بُكرة القابضة

محضر اجتماع اللجنة الشرعية الفرعية لشركة بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار المنعقد في تمام الساعة 3 مساءً يوم الاثنين 2025/09/15

بمقر شركة بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار

محضر اجتماع اللجنة الشرعية الفرعية رقم (2025/3)

تم عقد اجتماع اللجنة الشرعية الفرعية وذلك في تمام الساعة 3 مساءً يوم الاثنين بتاريخ 2025/09/15 وذلك في مقر شركة بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار.

وتم النظر في الموضوع التالي:

اصدار عدم ممانعة الهيئة على المقترحات التالية:

1. إصدار صندوق إستثمار بكرة العقاري متعدد الاصدارات لشركة صندوق استثمار بكرة العقاري ش.م.م. وهو صندوق استثمار مغلق متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية تطرح للاكتتاب الخاص وتقيد وثائق الصندوق بالبورصة المصرية

بمشاركة السادة أعضاء الهيئة الشرعية الفرعية:

الشيخ الدكتور:	عباس شومان
الشيخ الدكتور:	مجدي محمد عاشور
الأستاذ الدكتور:	محمد إبراهيم البلتاجي

وحضور الزملاء:

السيد الأستاذ:	أيمن الصاوي	رئيس مجلس الإدارة بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار.
الأستاذ :	عبدالرحمن الذهبي	مشرف مالي أول بشركة بكرة القابضة.

شركة صندوق استثمار
بكرة العقاري
ش.م.م

الهيكل المقترح والنقاط الأساسية بخصوص صندوق إستثمار بكرة العقاري متعدد الاصدارات لشركة صندوق بكرة العقاري ش.م.م وهو صندوق استثمار مغلق متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية قابلة للتداول يطرح للاكتتاب الخاص وتقيد وثائقه بالبورصة المصرية

أولاً: الهيكل المقترح للصندوق:

تم تأسيس شركة صندوق بكرة العقاري بغرض تأسيس صندوق استثمار بكرة العقاري (متعدد الإصدارات) بغرض الاستثمار في الأصول العقارية من أراضي بغرض ترفيقها وتنميتها والبناء عليها ومن مبانٍ يتم إنشاؤها أو تطويرها.

يتم الحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية للترخيص لصندوق الاستثمار وفقا لمذكرة المعلومات الرئيسية والتي تحدد الاطار العام لعمل الصندوق وتحدد أوجه استثمار الصندوق وتحدد مبلغ إجمالي مستهدف لصندوق الاستثمار يتم الوصول إليه من خلال عدة إصدارات تصدر للصندوق في حدود المبلغ المستهدف ولا يجوز ان تتخطى هذا المبلغ ويكون لكل إصدار على حدى مذكرة معلومات ملخصة تحدد الشروط التفصيلية لكل إصدار على حدى من حيث مدة الاصدار واوجه الاستثمار والأطراف الخاصة بالإصدار بما لا يخالف مذكرة المعلومات الرئيسية الخاصة بالصندوق.

يتم الاستعانة بشركة مختصة بالإستثمار العقاري من حيث التطوير والتسويق العقاري وإدارة العقارات للقيام بالمهام الفنية ومساعدة مدير الاستثمار للقيام بمهامه.

يتمثل العائد لحملة الوثائق في الاتي:-

1. العائد المحقق نتيجة الاستثمار العقاري والذي يعود بالنهاية إلى صندوق الاستثمار ويكون لمدير الاستثمار الحق في اختيار توزيع الأرباح من خلال الكوبونات من خلال شركة مصر للمقاصة او إعادة الاستثمار من خلال زيادة رأس المال الخاص بالإصدار وفي هذه الحالة يكون العائد متمثل في زيادة قيمة صافي أصول الصندوق مما ينعكس على سعر الوثيقة
2. التغيير في سعر الوثيقة نتيجة إلى العرض والطلب على شاشة البورصة المصرية

يحتسب سعر الوثيقة وفقا للأتي:-

إجمالي أصول الصندوق - التزامات الصندوق
عدد الوثائق

يحتسب صافي أصول وفقا للأتي:-

إجمالي أصول الصندوق - التزامات الصندوق

اما فيما يخص التزامات الصندوق فإنه يوجد التزامات مرتبطة بنشاط الاستثمار العقاري ويتم خصمها من عوائد العملية التجارية وأخرى مرتبطة بصافي أصول الصندوق وهذه الالتزامات يتم احتسابها بشكل سنوية وتجنب يوميا وتدفع بصورة سنوية او شهرية بحسب الاتفاق.

ثانيا: التزامات أعضاء مجلس إدارة شركة إدارة الصندوق

1) يلتزم أعضاء مجلس الإدارة ببذل عناية الرجل الحريص في القيام بكل ما من شأنه تحقيق مصلحة الصندوق وحملة الوثائق.
2) يلتزم مجلس إدارة الصندوق عند تعاقده مع الأطراف ذات العلاقة ببذل عناية الرجل الحريص في اختيار الجهات التي تتوافر في القائمين بها الخبرة المطلوبة وتتوافر لديهم الإمكانيات الفنية اللازمة لمزاولة النشاط.
3) يلتزم مجلس الإدارة بتحديث مذكرة المعلومات كل عام، وكذلك قيد الوثائق بالبورصة، على أنه في حالة تغيير أي من البنود المذكورة في نشرة الاكتتاب يتعين عليه اعتماد هذه التعديلات من الهيئة والإفصاح عن التعديلات للبورصة ولحملة وثائق الصندوق.
4) يحصل رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين على المرتبات والمكافآت والبدلات خلال العام في حدود ما تقرره الجمعية العامة وما يتماشى مع السلطات

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري ش.م.م

المحددة بالمادة (١٦١) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وبحد أقصى ٢.٥ مليون جنيه سنويًا (اثنان ونصف مليون جنيه).

5) بالإضافة إلى ضوابط تجنب تعارض المصالح المشار إلها تفصيلا بالصندوق والإصدار، يلتزم أعضاء مجلس الإدارة ببذل عناية الرجل الحريص تجاه كل صناديق الاستثمار تحت اشرافهم دون تمييز والحفاظ على السرية التامة على كل المعلومات المتعلقة بالصندوق.

ثالثا: مدير الاستثمار

- **اسم الشركة:** شركة بكرة لتكوين وإدارة محافظ الأوراق المالية وصناديق الاستثمار
- **تاريخ التأسيس:** والتي قد تأسست ورخص لها بمزاولة النشاط برقم (761) الصادر عن الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ 2018/8/6 كشركة مساهمة مصرية وفقا لأحكام القانون رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية
- **الشكل القانوني:** شركة مساهمة مصرية منشأة وفقاً لأحكام القانون رقم 95 لسنة 1992 ولائحته التنفيذية.
- **غرض الشركة:** مزاولة نشاط تكوين وإدارة المحافظ المالية وصناديق الاستثمار.
- **السنة المالية:** تبدأ السنة المالية للشركة في أول يناير وتنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة على أن السنة المالية الأولى تشمل المدة التي تنقضي من تاريخ تأسيس الشركة حتى تاريخ انتهاء السنة المالية التالية بشرط ألا تزيد هذه الفترة عن 24 شهراً.
- **رقم السجل التجاري ومكانه وتاريخه:** سجل تجارى رقم (22416) مكتب سجل تجاري العبور
- **المركز القانوني وعنوان المراسلات:** (الوحده الاداريه رقم (B6-3-4B) منطقه (Business Park 3) - منطقه الخدمات (PARCEL 35) - بمشروع ميفيدا - التجمع الخامس - القاهرة)كومبوند ميفيدا - التجمع الخامس) القاهرة

رابعا: إلتزامات مدير الاستثمار

1) إعداد دراسة الجدوى الخاصة بأي مشروع عقاري يعتزم الصندوق الاستثمار فيه، على أن تتضمن دراسة الجدوى الجوانب التجارية والفنية والمالية والقانونية للمشروع وتدفقاته النقدية المتوقعة على ربحية الصندوق ومستويات المخاطر
2) توقيع عقد الخدمات الفنية مع شركة أو أكثر من الشركات المتخصصة في مجال التطوير العقاري تتولى إدارة وتنفيذ الجوانب الفنية المتعلقة بمشروعات الصندوق بعد الحصول على موافقة شركة الصندوق، ويبذل مدير الاستثمار عناية الرجل الحريص في متابعة قيام المطور بتنفيذ التزاماته.
3) توقيع عقد الخدمات الفنية مع شركه أو أكثر من الشركات المتخصصة في إدارة العقارات محل نشاط الصندوق بعد الحصول على موافقة شركة الصندوق، وذلك بمراعاة أحكام قانون اتحاد الشاغلين رقم 119 لسنه 2008 ويبذل عنايه الرجل الحريص في متابعة قيام شركة إدارة العقارات بتنفيذ التزاماتها.
4) اعتماد كافة التعاقدات المرتبطة بنشاطه، على ان يتم الإفصاح عن اسم المستشار القانوني للصندوق الذي تحدده شركة الصندوق في مذكرة المعلومات.
5) توفير الكفاءات اللازمة لتنفيذ مشروعات الصندوق وكذلك تحديد رئيس فريق الإدارة ونائبه والذي يتعين أن يقوم مدير الاستثمار بإخطار شركة الصندوق كتابياً فور تغيير أو استبدال أي منهما.
6) العمل على الحد من مخاطر تجاوز التكلفة والمدة المقررة للتنفيذ لمشروعات الصندوق.
7) تقييم الأصول العقارية قبل شرائها أو بيعها بواسطة خبير أو أكثر من خبراء التقييم العقاري ممن يتمتعون بالخبرة اللازمة في مجال النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار ومرخص لهم من الهيئة بعد عمل كل ما يلزم لتمكين خبيري التقييم من أداء عملها وبصفة خاصه تجهيز المستندات والمعلومات اللازمة لإتمام عملية التقييم، وعلى ان يكون خبير التقييم مستقلا عن أي من الأطراف ذوي العلاقة. ويسأل خبير التقييم، في مواجهة الصندوق ومدير الاستثمار عن أية أضرار تلحق بالصندوق نتيجة للإهمال أو الأخطاء التي تقع من خبير التقييم أثناء أداء عمله مع عدم الاخلال بالتزام مدير الاستثمار ببذل عناية الرجل الحريص في القيام بواجباته ومهامه وفقا لهذا العقد، ولا يجوز لمدير الاستثمار الاعتماد على تقرير مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل عقاري للصندوق.
8) بخلاف الأوراق المالية المقيدة في البورصة المصرية، يلتزم مدير الاستثمار بالتحري عن الموقف المالي للشركات المصدرة للأوراق التي يستثمر الصندوق أمواله فيها.

شركة صندوق استثمار
بكرة العقاري
ش.م.م

9) بمراعاة الالتزام بضوابط الإفصاح عن أيه أحداث جوهريه بشأن الأوراق المالية وغيرها من أوجه الاستثمار التي يستثمر فيها الصندوق جزء من أمواله. ويلتزم مدير الاستثمار بأنشاء موقع على الأنترنت يشتمل على بيانات الصندوق الأساسية وتحديثه بصفه دورية بأهم استثمارات الصندوق وبياناته المالية وفقاً للضوابط التي قد تضعها الهيئة في هذا الشأن.

10) بإعداد القوائم المالية للصندوق وفقا لمعايير المحاسبة المصرية، وتقديمها لمجلس إدارة شركة الصندوق على أن يتم مراجعتها بمعرفة مراقبي حسابات الصندوق المقيدين بالسجل المعد لذلك بالهيئة

11) يقوم مدير الاستثمار بإعداد خطة عمل مستقبلية ودراسة مالية تقديرية لاستثمارات الصندوق للعرض على مجلس ادارة الصندوق.

12) إخطار كل من الهيئة ومجلس إدارة شركة الصندوق بأي تجاوز لحدود أو ضوابط السياسة الاستثمارية المنصوص عليها في المواد (174، 177، 178، 179 , 180 , 183 مكررا) باللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال فور حدوثها وإزالة أسبابها خلال مدة لا تجاوز أسبوعا من تاريخ حدوثها ويجوز مد هذه المهلة بناء على موافقه الهيئة.

13) بتمكين مراقبي حسابات الصندوق من الاطلاع على الدفاتر والمستندات الخاصة بأموال الصندوق المستثمرة، كما يلتزم بموافاتهم بالبيانات والإيضاحات التي يطلبوها خلال المدة التي تنص عليها الهيئة.

14) بموافاة شركة الصندوق بتقارير ربع سنوية عن أداء الصندوق.

15) يلتزم مدير الاستثمار عند التعامل مع بنوك خارج جمهورية مصر العربية أن تكون تلك المعاملات وفقاً لأحكام القوانين واللوائح المطبقة.

16) بموافاة الهيئة بتقارير نصف سنوية عن نشاطه ونتائج أعماله ومركزه المالي.

17) بأن يبذل عناية الرجل الحريص في إدارته لأموال الصندوق وذلك على النحو المتوقع من شخص متخصص وصاحب خبرة واسعة في هذا المجال وأن يعمل على حماية مصالح الصندوق وحملة الوثائق في كل تصرف أو إجراء، وعليه أن يتجنب كل عمل أو تصرف من شأنه أن يخلق تعارض مصالح عند استثماره لأموال الصندوق وبصفة خاصه لا يجوز القيام بعمليات أو أعمال يكون الغرض منها الحصول لنفسه أو لأي من مديريه أو العاملين لديه على كسب أو ميزة من العمليات التي تجريها، أو أن تكون لمدير الاستثمار مصلحة مباشرة من اية نوع مع الشركات التي يتعامل على اوراقها المالية وفقاً لضوابط الهيئة.

18) أن يحتفظ بحسابات مستقلة للصندوق وأن يمسك الدفاتر والسجلات اللازمة لممارسة نشاطه بالإضافة الي الدفاتر والسجلات التي تحددها الهيئة، وعليه أن يزود الهيئة بالمستندات والبيانات التي تطلبها.

19) بعدم مزاولة أية أعمال مصرفية باسم الصندوق، وبصفة خاصة لا يجوز له إقراض الغير أو كفالته في الوفاء بديونه، وذلك مع عدم الإخلال بأحقية مدير الاستثمار في استثمار أموال الصندوق في السندات وغيرها من أدوات الدين المدرة للعوائد أو القابلة للتحويل وفقاً لسياسات وضوابط وقيود الاستثمار المنصوص عليها في مذكرة المعلومات.

20) بعدم إذاعة، أو نشر بيانات ،أو معلومات غير صحيحة أو غير كاملة عن الأموال المستثمرة في الصندوق، كما يلتزم بالمحافظة علي سرية المعلومات الخاصة باستثمارات الصندوق وعدم إفشائها الي الغير وذلك فيما عدا ما هو لازم لقيامه بمهامه والتزاماته في إدارة استثمارات الصندوق أو المعلومات التي تطلبها الهيئة والجهات الرقابية أو القضائية طبقاً لأحكام القانون.

خامسا: السياسة الاستثمارية للصندوق

1) يتبع الصندوق سياسة استثمارية واضحة تستهدف تحقيق عائد على الأموال المستثمرة فيه بما يتناسب مع درجة المخاطر المرتبطة بالمحفظة العقارية المدارة من خلال مدير الاستثمار.

2) وتشمل السياسة الاستثمارية للصندوق استهداف كافة الأصول العقارية التي تكون أغراضها سكنية، أو إدارية، أو تجارية، أو صناعية، أو تعليمية، أو خدمية، أو سياحية، أو فندقية، أو تخزينية أو لوجيستية، كما يستهدف الصندوق الاستثمار في أسهم شركات أو صناديق عقارية أو غيرها من الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري.

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري ش.م.م

3) يلتزم مدير الصندوق بإعداد دراسة فنية وتسويقية ومالية وقانونية لكل استثمار عقاري يقوم الصندوق بإنشائه أو المشاركة فيها أو الاستحواذ عليه أو إدارته.

سادسا: هيكل توزيع استثمارات الصندوق والنسب الاستثمارية المستهدفة

1) أصول عقارية يتم تملكها، أو تأجيرها، أو تطويرها بغرض تأجيرها، أو إعادة تأجيرها، أو بيعها، أو استغلالها، أو إداراتها.
2) شراء عقارات بغرض إقامة مناطق صناعية أو خدمية أو سياحية متخصصة أو إدارية أو لغرض إعادة بيع وحداتها وما يتطلبه ذلك من تنمية الموقع والترويج لها.
3) الأوراق المالية المقيدة في بورصة الأوراق المالية المصرية الصادرة عن شركات تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في المجالات المرتبطة بالتنمية العقارية والمتوافقة مع احكام الشريعة.
4) الاستثمار في أسهم شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية المصرية تكون (80%) من أصولها عقارية والمتوافقة مع احكام الشريعة.
5) وثائق صناديق الاستثمار العقاري الأخرى المتوافقة مع احكام الشريعة.
6) الأوراق المالية الصادرة المتعلقة بنشاط تمويل عقاري المتوافقة مع احكام الشريعة.
7) ودائع تحت الطلب وأذون الخزانة والصناديق النقدية وصناديق الدخل الثابت وذلك طبقا للنسب المحددة في الضوابط الاستثمارية المتوافقة مع احكام الشريعة.

سابعا: توزيع استثمارات الصندوق

1) ألا تقل نسبة الأصول العقارية (متضمنة الاوراق المالية المرتبطة بالنشاط العقاري) لإجمالي أصول الصندوق عن 95% من إجمالي أصول الصندوق.
2) ألا تقل نسبة الأصول المنتجة لعوائد لإجمالي أصول الصندوق عن 70% من إجمالي أصول الصندوق.
3) الا تزيد نسبة ما يتملكه الصندوق في المشروع العقار ي الواحد على (30%) من أصول الصندوق إذا زاد حجم الصندوق على خمسمائة مليون جنيه، وألا تزيد هذه النسبة على (50%) من أصول الصندوق إذا كان حجم الصندوق خمسمائة مليون جنيه أو أقل.
4) ألا تزيد نسبة ما يستثمره الصندوق في الأوراق المالية لشركة تمويل عقاري على (10%) من صافي أصول الصندوق، وبما لا يجاوز (15%) من إجمال إصدارات الشركة الواحدة
5) ألا تزيد نسبة إجمالي ما يتملكه الصندوق في أسهم مقيدة في بورصة الأوراق المالية تكون صادرة عن شركة تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في مجالات مرتبطة بالتنمية العقارية على (20%) من أصول الصندوق.
6) ألا تقل في أي وقت من الأوقات نسبة ملكية الصندوق في رأس مال شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية عن ثلثي رأس مال هذه الشركات وأن تكون (80%) من أصول هذه الشركات عقارية على الأقل. وقد حرص الصندوق على أن يكون في بنود التعاقد بأن تسعى هذه الشركات بالقيد في البورصة المصرية في خلال فترة من ستة أشهر إلى سنة من توقيع العقود.
7) لا تزيد نسبة ما يستثمر في شراء أوراق مالية لشركة واحدة على (15٪) من صافي أصول الصندوق وبما لا يتجاوز (20٪) من الأوراق المالية لتلك الشركة.
8) لا يجوز أن تزيد نسبة ما يستثمره الصندوق في الأوراق المالية الصادرة عن مجموعة مرتبطة على (20%) من صافي أصول الصندوق.
9) لا تزيد نسبة ما يستثمر في شراء وثائق استثمار في صندوق آخر على (20%) من صافي أصول الصندوق الذي قام بالاستثمار وبما لا يتجاوز (5%) من عدد وثائق الصندوق المستثمر فيه.
10) وفي حالة تجاوز أي من حدود الاستثمار المنصوص عليها في هذا الفصل يتعين على مدير الاستثمار إخطار الهيئة بذلك فوراً واتخاذ الإجراءات اللازمة لمعالجة الوضع خلال أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ بدء عمل الصندوق، وبحد أقصى ثلاثة أشهر من تاريخ بدء عمل الصندوق.

شركة صندوق استثمار
بكرة العقاري
ش.م.م

ثامنا: محظورات علي مدير الاستثمار وفقاً الائحة التنفيذية لقانون سوق راس المال

1) يحظر على مدير الاستثمار اتخاذ أي إجراء أو إبرام أي تصرف ينطوي على التعارض بين مصلحة الصندوق ومصلحته أو مصلحة أي صندوق آخر يديره أو مصلحة المساهمين في الصندوق أو المتعاملين معه إذا حصل على موافقة الجماعة حملة الوثائق المسبقة وفقا للأحكام الواردة باللائحة التنفيذية.
2) البدء في استثمار اموال الصندوق قبل غلق باب الاكتاب في وثائقه، ويكون له ايداع أموال الاكتتاب في أحد البنوك الخاضعة لأشراف البنك المركزي وتحصيل عوائدها.
3) استثمار أموال الصندوق في شراء أوراق مالية لشركات تحت التصفية أو حكم بشهر إفلاسها.
4) استثمار أموال الصندوق في تأسيس شركات جديدة.
5) استثمار أموال الصندوق في شراء وثائق استثمار صندوق آخر يديره، إلا في حالة الصناديق القابضة أو صناديق أسواق النقد أو صناديق المؤشرات.
6) تنفيذ العمليات من خلال اشخاص مرتبطة دون افصاح مسبق لمجلس الادارة، وموافقة جماعة حملة الوثائق في الحالات التي تستوجب ذلك.
7) القيام بأية أعمال أو تصرفات لا تهدف إلا إلى زيادة العمولات أو المصروفات أو الاتعاب أو إلى تحقيق كسب أو ميزه له أو لمديريه أو العاملين به.
8) تسريب بيانات، او معلومات غير صحيحة، او غير كاملة، او غير مدققة، او حجب معلومات او بيانات جوهرية.
9) وفي جميع الأحوال يحظر علي مدير الاستثمار القيام باي من الاعمال الأنشطة التي يحظر علي الصندوق الذي يديره القيام بها او التي يترتب عليها الاخلال باستقرار السوق او الاضرار بحقوق حملة الوثائق.

تاسعا: الشروط التي يجب أن تتوافر في الأصول العقارية التي يتعامل عليها الصندوق

1) أن تكون هذه الأصول مسجلة بالشهر العقاري أو صادر عنها قرارات تخصيص سار من إحدى الجهات المختصة في الدولة بشرط تقديم تقرير من مدير الاستثمار والمستشار القانوني للصندوق بعدم وجود موانع قانونية للتسجيل.
2) 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.
3) أن تكون هذه الأصول موافقاً على تخطيطها أو بنائها بشهادة من الجهات المختصة.
4) ويجوز توجيه أموال الصندوق في أي من الاستثمارات أو الأصول العقارية المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأي من الأشخاص المرتبطة أو الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق مع عدم تصويت الطرف المعني في الجمعية العامة على القرارات المتعلقة بذلك، ولا يجوز أن يكون مدير الإستثمار من ذوي العلاقة في الحالات التي يتم فيها توجيه أموال الصندوق في أي من الإستثمارات أو الأصول العقارية المشار إليها. إلا وفقًا للضوابط الآتية:
   أ) الإفصاح مذكرة المعلومات عن أن مدير الاستثمار أحد الأطراف ذوي العلاقة.
   ب) عدم تصويت الطرف المعني بالاستثمار أو الأصول المشار إليها في اجتماع جماعة حملة الوثائق على القرارات المتعلقة بذلك الأمر.
   ج) الإفصاح بشكل دوري لحملة الوثائق عن حساب الأرباح والخسائر معتمدًا من مراقب الحسابات لكل أصل مستثمر فيه لحساب الصندوق.
   د) ويجوز للهيئة في الحالات التي تقدرها طلب رأى مدير أستثمار مستقل عن جدوى الاستثمارات المشار إليها لتكون ضمن المستندات المعروضة على جماعة حملة الوثائق.
5) وفي جميع الأحوال يشترط الحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق حال توجيه أموال الصندوق في أي من الاستثمارات أو الأصول العقارية المشار إليها وأن يتم تقييم الأصول بواسطة خبيري تقييم عقاري من الخبراء المقيدين لدي الهيئة على أن يكونا مستقلين عن بعضهما البعض وعن الأطراف ذوي العلاقة وفقا لمعايير التقييم العقاري الصادر مجلس إدارة الهيئة. وأن يتم اعتماد التقييم من مراقبي حسابات الصندوق
6) ألا يقل التصنيف الائتماني للأوراق المالية التي يستثمر فيها الصندوق جزءاً من أمواله عن الحد الذي يضعه مجلس إدارة الهيئة.

شركة صندوق استثمار
بكرة العقاري
ش.م.م

عاشرا: طريقة وأسلوب طرح الصندوق:

100% من قيمة وثائق إستثمار الصندوق محل الإصدار يتم طرحهم بالكامل من خلال طرح خاص على المؤسسات المالية والأشخاص من ذوي الملاءة المالية

الحادي عشر: سياسات توزيعات الأرباح على حملة الوثائق

1) يبدأ باقتطاع مبلغ يوازي 5% من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني، ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدراً يوازي نصف رأس مال الشركة المصدر، ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع.
2) توزيع حصة أولى قدرها 10% على حملة الوثائق بما فهم المساهمون في رأس مال الشركة. على أن توزع نسبة 10% من تلك الأرباح على العاملين بالشركة طبقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الشركة وتعتمدها الجمعية العامة، وبما لا يجاوز مجموع الأجور السنوية للعاملين.
3) توزيع نسبة لا تجاوز 5% من الباقي كمكافأة مجلس الإدارة، يتم حسابها بمراعاة النسبة بين رأس المال المصدر للشركة وحجم الأموال المستثمرة فيه.
4) يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على حملة الوثائق بما فهم المساهمون كحصة إضافية في الأرباح.

الثاني عشر: الهيكل التعاقدي المقترح لصناديق الاستثمار

نعرض لسيادتكم فيما يلي أهم الأطراف الخاصة بتنفيذ عمليات صندوق إستثمار بكرة العقاري النحو التالي:

م	اسم العقد	دور الجهة
1	**الجهات متلقية الاكتتاب وطلبات الشراء والاسترداد**	هي الجهات المرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية بتلقي أموال الاكتتاب بالصندوق
2	**جهات التسويق**	ويهي الجهات التي تقوم بالتسويق للفئة المستهدفة عن طريق الوسائل السمعية، أو المرئية، أو المؤتمرات، أو وكلاء تسويق، أو لقاءات فردية، أو اجتماعات موسعة، أو وسائل التواصل الاجتماعي، أو أية وسائل أخرى.
3	**شركة خدمات الإدارة**	شركة متخصصة تتولى احتساب صافي قيمة أصول صندوق الاستثمار وعمليات تسجيل اصدار واسترداد وثائق استثمار الصندوق، بالإضافة الى الأغراض الأخرى المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية
4	**أمين حفظ الأوراق المالية**	هو البنك المسؤول عن حفظ الأوراق المالية المملوكة لكل اصدار ويجوز لمجلس إدارة الصندوق ان تتعاقد مع امين حفظ او أكثر ويتم ذكره في بالإصدار.
5	**عقد مدير الاستثمار:**	هي الشركة المسئولة عن إدارة أصول والتزامات الصندوق
6	**شركة إدارة العقارات**	شركة متخصصة في إدارة المشروعات وتطويرها وصيانتها تحقيقا لاغراضه وهي شركة بُكرة عقار ويجوز لشركة بُكرة عقار تعيين من تراه مناسبًا في كل إصدار على حدة، وذلك وفقًا لطبيعة المشروع ومتطلباته.
7	**المطور العقاري**	شركة متخصصة مسئولة عن الجوانب الفنية لتنفيذ مشروعات صندوق الاستثمار لتحقيق اغراضه وذلك بموجب عقد خدمات المبرم بينها وبين مدير الاستثمار وهي شركة بُكرة عقار ويجوز لشركة بُكرة عقار تعيين من تراه مناسبًا في كل إصدار على حدة، وذلك وفقًا لطبيعة المشروع ومتطلباته.

المطلوب

شركة صندوق استثمار
بكرة العقاري
ش.م.م

إبداء الرأي الشرعي في مدى جواز إصدار صندوق إستثمار بكرة العقاري متوافقة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية يطرح للاكتتاب الخاص.

التوصية رقم (2025/3)

أوصت اللجنة الشرعية الفرعية بالموافقة على جواز إصدار وثائق صندوق استثمار بكرة العقاري، تُطرح للاكتتاب الخاص وتُقيد بالبورصة المصرية

اعتماد
محضر اللجنة الشرعية الفرعية رقم (2025/3)

اعتمدت اللجنة الشرعية الفرعية المحضر (2025/3) المنعقد يوم الاثنين بتاريخ 2025/09/15.

أعضاء اللجنة الشرعية الفرعية

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

شركة صندوق استثمار بكرة العقاري ش.م.م