة وأسباب التأخير.
3. حالات تعثر العملاء والإجراءات المتخذة بشأنها.
4. التعويضات المستحقة على العملاء المتعثرين.
5. التعويضات التي تم تحصيلها فعلياً خلال الفترة الصادر عنها التقرير.
6. كشف حساب مجمع يوضح إجمالي المبالغ التي تم تحويلها إلى الحساب البنكي المخصص للتدفقات النقدية الخاصة بالإصدار، بما يثبت مطابقة التحويلات مع المبالغ المحصلة

كما أنّه يتم إنهاء عقد شركة الإدارة في حالة إفلاسها أو تعثُّرها أو تحقق حالة من حالات الإخلال الواردة في البند "الإخلال وفسخ العقد مع شركة إدارة العقارات" من البند 7 من هذه المذكرة، ويقوم مدير الاستثمار ومجلس إدارة الصندوق بإنهاء عقدها وإخطارها باسم وعنوان شركة إدارة العقارات الجديدة، وذلك بعد موافقة مدير الاستثمار وحمله الوثائق والهيئة، وتلتزم شركة إدارة العقارات فور إبلاغها باطلاع شركة إدارة العقارات الجديد بكافّة الجوانب التنفيذية المتعلقة بالتحصيل والإدارة.

كما يتم إخطار العملاء بتعيين شركة إدارة عقارات جديدة، وذلك بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول على عناوينهم الثابتة لدى شركة إدارة العقارات أو رسائل نصية بالوسائل التكنولوجية، على أن يقوم مدير الاستثمار باتخاذ كافة الإجراءات القانونية في هذا الشأن. يقوم المستشار القانوني للصندوق بالتأكد من قيام مدير الصندوق باتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لكل ما سبق.

يقوم المستشار القانوني للصندوق بالتأكد من قيام مدير الصندوق باتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة لكل ما سبق.

3- مخاطر التوريد لحسابات الإصدار الأول:

للتحوط من مخاطر التوريد لحسابات أخرى غير الحساب الخاص بالإصدار الأول تقوم شركة الإدارة العقارية بإمساك حساب مستقل للإصدار الأول عن الحسابات الخاصة بالنشاط المعتاد لشركتها، أو أي أنشطة أو مشروعات أخرى قد تكون قد أبرم عقود إدارة بشأنها، وذلك وفقًا للقواعد والسياسات المتعارف عليها في عقود الإدارة، كما تلتزم شركة الإدارة ببذل عناية الرجل الحريص في أدائها لكافة التزاماتها بموجب عقد الإدارة وما ورد بمذكرة المعلومات.

البند (٦): أمين حفظ الإصدار

في ضوء ما نصت عليه المادة ١٦٥ من اللائحة التنفيذية وطبقًا للشروط المشار إليها بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨، فقد تم التعاقد مع **بنك القاهرة** كأمين حفظ للأوراق المالية المملوكة للإصدار والمرخص له بذلك النشاط من الهيئة. ويجوز للجنة الإشراف على أعمال الصندوق أن تتعاقد مع أمين حفظ أو أكثر بنفس الشروط والأتعاب.

اسم أمين الحفظ: بنك القاهرة

العنوان: ٦ شارع د. مصطفى أبو زهرا، مدينة نصر، القاهرة

استقلالية أمين الحفظ عن الإصدار والأطراف ذات العلاقة:

يقر أمين الحفظ والجهة المؤسسة وكذلك مدير الاستثمار بأن أمين الحفظ تتوافر فيه الضوابط المشار إليها بالقانون واللائحة التنفيذية وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٨.

التزامات أمين الحفظ:

أ- فتح حسابات الصندوق

ب- حفظ الأوراق المالية المستثمر فيها في كل إصدار على حدة، على أن يفرد حسابات مستقلة لكل إصدار.

ج- تحصيل عوائد الأوراق المالية المستثمر فيها في كل إصدار على حدة.

د- الالتزام بكافة القواعد التي تصدرها الهيئة في هذا الشأن.

هـ- يلتزم أمين الحفظ بموافاة الهيئة ومجلس الإدارة ببيان دوري (أسبوعي) عن كل إصدار يشمل البيانات التالية:

- الأوراق المالية المملوكة المحفوظة لديه، والتوزيعات التي تمت عليها خلال الفترة.
- العمليات التي يكون طرفها مدير الاستثمار والإصدار.
- الجهة التي تم تنفيذ العمليات من خلالها.

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري ش.م.م

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الاستاذ/ أيمن الصاوي	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا الأستاذ / أحمد فؤاد الوطن	الدكتور / عباس شومان الدكتور / مجدي محمد عاشور الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

البند (7): شركة ادارة العقارات

1- **اسم الشركة**: بُكرة عقار ش.م.م

2- **السجل التجاري**: 200362 مكتب سجل تجاري استثمار القاهرة

3- **عنوان الشركة**: العقار رقم 459 أ – شارع 300 -الشطر الرابع – المعادي الجديدة

4- **الشكل القانوني**: شركة مساهمة مصرية

5- هيكل المساهمين:

م	اسم المساهم	عدد الأسهم	النسبة
1	شركة بُكرة القابضة للاستثمارات المالية	9,999,980	%99.99
2	أيمن الصاوي محمود علي	10	%0.0001
3	شركة بُكرة لرأس المال المخاطر	10	%0.0001
	الإجمالي	**10,000,000**	**100.00%**

6- مجلس الادارة:

م	اسم المساهم	الصفة
1	أيمن الصاوي محمود علي	رئيس مجلس الإدارة
2	معتصم اوسام السيد أبو احمد	عضو منتدب
3	سامر سعد الدين عبد الله سلام	عضو مجلس إدارة
4	محمد السيد حسين طلعت عكاشة	عضو مجلس إدارة

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى
الاستاذة/ لميس على محمد

بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار
الاستاذ/ أيمن الصاوي

المستشار القانونى
الدكتور/ بهاء علي الدين

مراقبا الحسابات
الأستاذ/ أحمد محمد ابو العطا
الأستاذ/ أحمد فؤاد الوطن

اللجنة الشرعية
الدكتور / عباس شومان
الدكتور / مجدي محمد عاشور
الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

7- عقد الإدارة:

تم إبرام تعاقد ثلاثي بين شركة صندوق استثمار بكرة العقاري (شركة الصندوق) وشركة بكرة لتكوين وإدارة المحافظ وصناديق الاستثمار (مدير الاستثمار) وشركة بُكرة عقار (شركة إدارة العقارات) ويكون مدير الاستثمار مسئولاً عن متابعة مهامها ويُعد بشأنها تقرير شهري لمجلس إدارة شركة الصندوق ويُفصح عنه لحملة الوثائق على الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق وهوhttps://Aqar bokra.com

تتولى شركة إدارة العقارات مهام تحصيل الالتزامات المالية الناتجة عن العلاقة الإيجارية بين المستأجرين والصندوق وفقاً لعقود الإيجار المبرمة بين الصندوق والعملاء على أن يتم تحصيل تلك الالتزامات المالية من خلال شركة إدارة العقارات وتقوم بدورها بإيداعها بحساب التحصيل الخاص بالإصدار لدى أمين الحفظ في مدة حدها الأقصى ثلاثة أيام عمل مصرفي وفقاً لألية التحصيل من تاريخ التحصيل على أن يتم فرض قيمة تعويض للضرر بما نسبته 2 % شهرياً عن كل يوم تأخير من إجمالي المبالغ المحصلة التي تخلف عن توريدها ، وذلك دون الإخلال بحق الصندوق في المطالبة بأية تعويضات قد تنتج عن الأضرار المباشرة و/أو غير المباشرة التي تجاوز قيمة نسبة الـ 2% المتفق عليها.

8- اقرارات وتعهدات والتزامات شركة ادارة العقارات:

يتم فرض بعض الالتزامات التعاقدية الأخرى على عاتق شركة إدارة العقارات حماية لحقوق حملة الوثائق وتكون على النحو التالي:

1. تلتزم شركة إدارة العقارات باتباع كافة شروط وتعليمات مدير الاستثمار وشروط وأحكام هذه المذكرة، وتُقر شركة إدارة العقارات باطلاعه على مذكرة المعلومات واتباع التعليمات والشروط المذكورة بها
2. بذل عناية الرجل الحريص في أداء المهام المسندة إليه بموجب الالتزامات التعاقدية والمذكورة تفصيلا بهذا البند.

أ. إعداد وتقديم تقارير دورية أسبوعية تقدم لمدير الاستثمار ولشركة الصندوق متضمنًا كافة المبالغ المحصَّلة من التدفقات النقدية للوحدات المؤجرة عن الفترة محلَّ التقرير طوال عمر الصندوق وبناء علية يقوم مدير الاستثمار بدوره بالإفصاح عنها لحملة الوثائق من خلال الموقع الإلكتروني للصندوق وللهيئة من خلال بيان المراقب الداخلي لمدير الاستثمار، على أن تكون متضمنة الآتي:

ب. إجمالي المبالغ المستحقة خلال الفترة.

ج. إجمالي المبالغ التي تم تحصيلها.

د. قيمة المبالغ المتأخرة وأسباب التأخير.

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو الخطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

هـ. إجمالي المبالغ المحولة من حساب شركة إدارة العقارات الى حساب الإصدار لدى بنك القاهرة وهو أمين الحفظ خلال مدة حدها الأقصى ثلاث أيام عمل من تاريخ التحصيل،

و. حالات التأخر في السداد / تعثر العملاء والإجراءات المتخذة بشأنها.

ز. مبالغ التعويض للضرر المستحقة على العملاء المتعثرين علما بأن تلك المبالغ المذكورة في هذه المذكرة هي مدمجة في نموذج عقد الإيجار مع العملاء وتلتزم شركة إدارة العقارات بهذه النسب ويراعى في حالة إدخال تعديلات في عقود الايجار تؤدي الى انخفاض نسب التعويضات المشار اليها فى هذه المذكرة أو زيادة مدة تحصيلها بما يؤثر سلباً على إستحقاق تلك التعويضات لحملة الوثائق يتعين الحصول على الموافقة المسبقة من مجلس إدارة الصندوق وحملة الوثائق ، ويتم تحصيلها من العميل مباشرة عند سداد الدفعة محل التأخير محملة بنسبة التعويض أو الخصم من مبلغ التأمين والمتمثل في شهرين من الإيجار المجنب لدى حساب الإصدار عند تأجير الوحدة مع احتفاظ شركة الإدارة بحقها بالتنبيه بفسخ العقد دون إنذار أو إعذار أو للجوء للقضاء في حالة عدم سداد المستأجر شهرين متتالين للقيمة الإيجارية في ميعاد أقصاه سبعة أيام من تاريخ الاستحقاق أو في حالة عدم كفاية رصيد مبلغ التأمين المجنب لسداد غرامات التأخير. ويلتزم مدير الاستثمار بالإفصاح على الموقع الإلكتروني للصندوق عن ملخص تقرير المتحصلات ويتم إرفاق تقرير المتحصلات متضمن المتأخرات والغرامات والإجراءات المتبعة في التقرير الأسبوعي للمراقب الداخلي المرسل للهيئة العامة للرقابة المالية.

ح. مبالغ التعويض للضرر التي تم تحصيلها فعلياً.

ط. كشف حساب مجمع يوضح جميع المبالغ التي تم تحويلها إلى الحساب البنكي المخصص للتدفقات النقدية الخاصة بالإصدار الأول، بما يثبت مطابقة التحويلات مع المبالغ المحصلة.

٣. توثيق المبالغ المحصلة من جانب العملاء ومواعيد استحقاق تلك المبالغ وكذلك تسليم المستندات اللازمة لمدير الاستثمار والصندوق الخاصة بتلك المبالغ.

٤. الالتزام الكامل بسرية المعلومات المتعلقة بالعملاء المتعاقدين على شراء وإيجار الوحدات العقارية والبيانات المالية الخاصة بهم وعدم إفشاء تلك المعلومات إلى طرف أخر إلا ذوي الشأن مثل شركات العقارات المتعاقد معها الصندوق وكذلك أي شركة إدارة عقارية تقوم بأعمال التحصيل من المستأجرين وذلك بعد الحصول على موافقة كتابية من الصندوق أو مدير الاستثمار، شريطة تضمين العقود المحررة مع العملاء موافقة كتابية من العملاء على ذلك، والا يعد ذلك ضمن التصرفات التي تتنافى مع الأحكام المنظمة لسرية المعلومات.

٥. الالتزام بتحويل التدفقات النقدية المحصلة من العملاء لحساب الإصدار لدى بنك القاهرة أمين الحفظ في موعد أقصاه ثلاث أيام عمل من تاريخ تحصيل المبالغ المُحصلة وفي حالة التأخير يتم تطبيق قيمة تعويض للضرر المذكورة بالبند رقم (٥) المخاطر من هذه المذكرة.

6. تلتزم بتحمل أي عجز ناتجاً عن إخلالها بعملية التحصيل، وتلتزم بتغطية هذا العجز خلال يومي عمل من تاريخ وقوعه.

7. عدم القيام بأي أعمال من شأنها أن تؤدي الي إخلاله بأي من الالتزامات الواردة بمذكرة معلومات للإصدار الأول من صندوق استثمار بكرة العقاري.

8. تحمل المسئولية المادية والقانونية والجنائية عن إخلالها أو خطأ أي من تابعيه فيما يخص لشروط العقد المبرم مع الصندوق ومدير الاستثمار وما يقره المستشار القانوني للصندوق في هذا الشأن في ضوء مستحقات حملة الوثائق والتصرفات التي تحقق مصلحتهم.

9. القيام بإعداد الخطط التسويقية والبيعية للوحدات العقارية وبذل عناية الرجل الحريص في تنفيذها علي أكمل وجه بما يحقق الإيرادات المتوقعة بالخطة.

10. يلتزم بعدم حذف او تعديل اي بند من بنود نماذج عقود إيجار الوحدات العقارية أو إضافة أي بنود أخري، بدون الموافقة الكتابية من الصندوق ومدير الاستثمار.

11. يلتزم بعدم حدوث تغيير جوهري بنشاطه، أو تصفية أو توقف جزء أو قطاع من الأنشطة مما يؤثر على قدرته على الوفاء بالتزاماته التعاقدية.

12. تلتزم شركة إدارة العقارات انه في حالة إخطارها من قبل الصندوق بإنهاء عقدها بإصدار تقرير مجمع عن كافة المبالغ المحصلة متضمن غرامات التأخير والتامين (أن وجد) وكذا تقرير مفصل عن حالات التعثر الخاصة بالعملاء والإجراءات التي قامت بها في مواجهه العملاء المتعثرين، في مدة حدها الأقصى 7 أيام من تاريخ الإخطار، وفي حالة عدم الالتزام أو التقاعس عن تقديم التقرير في الموعد المحدد يتم فرض تعويض اتفاقي قدره 5,000 جنيهاً مصرياً عن كل يوم تأخير وهذا تعويض اتفاقي غير خاضع لرقابة القضاء مع عدم الإخلال بحق أي من الأطراف الدستوري في اللجوء إلى القضاء.

13. تتعهد شركة الإدارة العقارية بالإفصاح عن الأحداث الجوهرية فور وقوعها للصندوق ومدير الاستثمار.

14. تقر شركة الإدارة العقارية بان جميع المستندات والمعلومات الواردة بمذكرة المعلومات عن الشركة صحيحة ودقيقة وعلى مسئوليتها.

15. تقر شركة الإدارة العقارية بأنه لا يعد وكيلاً عن الصندوق أو مدير الاستثمار في تملك الأموال المحصلة وإنما يقوم بتحصيلها لحساب الصندوق فقط وإيداعها مباشرة في حساب الصندوق- الإصدار الأول - لدى أمين الحفظ.

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ/ أحمد فؤاد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

9- آلية تحصيل التدفقات النقدية:-

اتفق كلاً من شركة إدارة العقارات ومدير الاستثمار وشركة الصندوق على وضع ضوابط تحصيل كافة التدفقات النقدية (سواء الناتجة عن الإيجارات أو التأمين أو التعويضات عن التأخير أو البيع النقدي للوحدات أو أية تدفقات نقدية مرتبطة بالوحدات العقارية المشتراة للصندوق) المحصلة على الوحدات العقارية الخاصة بالإصدار الأول لصندوق استثمار بُكرة العقاري على أن تكون تلك التحصيلات تحت رقابة وإشراف مدير الاستثمار وتكون على النحو التالي: -

1. يتحمل المستأجر أي أعباء مالية تخص التعاقدات مع الصندوق.
2. يلتزم الصندوق متمثلة في رئيس مجلس الإدارة بأخطار كلا من مدير الاستثمار وشركة الإدارة العقارية بحجم التعاملات وصور من التعاقدات المبرمة مع المستأجرين وتسليمهما صورة من عقود الإيجار المبرمة مع المستأجرين مرفقا بها جدول السداد لكل عقد يوضح القيمة الإيجارية ودورية وتواريخ الاستحقاق ومبلغ التامين المجنب ومدة العقد وتاريخ استحقاق أول قيمة إيجاريه.
3. تلتزم شركة إدارة العقارات بإعداد وإصدار تقرير أسبوعي عن أعمال التحصيل لمدير الاستثمار، وبناء عليه يقوم مدير الاستثمار بدوره بالإفصاح عنها لحملة الوثائق من خلال الموقع الإلكتروني للصندوق، والإفصاح للهيئة من خلال بيان المراقب الداخلي لمدير الاستثمار، ويتضمن على وجه الخصوص ما يلي

أ. إجمالي المبالغ المستحقة خلال الفترة.

ب. إجمالي المبالغ التي تم تحصيلها.

ج. قيمة المبالغ المتأخرة وأسباب التأخير.

د. حالات تعثر العملاء والإجراءات المتخذة بشأنها.

هـ. التعويضات المستحقة على العملاء المتعثرين.

و. التعويضات التي تم تحصيلها فعلياً خلال الفترة الصادر عنها التقرير.

ز. كشف حساب مجمع يوضح إجمالي المبالغ التي تم تحويلها إلى الحساب البنكي المخصص للتدفقات النقدية الخاصة بالإصدار، بما يثبت مطابقة التحويلات مع المبالغ المحصلة.

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذ/ لمين على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ ايمن الصاوي		الأستاذ/ أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

4. تلتزم شركة إدارة العقارات بإيداع وتحويل كامل المبالغ النقدية المحصلة لحساب صندوق الاستثمار- الإصدار الأول في موعد أقصاه ثلاث أيام عمل فإذا صادف هذا اليوم عطلة رسمية أو إجازة مصرفية، امتد ميعاد التحويل إلى أول يوم عمل مصرفي تالي ، ويعد مجرد انقضاء الميعاد المحدد للتحويل دون إتمامه إخلالاً جوهرياً بأحكام مذكرة المعلومات هذه، ويترتب عليه التزام شركة إدارة العقارات بسداد تعويض للضرر تعادل نسبة قدرها (2%) شهرياً عن كل يوم تأخير من إجمالي المبالغ التي تخلفت عن تحويلها في الميعاد المحدد، وذلك عن كل يوم تأخير، وحتى تمام التحويل الفعلي، دون حاجة إلى إعذار أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي، ودون إخلال بحق الصندوق في المطالبة بالتعويض عن كافة الأضرار المباشرة وغير المباشرة التي تجاوز قيمة التعويض للضرر المشار إليها والتي يتم تحديدها بواسطة مدير الاستثمار، و يحق لشركة الصندوق في التعاقد مع شركة إدارة عقارية جديدة متى أخلّت شركة الإدارة العقارية الحالية بالتزاماته الجوهرية الواردة في عقد الإدارة ولم نعالجها خلال مدة ثلاثين يومًا من تاريخ إخطارها بهذا الإخلال، وتلتزم شركة الصندوق بإخطار أمين الحفظ ومدير الاستثمار والهيئة وحملة الوثائق فورًا برغبتها في إنهاء العقد، على ألّا يكون هذا الإنهاء منتِجًا لآثاره إلّا بعد تقديم ما يفيد موافقة مدير الاستثمار الهيئة وحملة الوثائق .

5. تقر شركة إدارة العقارات بأن جميع المبالغ التي تتلقاها أو تقوم بتحصيلها من العملاء لحساب الإصدار تُعد أموالاً مملوكة لحملة وثائق الإصدار، وتلتزم بالمحافظة عليها وعدم استعمالها أو التصرف فيها أو حجزها أو خلطها بأموالها الخاصة وفتح حسابات ودفاتر مستقلة عن دفاترها وحساباتها.

6. في حالة البيع النقدي لأي من الوحدات يقوم المشترى بتحويل المبالغ المالية مباشرةً الي حساب الإصدار ولا يجوز لشركة إدارة العقارات تحصيل أي مبالغ مالية ناتجة عن عمليات البيع.

10- الإخلال وفسخ العقد مع شركة ادارة العقارات:

دون الإخلال بحق الصندوق في أية تعويضات و/أو غرامات بموجب مذكرة المعلومات هذه أو القانون أو تنتج عن وقوع أضرار للصندوق سواء مباشرة أو غير مباشرة، يحق للصندوق إنهاء هذا العقد بالإرادة المنفردة بعد إخطار شركة إدارة العقارات ومرور 30 يوم من تاريخ الإخطار في حالة تحقق أي حالة من حالات الإخلال التالية: -

1- إن أصبحت شركة إدارة العقارات بمقتضي حكم نهائي معسراً أو مفلساً أو إذا أقرَ كتابه بعدم قدرته على سداد ديونه القائمة عند استحقاقها.

2- الإخلال باي من الالتزامات التعاقدية الجوهرية بموجب العقد المبرم ومذكرة المعلومات وهي على سبيل الحصر: -

٤٦١٦٠

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذ/ أمين محمد	الاستاذ/ أيمن الحلواني	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / عباس شومان الدكتور / مجدي محمد عاشور الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

أ- **بشأن توريد المتحصلات**: عدم إيداع أو تحويل كامل المبالغ المحصَّلة من العملاء إلى حساب الإصدار لدى أمين الحفظ في موعد أقصاه ثلاث أيام عمل من تاريخ التحصيل وتكرار هذا الإخلال لأكثر من مرة خلال عمر الصندوق.

ب- **بشأن عدم خلط الأموال أو التصرف فيها** :التصرف في المبالغ المحصلة في غير الأوجه المحددة في هذه المذكرة أو حجزها أو خلطها بأموال شركة الإدارة العقارية الخاصة أو بأموال الغير أو رهنها أو ترتيب أي حق عليها، أيًا كان السبب .

ج- **بشأن تحصيل الالتزامات في مواعيدها و اتخاذ الإجراءات اللازمة** :التقصير في تحصيل القيمة الإيجارية في مواعيد استحقاقها، واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في عقود الإيجار قِبَل العملاء المتعثرين، بما في ذلك إعمال الشروط الفاسخة واسترداد الوحدات .

د- بشأن حظر منح فترة سماح إضافية للسداد: إصدار أي موافقة أو مخاطبة تمنح عميلًا متعثرًا مهلة سداد إضافية أو تعطل اتخاذ الإجراءات التعاقدية قِبَله، دون موافقة كتابية مسبقة من مدير الاستثمار.

هـ- بشأن سلامة التعاقدات :حذف أو تعديل أي بند من نماذج عقود الإيجار أو إضافة بنود إليها، ومخالفة الشروط المالية المعتمدة (مدة السداد، القيمة الإيجارية ونسبة زيادتها) دون موافقة كتابية مسبقة من مدير الاستثمار .

و- بشأن السرية وحماية البيانات :عدم الالتزام بالأحكام والإفصاح عن المعلومات السرية أو بيانات العملاء أو استغلالها في غير أغراض هذا الإصدار .

ز- بشأن الإفصاح عن الأحداث الجوهرية :عدم إخطار الصندوق ومدير الاستثمار كتابةً فور وقوع أي حدث جوهري يكون من شأنه التأثير على قدرة شركة الإدارة العقارية على أداء مهامها الموكلة إليها بموجب عقد الإدارة ومذكرة معلومات الإصدار، وعلى الأخص أي تغيير في السيطرة أو تراخيص مزاولة النشاط أو المركز المالي من شأنه التأثير على قدرته على الوفاء بالتزاماته .

ح- بشأن الملاءة :صدور بحقه حكم واجب النفاذ بالإعسار أو الإفلاس، وعدم اتخاذه لإجراءات الصلح الواقي من الإفلاس.

ط- بشأن صحة الإقرارات :عدم صحة ودقة المعلومات والمستندات المقدَّمة إلى الطرف الأول أو مدير الاستثمار أو الهيئة العامة للرقابة المالية.

٤٦١٦٠

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذ/ أمين علي محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

MOHAMED HILAL EL-SAYED ABU EL-SAUD
على الدين وشاحي وشركاهما ALC

البند (8): المطور العقاري

1- اسم الشركة: اللاين للتطوير العقاري (السالم للتطوير العقاري سابقاً)

2- الشكل القانوني: شركة مساهمة مصرية

3- السجل التجاري: رقم 136904- مكتب سجل تجارى إستثمار القاهرة

4- راس المال المرخص به: مبلغ 1،500،000،000 جم (فقط واحد مليار وخمسمائة مليون جنهاً مصرياً لا غير)

5- رأس المال المصدر والمدفوع: مبلغ 1,394,953,280 جم (فقط واحد مليار وثلاثمائة وأربعة وتسعون مليون وتسعمائة وثلاثة وخمسون ألف ومئتان وثمانون جنها مصريا لا غير) يكل المساهمين

الاسم	الجنسية	الصفة	إجمالي الأسهم	القيمة الأسمية	عملة الوفاء
محمد عبد الرحمن محمد سالم	مصري	مؤسس	1,394,878,280	1,394,878,280	جنها مصريا
بهاء محمد عبد الرحمن محمد سالم	مصري	مؤسس	25,000	25,000	جنها مصريا
علاء محمد عبد الرحمن محمد سالم	مصري	مؤسس	25,000	25,000	جنها مصريا
ضياء محمد عبد الرحمن محمد سالم	مصري	مؤسس	25,000	25,000	جنها مصريا
الإجمالي			1,394,953,280	1,394,953,280	جنها مصريا

- يوجد علاقة ارتباط بين المطور العقاري وشركة الصندوق كما هو موضح بالبند رقم (18) العلاقات المرتبطة بهذه المذكرة.
- تقوم اللاين للتطوير العقاري (السالم للتطوير العقاري سابقاً) بإبرام عقد تشطيبات من شركة بي تو بي للإنشاءات ويتم النص فيه على مواصفات أعمال التشطيب الصادرة من شركة إدارة العقارات والمعتمدة من قبل الاستشاري الهندسي.
- من المتفق عليه فيما بين الصندوق وشركة اللاين للتطوير العقاري (السالم للتطوير العقاري سابقاً) أنه لن يتم سداد نسبة الـ20% المتبقية من ثمن الوحدات محل الشراء إلا بعد انتهاء شركة بي تو بي للإنشاءات من أعمال التشطيبات بشكل مقبول لكل من الصندوق ومدير الاستثمار والاستشاري الهندسي وفق المواصفات الفنية المتفق عليها وبموجب شهادة مطابقة من الاستشاري الهندسي وفقا لتقارير متابعة شهرية وتقارير نهائية مرفوعة من مدير الاستثمار لمجلس إدارة شركة الصندوق اثناء مراحل التنفيذ وقبل الاستلام توثق ذلك.
- حالة تقاعس أو تأخر المطور في تنفيذ الأعمال أو الإخلال باي من الالتزامات التعاقدية يتم سحب جزء و/أو كل الأعمال المكلف بها المطور وإنهاء أعمال التشطيبات مع مقاول/مقاولين أخرين على نفقة شركة اللاين للتطوير العقاري وذلك دون الإخلال بحق الصندوق في الرجوع على شركة اللاين للتطوير العقاري بالتعويض المناسب وفقا لما يقرره القضاء عن أية أضرار قد تنتج عن هذا التأخير سواء المباشرة أو غير المباشرة.

شركة الصندوق استثمار بكرة العقاري	بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لطيفة علي محمد	الاستاذ/ أيمن الصاوي	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا الأستاذ/ أحمد فواد الوطن	الدكتور / عباس شومان الدكتور / مجدي محمد عاشور الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

البند (9): المهندس الاستشاري العقاري

عقد المستشار الهندسي

يتم إبرام تعاقد ثلاثي بين شركة صندوق استثمار بُكرة العقاري (شركة الصندوق)، وشركة بُكرة لتكوين وإدارة المحافظ وصناديق الاستثمار (مدير الاستثمار)، **وشركة ستاندرد للاستشارات الهندسية وهي شركة مستقلة تماما عن كافة الأطراف المرتبطة بالصندوق**، وذلك لتولي المستشار الهندسي أعمال الإشراف الفني والرقابة على تنفيذ أعمال التشطيب والتطوير للوحدات السكنية، ومتابعة التزام المطور بالمواصفات الفنية والبرنامج الزمني المعتمد، واعتماد نسب التنفيذ، وفحص الأعمال وإصدار التقارير الشهرية وإصدار الشهادات الفنية اللازمة بانتهاء أعمال التشطيبات وفقا للمواصفات المتفق عليها، ورصد أية معوقات أو عيوب وإصدار التعليمات الفنية اللازمة لمعالجتها، بما يضمن تنفيذ أعمال التشطيب وفقاً لأصول المهنة وتحقيق معايير الجودة وحماية مصالح حملة وثائق الاستثمار، ولمدير الاستثمار أو مجلس إدارة شركة الصندوق إبداء أي تحفظات بشان هذه التقارير وعلى المهندس الاستشاري تلافيها وإعادة عرضها.

٤٦١٦٠

شركة الصندوق استثمار بكرة العقاري	بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
	الأستاذ/ أيمن الصاوي	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا الأستاذ/ إيهاب فؤاد الوطن	الدكتور / عباس شومان الدكتور / مجدي محمد عاشور الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

البند (10): عقود الإيجار والبيع بغرض التسييل

1- **ملخص عقد ايجار الوحدات السكنية:**

يتم إبرام عقد إيجار بين شركة الصندوق والمستأجر وفقا للنموذج المعتمد من مدير الاستثمار وشركة الصندوق على أن يتم تذييل العقد بالصيغة التنفيذية كإجراء احترازي لضمان المحافظة على التدفقات النقدية وحماية حقوق حملة وثائق الاستثمار. ويتضمن عقد الإيجار الأحكام المنظمة لآلية ومواعيد سداد القيمة الإيجارية ومبلغ التأمين، والتزامات المستأجر بالمحافظة على الوحدة وسداد جميع المستحقات المالية والالتزام بضوابط شركة إدارة المشروع ، وحظر التأجير من الباطن أو إجراء أي تعديلات دون الحصول على الموافقات المسبقة المشار اليها بهذه المذكرة، مع تقرير حالات الفسخ التلقائي للعقد عند التأخر في سداد الإيجار أو الإخلال بالالتزامات التعاقدية، ومنح شركة الصندوق الحق في استرداد الوحدة واتخاذ الإجراءات التنفيذية والقانونية اللازمة لضمان استمرارية التدفقات النقدية والحفاظ على أصول المشروع وحقوق حملة وثائق الاستثمار.

2- **ملخص عقد بيع العقارات المملوكة للصندوق للغير:**

متي تراءي وإتاحة الفرصة المناسبة لمدير الاستثمار لطرح بيع الوحدات السكنية في أي وقت من عمر الإصدار يتم إبرام عقد بيع بين شركة الصندوق والعملاء الراغبين في شراء الوحدات السكنية من خلال البيع خالص الثمن (نقدا).

ويتم التقييم قبل البيع من خلال مقيمان عقاريان مستقلان عن بعضهما وعن كافة الأطراف المرتبطة بالصندوق متى كان البيع لاحد الأطراف المرتبطة أو مقيم واحد مستقل في غير ذلك من الحالات ، على أن يكونوا من المقيدين بسجل الهيئة ويتم إعداد تقرير التقييم وفقا للمعايير الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية ويتم الاعتداد بمتوسط التقييم في حالة كان التقييم صادر عن مقيمان وفي حالة البيع بأقل من قيمة متوسط التقييم يتعين إعداد دراسة جدوى من مدير الاستثمار والإفصاح عنها لمجلس إدارة شركة الصندوق والحصول على موافقته وفقا للمبررات التي يعرضها مدير الاستثمار وكذا الإفصاح لحملة الوثائق عن طريق الموقع الإلكتروني للصندوق. ولمجلس إدارة شركة الصندوق النظر في دعوة جماعة حملة الوثائق متي تطلب الأمر ذلك في الحالات التي قد يشوبها تعارض مصالح وفقا للاختصاصات المنصوص عليها بالمادة (164) من اللائحة التنفيذية. وتطبق ذات الأحكام في حالة قيام مدير الاستثمار بالشراء بسعر يفوق سعر التقييم.

وفي جميع الأحوال، فإن مدير الاستثمار يلتزم بعدم اجراء أي تعديل أو تغيير في عقود الإيجار أو عقود البيع (حسب الأحوال) بما يترتب عليه أن يكون تأثيراً سلبيًا على حقوق أو عوائد حملة الوثائق أو على التدفقات النقدية للصندوق قبل الحصول على الموافقة المسبقة من كل من مجلس إدارة شركة الصندوق وجماعة حملة الوثائق، مع الإفصاح عن تلك التعديلات وأسبابها وآثارها على حملة الوثائق.

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الأستاذة/ لميس علي محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الأستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ/ أحمد فؤاد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

البند (١١): الافصاح الدوري عن سعر وثيقة استثمار الاصدار

يتم الاعلان عن سعر وثيقة الاصدار شهرياً على الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق https://Aqar.bokra.com

البند (١٢): الجهات متلقية طلبات الاكتتاب في وثائق استثمار الاصدار

تلتزم جهات تلقي طلبات الاكتتاب في وثائق استثمار الإصدار بالشروط والأحكام الواردة (٦) بمذكرة بيانات الاكتتاب الرئيسية، وهم على النحو التالي:

١. شركة بكرة القابضة للاستثمارات المالية.
٢. شركة إيه إف لتداول الأوراق المالية.
٣. شركة إتش سي لتداول الأوراق المالية والسندات.
٤. شركة بريمير لتداول الأوراق المالية.
٥. شركة تيلدا لتداول الأوراق المالية.
٦. شركة مباشر تريد لتداول الأوراق المالية والسندات.
٧. شركة الأهلي فاروس لتداول الأوراق المالية.

ويجوز التعاقد مع جهات أخرى بغرض تلقي طلبات الاكتتاب في وثائق استثمار الإصدار من بين البنوك والشركات الحاصلين على موافقة الهيئة، على أن يتم الإفصاح عن ذلك لحملة وثائق استثمار الإصدار على الموقع الإلكتروني للصندوق https://Aqar.bokra.com، والحصول على موافقة جماعة حملة وثائق استثمار الإصدار في حالة أي زيادة في الأعباء المالية نتيجة ذلك.

٤٦١٦٠

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لمياء على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

البند (13): الاكتتاب في وثائق استثمار الإصدار

1. نوع الطرح:

طرح خاص

يستهدف الإصدار المستثمرين (المصريين و/ أو الأجانب) سواءً كانوا أشخاص طبيعية "أفراد" و/أو اعتبارية من خلال الطرح الخاص للمستثمرين المحددين سلفًا من غير جمهور الاكتتاب العام من عملاء جهات تلقي الاكتتاب وعملاء مؤسسي شركة الصندوق من ذوي الملاءة المالية التي لا تقل عن ألف جنيه مصري، ويجب على المكتتب أن يقوم بالوفاء بقيمة الوثائق المكتتب فيها بالإصدار بالكامل نقدًا فور التقدم للاكتتاب.

2. القيمة الاسمية للوثيقة والقدر المطلوب سداده

تبلغ القيمة الإسمية للوثيقة 1 جنية مصري، وتسدد قيمة الوثيقة بنسبة 100%.

3. المدة المحددة لتلقي الاكتتاب في وثائق استثمار الاصدار:

يبدأ الاكتتاب في يوم العمل الرسمي التالي من تاريخ موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على مذكرة المعلومات، ويتم غلق باب الاكتتاب في خلال عشرة أيام عمل رسمية ولا تجاوز شهرين من التاريخ المذكور، وتجدر الإشارة إلى أنّه يجوز غلق باب الاكتتاب في حالة تغطية الاكتتاب بالكامل في الوثائق المطروحة قبل انتهاء فترة العشرة أيام المذكورة، مع الأخذ في الاعتبار أن يكون تاريخ غلق باب الاكتتاب في يوم عمل رسمي

إذا لم يتم الاكتتاب في جميع وثائق استثمار الإصدار المطروحة خلال تلك المدة جاز، بموافقة رئيس الهيئة، مد فترة الاكتتاب مدة لا تزيد عن شهرين أخرين.

ويستثنا قرار الهيئة باعتماد مذكرة الإصدار إذا لم يتم فتح باب الاكتتاب في وثائق استثمار الإصدار خلال شهرين من تاريخ صدور موافقة رئيس الهيئة بمد فترة الاكتتاب. ما لم تقرر الهيئة مرة أخرى مد تلك الفترة لمدة أو مدد أخرى.

4. الحد الأدنى والأقصى للاكتتاب في وثائق استثمار الإصدار:

لا يوجد حد أدنى أو اقصى للاكتتاب

٤٦١٦٠

5. الاكتتاب في وثائق استثمار الإصدار:

يتم تلقى طلبات الاكتتاب في وثائق استثمار الإصدار خلال ساعات العمل الرسمية طوال أيام العمل الرسمية لدى الجهات متلقية الاكتتاب.

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس علي محمد	الاستاذ/ أيمن الصاوي	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / عباس شومان الدكتور / مجدي محمد عاشور الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

البند (14): التعامل على وثائق الإصدار

حيث أن الإصدار مغلق والوثيقة غير مقيدة بالبورصة يتم التعامل على وثائق الإصدار وفقا لأحكام القرارات المنظمة الصادرة عن الهيئة بشأن التعامل على الأوراق المالية غير المقيدة بالبورصة ويتم إثبات تلك المعاملات بسجل حملة الوثائق لدى شركة خدمات الإدارة وشركة الإيداع والقيد المركزي ولا يجوز استرداد الوثائق إلا عند انتهاء فترة الإصدار، على أن تخضع الوثيقة عند تقييمها لضوابط التقييم المعتمدة من الهيئة في هذا الشأن.

البند (15): جماعة حملة وثائق استثمار الاصدار

تتكون جماعة منفصلة لحملة وثائق استثمار الإصدار الأول ويكون غرضها حماية المصالح المشتركة لأعضائها ومتابعة الإصدار، ويتبع في تكوينها وإجراءات الدعوة لاجتماعها الأحكام والقواعد المنصوص عليها في القانون واللائحة التنفيذية بالنسبة إلى جماعة حملة السندات والصكوك والأوراق المالية الأخرى. ويتم تشكيل جماعة حملة وثائق استثمار الإصدار واختيار الممثل القانوني لها وعزلهما دون التقيد بضرورة توافر نسب الحضور الواردة بالفقرة الثالثة من المادة 70 والفقرتين الأولى والثالثة من المادة 71 من اللائحة التنفيذية، ويحضر مؤسسي شركة الصندوق اجتماعات جماعة حملة وثائق الإصدار والتصويت على قراراتها في حدود عدد الوثائق التي يملكها كل منهم. وتكون لجماعة حملة وثائق الإصدار الاختصاصات وفقاً للشروط والأحكام البند (19) من مذكرة البيانات الرئيسية.

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الاستاذ/ احمد مجدي ابو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / احمد فؤاد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

البند (١٦): أرباح الإصدار الأول والتوزيعات

١- **أرباح الصندوق**

يتم تحديد أرباح الإصدار أو خسارة الفترة وفقًا لمعايير المحاسبة المصرية على أن تتضمن أرباح الصندوق على الأخص الإيرادات التالية:

أ. الأرباح المحققة والناتجة عن بيع الأصول العقارية والأوراق المالية ووثائق الاستثمار المملوكة للصندوق وتحسب وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والضوابط الشرعية.

ب. الأرباح غير المحققة الناتجة عن الزيادة في صافي القيمة السوقية للأصول العقارية والأوراق المالية وتحسب وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والضوابط الشرعية. .

ج. التوزيعات المحصلة وكذلك المستحقة نتيجة استثمار أمواله في خلال الفترة.

د. العوائد المحصلة والمستحقة نتيجة الإيجار.

هـ. العوائد المحصلة وغير المحصلة وأي عوائد آخري مستحقة خلال الفترة.

يخصم من ذلك:

أ. مصروفات التسويق والدعاية والإعلان والنشر وكذلك المصروفات الإدارية المستحقة.

ب. نصيب الفترة من الأتعاب المذكورة بالبند رقم (٢٧) الخاص بالأعباء المالية من مذكرة البيانات الرئيسية وتلك المذكورة بالبند (١٩) من هذه المذكرة.

ج. مصروفات التأسيس والتي يتم تحميلها على السنة المالية الأولي وفقًا لمعايير المحاسبة.

و. الخسائر المحققة والناتجة عن بيع الأصول العقارية والأوراق المالية ووثائق الاستثمار المملوكة للصندوق وتحسب وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والضوابط الشرعية. .

ز. الخسائر غير المحققة الناتجة عن النقص في صافي القيمة السوقية للأصول العقارية والأوراق المالية ووثائق الاستثمار وتحسب وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والضوابط الشرعية.

٢- **عائد الوثيقة وتوزيعات الأرباح**

يتم توزيعات أرباح دورية (نصف سنوية) لحملة الوثائق من صافي العوائد الإيجارية وناتج التشغيل بعد سداد كافة التزامات ومصاريف الإصدار. كما يجوز وفقًا للدراسة والفرص الاستثمارية لمدير الاستثمار (وذلك بعد الحصول على موافقة الجمعية العامة لشركة الصندوق ومجلس إدارة الصندوق بناءً على التوصية الصادرة عن مدير الاستثمار. مع الالتزام بإخطار الهيئة العامة للرقابة المالية والإفصاح عن قرار التوزيع أو عدم التوزيع على الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق وهو https://Aqar.bokra.com) إجراء توزيع نسبة من الأرباح المحققة القابلة للتوزيع الزائدة عن القيمة الاسمية للوثيقة في شكل نقدي أو وثائق مجانية في ضوء السيولة المتاحة وبما لا يؤثر على وفاء الصندوق بالتزاماته؛ كما يجوز إعادة استثمار الأرباح المرحلة إن وجدت لتنعكس بالزيادة على قيمة الوثيقة

ويتم التوزيع في ضوء السيولة المتاحة بالإصدار وبعد التحقق من أن التوزيعات لا تؤثر على وفاء الصندوق بالتزاماته، ووفقا لما يقره مراقبي حسابات الصندوق في هذا الشأن.

ويتم إعادة استثمار الأرباح المرحلة الناتجة عن استثمارات الإصدار – إن وجدت – وفقا لأحكام الشريعه الاسلامية وتنعكس هذه الأرباح على قيمة الوثيقة.

صندوق استثمار بكرة العقاري ش م م

البند (١٧): التصفية الجزئية / الكلية للاصدار

١- التصفية الجزئية للاصدار:

في حالة وجود فائض سيولة وعدم وجود فرص استثمارية يجوز وفقاً لتوصية مدير الاستثمار وما يقره مراقبي الحسابات أن يتم اتخاذ إجراءات تخفيض حجم الإصدار من خلال تخفيض عدد الوثائق المقابلة للسيولة التي سيتم ردها لكل حامل وثيقة حسب نسبة مساهمته في الاصدار وتحسب وفقاً للقيمة السوقية المعلنة شريطة ألا يُؤثر ذلك على التزامات الإصدار وصدور شهادة من مراقبي الحسابات تفيد ذلك، مع الالتزام بأحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية وقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٨ لسنة ٢٠١٧ وتعديلاته.

٢- التصفية الكلية (النهائية) للاصدار:

في نهاية عمر الإصدار تتم التصفية النهائية/الكلية بناء على دراسة السوق ويتم البيع النقدي لبعض أو لكل الوحدات في السوق ، سواء في تاريخ انتهاء عقود الإيجار أو قبل ذلك التاريخ حيث يمكن بيع الوحدة مؤجرة حسب رغبة المشتري في وقت البيع وذلك كله وفقا للفرص الاستثمارية المتاحة ولأعلى سعر ممكن بناء على تقرير يصدر من مقيمان عقاريان مقيدان في سجل الهيئة ومستقلان عن بعضهما وعن كافة الأطراف المرتبطة بالصندوق متى كان البيع لاحد الأطراف المرتبطة أو مقيم واحد مستقل في غير ذلك من الحالات ، ويتم تقسيم حصيلة بيع الأصول العقارية / الوحدات العقارية على عدد الوثائق المصدرة من الاصدار في ذلك التاريخ على أن يتم سداد القيمة المستحقة لكل حامل وثيقة حسب عدد الوثائق التي يمتلكها الى إجمالي عدد وثائق الاصدار.

٤٦١٦٠

كة الصندوق استثمار بكرة العقارى	**بكرة لتكوين وإدارة محافظ**	**المستشار القانوني**	**مراقبا الحسابات**	**اللجنة الشرعية**
لاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء إعلي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوى		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري

Independent member of BKR International

البند (18): العلاقات المرتبطة

أ. الأستاذ أيمن الصاوي محمود علي رئيس مجلس إدارة شركة الصندوق وهو رئيس مجلس إدارة شركة بُكرة عقار شركة إدارة العقارات المنوط بها القيام التحصيل ومتابعة العملاء المتعثرين واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة للحفاظ على حقوق الصندوق وحملة الوثائق. وهو كذلك العضو المنتدب لشركة بُكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار،

ب. الدكتور بهاء محمد عبد الرحمن محمد سالم عضو مجلس إدارة شركة الصندوق وهو نائب رئيس مجلس إدارة شركة أللاين للتطوير العقاري الشركة **المنفذة والمالكة لمشروع نايل فيوز- المشروع المستهدف بالاستثمار.**

كما تجدر الإشارة الى أن الدكتور بهاء محمد عبد الرحمن محمد سالم هو نائب رئيس مجلس إدارة شركة بي تو بي للإنشاءات الشركة **القائمة على أعمال التشطيبات للوحدات المستهدفة بالاستثمار.**

وعليه ولتجنب تعارض المصالح سيتم الالتزام بما يلي:

1- **تقييم الفرص الاستثمارية قبل الشراء من اثنين من مقيمين عقاريين** من بين المسجلين لدى الهيئة والمستقلين عن بعضهما وعن كافة الأطراف المرتبطة بالصندوق وعن مالك الفرصة الاستثمارية،

2- اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بالمادة (183) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال.

3- في فترة التشطيبات يتم تعيين استشاري هندسي مستقل لمتابعة التشطيبات وإصدار التقارير وشهادات مطابقة مواصفات التشطيبات.

الحصول على موافقة الجمعية العامة العادية لشركة الصندوق على التعاقد مع أي من الأطراف المرتبطة باعتبارها عقد من عقود المعاوضة مع تجنيب حق التصويت لأي طرف من الأطراف المرتبطة بالصندوق.

٤٦١٦٠

البند (١٩): الأعباء المالية

بالإضافة إلى الأتعاب المذكورة بمذكرة البيانات الرئيسية بالبند رقم (٢٧) يتحمل كل حامل وثيقة نصيبه من الأتعاب بحسب نسبة مساهمته بالإصداروهي على النحو التالي:

١. أتعاب مدير الاستثمار

يتقاضى مدير الاستثمار أتعاباً بواقع نسبه قدرها ١٪ سنوياً (واحد في المائة سنوياً) من صافي أصول الإصدار، وتحتسب وتُجنب يومياً وتسدد شهريا على أن يتم اعتماد مبالغ هذه الأتعاب من قبل مراقبي حسابات الصندوق في المراجعة الدورية

٢. أتعاب حسن الأداء:

يتقاضى مدير الاستثمار أتعاب حسن أداء بواقع نسبه قدرها ٢٠٪ سنوياً (فقط عشرون في المائة) من صافي أرباح الصندوق السنوية (في ٣١ ديسمبر من كل عام) عن المبالغ التي تزيد عن العائد ١٥٪ وتحتسب هذه الأتعاب كل ثلاثة أشهر في حالة القيد بالبورصة وكل ستة أشهر في حالة عدم القيد بمقارنة العائد على الوثيقة بالشرط الحدي لاستحقاق أتعاب حسن الأداء وتجنب في حساب مخصص لذلك الغرض وتدفع متى تحققت في نهاية العام على أن يتم مراجعتها من مراقب الحسابات في المراجعة الدورية.

٣. أتعاب مراقبا الحسابات السنوية:

يتحمل الاصدار حصة من اتعاب مراقبا الحسابات البالغة مبلغ وقدره ٢٤٥،٠٠٠ جم (فقط مائتان وخمسة وأربعون ألف جنيهاً مصرياً لا غير) تدفع سنوياً غير شاملة ضريبة القيمة المضافة نظير المراجعة الدورية للقوائم المالية للصندوق ويجوز الزيادة في حالة التغيير في التعاقد مع مراقبا الحسابات.

٤. أتعاب اللجنة الشرعية

يتحمل الاصدار حصة من اتعاب اللجنة الشرعية البالغة مبلغ وقدره ١٠٠،٠٠٠ جم (فقط مائة ألف جنيه مصرياً لا غير) تدفع سنوياً..

أتعاب شركة ادارة العقارات

عمولة بواقع ٠,٥٪ (نصف في المائة) من المبالغ المحصلة فعليا من خلالها وتحسب خلال الشهر المعني وتُسدد نهاية كل شهر.

٥. أتعاب المهندس الاستشاري العقاري

يتحمل الإصدار أتعاب المهندس الاستشاري المستقل بحد أقصى مبلغ ٥٠٠ جنيه مصري لكل متر مربع شاملة ضريبة القيمة المضافة ويتم سدادها وفقا لفواتير فعلية ويتم مراجعتها من قبل مراقبي الحسابات.

٤٦٦٦٠

بكرة الصندوق استثمار بكرة العقارى الاستاذة/ لميس على محمد	بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار الاستاذ/ أيمن الصاوي	المستشار القانوني الدكتور / بهاء علي الدين	مراقبا الحسابات الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا الأستاذ / أحمد فواد الوطن	اللجنة الشرعية الدكتور / عباس شومان الدكتور / مجدي محمد عاشور الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

Independent member of BK

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري ش.م.م

6. **مصاريف التأمين**

يتحمل الإصدار مصاريف التامين وفقا للتكلفة الفعلية ويتم مراجعتها من مراقبي الحسابات، على أن يكون التأمين ضد المسئولية المدنية طوال مدة التشطيبات والتشغيل فيما بعد الانتهاء من أعمال التشطيبات وكذلك ضد المخاطر التي قد تؤثر على الوحدة السكنية.

7. **أتعاب الممثل القانوني لجماعة حملة الوثائق**

يتحمل الإصدار حصته في أتعاب الممثل القانوني لجماعه حملة الوثائق والبالغ قدرها 10،000 جنيه مصري تدفع سنويا.

8. **عمولة أمين الحفظ**

أ. عمولة الحفظ: (ثلاثة في المائة ألف) لأدوات الدين الحكومية بحد ادني 50 جم، تحسب على القيمة الاسمية عن رصيد 31 ديسمبر من كل عام.

ب. عمولة حفظ لأدوات الدين الغير حكومية: (واحد في العشرة الأف) وذلك طبقا للقيمة السوقية للمحفظة / القيمة الاسمية أيهما أعلى في نهاية الشهر بحد أدنى 20 جم وحد أقصي 30,000 جم سنويا، ويتم سدادها شهريا.

ج. عمولة حفظ أسهم :(نصف في الألف) يتم احتسابها بصفة سنوية ويتم سدادها شهريا.

د. عمولة تحصيل كوبونات :(اثنين في الألف) من قيمة الكوبون بحد أقصى 500جم ولأدوات الدين الحكومية.

هـ. عمولة تحصيل كوبونات للأوراق المالية الأخرى: (خمسة في الألف) من قيمة الكوبون بحد أدنى 5 جم وحد أقصى 1000 جم.

و. عمولة الإسترداد :(اثنين في الألف) بحد أقصى 500جم لأدوات الدين الحكومية.

ز. عمولة استرداد لأدوات الدين الغير حكومية :اثنين في الالف بحد اقصى 1000 جم لأدوات الدين

ح. عدم تسوية العمليات: واحد في المائة ألف لأدوات الدين.

ط. تحصيل كوبونات: اثنين في الألف من قيمة الكوبون بحد أقصى 500جم لأدوات الدين الحكومية .

ي. تحصيل كوبونات الأوراق المالية الأخرى: خمسة في الألف من قيمة الكوبون بحد أدنى 5جم وحد أقصى 1000جم .

ك. الاسترداد: اثنين في الألف بحد أقصى 500جم لأدوات الدين الحكومية .

ل. استرداد لأدوات الدين غير الحكومية :اثنين في الألف بحد أقصى 1000جم لأدوات الدين .

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري
بكرة للتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار
ش.م.م

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد سحبت أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد ابراهيم البلتاجي

علي الدين وشلقامي وشركاهم ALC

٩. عمولة الجهات المتلقية في الاكتتاب الأولي وأي اكتتابات لاحقة

يتحمل المكتتب أو المشتري عمولة تسويق بواقع نسبة قدرها (٠,٢٥٪) اثنان ونصف في الألف من قيمة الوثائق المكتتب فيها تضاف إلى القيمة الإجمالية للوثائق ويتم تحصيلها من المكتتب أو المشتري من خلال جهة تلقي الاكتتاب/ الشراء.

يتحمل الإصدار الأول حصته في الأتعاب الثابتة التي يتحملها الصندوق ككل البالغة ٤٢٥ الف جنيها مصريا بالإضافة الى الأتعاب الثابتة التي يتحملها الإصدار بحد أقصى ١٠ ألف جنيه سنوياً، وبحد أقصى نسبة ١,٥٣٪ من صافي قيمة أصول الإصدار بالإضافة الأتعاب التي تخص الصندوق ككل المحددة بمذكرة بيانات الاكتتاب الرئيسية إلى عمولات أمين الحفظ وشركة التشطيبات ومصاريف التأمين والاستشاري العقاري ورسوم التأسيس.

٤٦١٦٠

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	**بكرة لتكوين وإدارة محافظ**	**المستشار القانوني**	**مراقبا الحسابات**	**اللجنة الشرعية**
الاستاذة/ لميس على محمد	الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا	الدكتور / عباس شومان
	الاستاذ/ أيمن الصاوي		الأستاذ / أحمد فواد الوطن	الدكتور / مجدي محمد عاشور
				الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري ش.م.م

بند (20) – اقرار مراقبا الحسابات

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

مراقب الحسابات

الاسم: أحمد محمد محمد أبو العطا

التوقيع: .....

مراقب الحسابات

الاسم: أحمد فؤاد الوطن أمين

التوقيع: .....

Independent member of BKR

بند (21) – إقرار المستشار القانوني

قمت بمراجعة كافة البيانات الواردة في مذكرة معلومات الإصدار الأول في **وثائق صندوق استثمار بكرة العقاري** وأشهد أنها تتوافق مع أحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية في هذا الشأن.

الاسم: دكتور بهاء علي الدين- مكتب علي الدين- وشاحي وشركاهما

التوقيع: .....

بند (22) – اقرار لجنة الرقابة الشرعية

قمنا بمراجعة كافة البيانات الواردة في مذكرة معلومات الاكتتاب في الإصدار الأول ونشهد أنها تتمشى مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وهذه شهادة منا بذلك.

الاسم	الصفة	التوقيع
الشيخ الدكتور: عباس شومان	رئيس اللجنة الشرعية الفرعية	
الشيخ الدكتور: مجدي محمد عاشور	عضو اللجنة الشرعية الفرعية	
الأستاذ الدكتور: محمد إبراهيم البلتاجي	عضو اللجنة الشرعية الفرعية التنفيذي	

٤٦١٦٠

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى
الاستاذة/ لميس على محمد

بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار
الاستاذ/ أيمن الصاوي

المستشار القانوني
الدكتور/ بهاء علي الدين

مراقبا الحسابات
الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا
الأستاذ / أحمد فواد الوطن

اللجنة الشرعية
الدكتور / عباس شومان
الدكتور / مجدي محمد عاشور
الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

البند (23): إقرار الأطراف الخاصة بالإصدار

تم إعداد مذكرة المعلومات المتعلقة **بالإصدار الأول لصندوق استثمار بُكرة العقاري متعدد الإصدارات المتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية (بيت العيلة – السالم بُكرة)** بمعرفة الجهة المؤسسة ومدير الاستثمار **شركة بُكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار** وقد تم بذل أقصى درجات العناية للتأكد من أن المعلومات المقدمة في مذكرة معلومات الإصدار دقيقة وكاملة، وأنها تتفق مع مبادئ وأسس إصدار وثائق الاستثمار الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية ، وأن المعلومات الواردة بتلك المذكرة لا تخفي أي معلومات عن نشاط الصندوق كان من الواجب ذكرها للمستثمرين المستهدفين في هذا الاكتتاب. إلا أنه يجب على المستثمرين قراءة المعلومات والمخاطر الواردة بمذكرة الإصدار ومذكرة البيانات الرئيسية للصندوق قبل اتخاذ قرار الاستثمار، ويقتصر دور الهيئة على مجرد التحقق من أن مذكرة معلومات الإصدار جاءت وفقاً للنموذج المعد لذلك وفي ضوء المستندات التي قدمت للهيئة وبدون أدنى مسئولية تقع على الهيئة.

الجهة المؤسسة ضامنه لصحة ما ورد في مذكرة معلومات الإصدار من بيانات ومعلومات.

شركة الصندوق

شركة صندوق استثمار بُكرة العقاري

الاسم / لميس علي محمد نجم

عضو مجلس الإدارة مستقل

التوقيع /

مدير الاستثمار

شركة بُكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار

الاسم / أيمن الصاوي محمود علي

الصفة / عضو مجلس الإدارة المنتدب

التوقيع /

شركة الصندوق استثمار بكرة العقارى	بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار	المستشار القانوني	مراقبا الحسابات	اللجنة الشرعية
الاستاذة/ لميس علي محمد	الاستاذ/ أيمن الصاوي	الدكتور/ بهاء علي الدين	الأستاذ/ أحمد محمد أبو العطا الأستاذ/ أحمد فهاد الوطن	الدكتور / عباس شومان الدكتور / مجدي محمد عاشور الدكتور / محمد إبراهيم البلتاجي

البند (24): أسماء وعناوين مسؤولي الاتصال

الجهة المؤسسة	مدير الاستثمار
شركة صندوق استثمار بكرة العقاري	شركة بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار
الاسم / عبدالرحمن محمد الذهبي	الاسم / محمد فاروق
البريد الإلكتروني/Abdelrahman.Elzahaby@bokra.com	البريد الإلكتروني/Mohamed.Farouk@bokra.com

٤٦١٦٠