

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية
عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير الفحص المحدود	
قائمة المركز المالي الدورية	١
قائمة الدخل الدورية	٢
قائمة الدخل الشامل الدورية	٣
قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية	٤
قائمة التدفقات النقدية الدورية	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية	٢٣-٦
أهم السياسات المحاسبية المطبقة	٣٢-٢٤

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرفقة لشركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفق النقدي المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسؤوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بأعمال الفحص المحدود طبقاً لمعيار المراجعة المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها" ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسؤولين بالشركة عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة الكاملة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح- في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي لشركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية

لفت انتباه

- تمت مراجعة القوائم المالية لشركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري "شركة مساهمة مصرية" عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمعرفة مراقب حسابات آخر.
- تنتهي مدة أجل شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري في ١٧ يوليو ٢٠٢٦ وجاري اتخاذ الإجراءات اللازمة لتجديد أجل الشركة.

مراقب الحسابات

هاني فؤاد راشد محمد

سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية (٢٩٤)
سجل مراقبي حسابات البنك المركزي (٤٥٢)
س.م.م (١١٧٧١)
PKF راشد وبدر وشركاهم

محمد كمال الضوي

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية (٣٦٧٧)
سجل مراقبي حسابات الهيئة العامة للرقابة المالية (٤٣٤)
سجل المحاسبين بالجهاز المركزي للمحاسبات (١٩٦٧)
س.م.م (٣٢٧٧٧)

القاهرة في: ٢١ مايو ٢٠٢٦



شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	الأصول
١٨ ٢١٢ ٢٥٣	٢٥ ٢٤٠ ١٣٠	(٩)	النقدية وما في حكمها
١٣٦ ٣٢٤ ٤٠١	١٢٢ ٥٥٢ ٣٨٢	(١٠)	إستثمارات ماليه مقيمة بالقيمة العادله من خلال الأرباح والخسائر
٣٥٣ ٤٣٠	٥٣٨ ٥٦٠	(١١)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٧٨ ١٩٢ ٠٠٠	١٨٤ ١٩٩ ٠٠٠	(١٢)	إستثمار عقاري
٤٨ ٩٣٤	٣٦ ٦٥٩	(١٣)	أصول ثابتة
٣٣٣ ١٣١ ٠١٨	٣٣٢ ٥٦٦ ٧٣١		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والإلتزامات
			حقوق الملكية
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٠٠٠ ٠٠٠		رأس المال المدفوع - تم استخدامه في - الإكتتاب في وثائق إستثمار الصندوق
١٧٥ ٠٣٧ ٢٠٠	١٧٥ ٠٣٧ ٢٠٠		وثائق إستثمار أخرى - إكتتاب عام
١٨٠ ٠٣٧ ٢٠٠	١٨٠ ٠٣٧ ٢٠٠	(١٥)	إجمالي وثائق الإستثمار المصدرة والمدفوعة
١٥ ٣٩٦ ١٢٤	١٧ ٦٤٦ ٦٩١	(١٦)	إحتياطي قانوني
١١٢ ٦٠٣ ٥١٧	١١٨ ٠٢٦ ٧٦٣		الأرباح المحتجزة
٣٠٨ ٠٣٦ ٨٤١	٣١٥ ٧١٠ ٦٥٤		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات
٢٣ ٧٣٠ ٧٤٥	١٥ ٤٩٠ ٤٢٨	(١٤)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
—	٢ ٩٠٥		المستحق لأطراف ذات علاقة
١ ٣٦٠ ٧١٧	١ ٣٦٠ ٧١٧		إلتزامات ضريبة الدخل الجارية
٢ ٧١٥	٢ ٠٢٧	(١٧-٢)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٢٥ ٠٩٤ ١٧٧	١٦ ٨٥٦ ٠٧٧		إجمالي الإلتزامات
٣٣٣ ١٣١ ٠١٨	٣٣٢ ٥٦٦ ٧٣١		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) الى صفحة رقم (٣٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.
تقرير الفحص المحدود "مرفق"

رئيس مجلس الإدارة

د/ إبراهيم فوزي

شركة الفا لأدارة الإستثمارات المالية

مدير الإستثمار

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الفترة المالية المنتهية في			
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	إيضاح	
٣ ٣٥٧ ٢٢٦	٩٦٨ ٤١٠	(٧)	فوائد دائنة
٢ ٠٦٩ ٠٠٠	٦ ٠٠٧ ٠٠٠		التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري
٣ ٠٠٢ ٣٨٢	٢ ٥٤٧ ٢٦٤		صافي التغير في القيمة العادلة للإستثمارات الماليه
٢ ٨٠٥ ٠٠٠	٣ ٠٨٥ ٥٠٠		بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٢ ٢٩٢ ٧٣٩	٢٩٥ ٢٦٦		إيراد إجارات
١٣ ٥٢٦ ٣٤٧	١٢ ٩٠٣ ٤٤٠		صافي أرباح بيع أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
			إجمالي الإيرادات
			(يخصم)/يضاف:
(٩٩٥ ١٠٢)	(١ ١٤٤ ٦١٢)	(٢١-١)	أتعاب مدير الإستثمار
(١٥ ٠٠٠)	(١٥ ٠٠٠)	(٢١-٢)	أتعاب شركة خدمات الإدارة
(٤٦٧ ٥٠٠)	(٣٠٨ ٥٥٠)	(٢١-٨)	اتعاب مدير العقارات
(٧٢ ٨٥٠)	(٨٣ ٨٥٠)		أتعاب مهنية
(٦٦٣ ٤٠٩)	(٧٦٣ ٠٨٢)	(٢١-٧)	اتعاب مؤسسي الصندوق
(٩ ٠٠٠)	(٩ ٠٠٠)		أتعاب ممثلي جماعة حملة الوثائق
(٧٥ ٠٠٠)	(٤٨ ٠٠٠)		بدلات حضور وانتقال أعضاء مجلس الإدارة
(٣٤ ٢٠٠)	(٣٣ ٦٣٠)		مصرفات تسويقية
(٥٣٤ ٤٤٤)	(٧١٢ ٥١٣)	(٨)	مصرفات أخرى
(٢٢٩ ٢٧٤)	(٣٩ ٨٠٣)		ضرائب على أرباح بيع أوراق مالية
(١٢ ٢٧٥)	(١٢ ٢٧٥)	(١٣)	إهلاك أصول ثابتة
(٣ ١٠٨ ٠٥٤)	(٣ ١٧٠ ٣١٥)		إجمالي المصروفات
١٠ ٤١٨ ٢٩٣	٩ ٧٣٣ ١٢٥		صافي أرباح العام قبل الضرائب
			(يخصم):
(١٤٦٣ ٨٦٤)	٦٨٨	(١٧-١)	ضرائب الدخل
٨ ٩٥٤ ٤٢٩	٩ ٧٣٣ ٨١٣		صافي أرباح الفترة
٠,٥٠	٠,٥٤		نصيب الوثيقة في صافي أرباح الفترة

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) الى صفحة رقم (٣٥) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
٨ ٩٥٤ ٤٢٩	٩ ٧٣٣ ٨١٣	صافي أرباح الفترة
---	---	بنود الدخل الشامل الآخر
---	---	الدخل الشامل الآخر
٨ ٩٥٤ ٤٢٩	٩ ٧٣٣ ٨١٣	مجموع بنود الدخل الشامل الآخر عن الفترة
٨ ٩٥٤ ٤٢٩	٩ ٧٣٣ ٨١٣	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) الى صفحة رقم (٣٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية الوردية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالجنه المصريه)

إيضاح	وثائق الصندوق	أخرى	وثائق استثمار	إجمالي وثائق استثمار المصدرة	إجمالي وثائق احتياطي قانوني	علاوة إصدار	الأرباح المحتجزة	إجمالي حقوق الملكية	رأس المال	الموقع المستخدم في الإكتتاب في وثائق الصندوق	إيضاح
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥	٥٠.٠٠٠.٠٠٠	١٣٠.٣٧٢.٠٠	١٨٠.٣٧٢.٠٠	٢.٨٢٥.٥١٣	١١.٤٨٧.٨٦٦	٧١.٢٩٨.٩٤٠	٢٦٥.٣٠٦.٥١٩	---	تخفيض رأس المال	(١٥)	
تغييرات أخرى	---	---	---	١.٨٢٥.٧٤٥	---	---	---	---	إجمالي قانوني		
إجمالي التغير في حقوق الملكية	---	---	---	---	---	---	---	---	توزيعات أرباح إجمالي التحلل الشامل		
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٥٠.٠٠٠.٠٠٠	١٣٠.٣٧٢.٠٠	١٨٠.٣٧٢.٠٠	٢.٨٢٥.٥١٣	١١.٤٨٧.٨٦٦	٧١.٢٩٨.٩٤٠	٢٦٥.٣٠٦.٥١٩	---	معاملات مع مساهمي الشركة		

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٦	٥.٠٠٠.٠٠٠	١٧٥.٠٣٧.٢٠٠	١٨٠.٠٣٧.٢٠٠	١٥.٣٩٦.١٢٤	---	١١٢.٦٠.٣٥١٧	٣.٨٠.٣٦.٨٤١	---	إجمالي قانوني		
توزيعات أرباح	---	---	---	---	---	---	---	---	توزيعات أرباح		
إجمالي التغير في حقوق الملكية	---	---	---	---	---	---	---	---	إجمالي التحلل الشامل		
الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦	٥.٠٠٠.٠٠٠	١٧٥.٠٣٧.٢٠٠	١٨٠.٠٣٧.٢٠٠	١٥.٣٩٦.١٢٤	---	١١٢.٦٠.٣٥١٧	٣.٨٠.٣٦.٨٤١	---	الرصيد في ٣١ مارس ٢٠٢٦		

الإيضاحات والملاحظات المرفقة من صفحة رقم (١) الى صفحة رقم (٣١) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التدفقات النقدية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الفترة المالية المنتهية في		إيضاح
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١٠ ٤١٨ ٢٩٣	٩ ٧٣٣ ١٢٥	<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
		صافى أرباح العام قبل الضرائب
		يتم التسوية كما يلي:
١٢ ٢٧٥	١٢ ٢٧٥	إهلاك أصول ثابتة
(٣ ٠٠٢ ٣٨٢)	(٢ ٥٤٧ ٢٦٤)	صافي التغير في القيمة السوقية للإستثمارات المقيمة بالقيمة العادلة
(٢ ٠٦٩ ٠٠٠)	(٦ ٠٠٧ ٠٠٠)	من خلال الأرباح والخسائر
(٣ ٣٥٧ ٢٢٦)	(٩ ٦٨ ٤١٠)	التغير في القيمة العادلة للأستثمار العقاري
		فوائد دائنة
٢ ٠٠١ ٩٦٠	٢٢٢ ٧٢٦	
		التغير في :
٢٤٧ ١٠٩	(١٨٥ ١٣٠)	(١١) مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٥ ٩٠٧ ٤٢٦)	(١٤ ٤١١ ٣١٧)	(١٤) دائنون وأرصدة دئنة أخرى
٢٣٦	٢ ٩٠٥	مستحق إلي اطراف ذات علاقة
(٣ ٦٥٨ ١٢١)	(١٤ ٣٧٠ ٨١٦)	صافى النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</u>
---	٦ ١٧١ ٠٠٠	مقبوضات (مدفوعات) في استثمار عقارى
٣ ٣٥٧ ٢٢٦	٩ ٦٨ ٤١٠	فوائد دائنة محصلة
(٩ ٨٩٦ ٨٣٤)	(٦ ٣٩٥ ١٦٧)	(١٠) (مدفوعات) لشراء إستثمارات في أوراق مالية
٢٠ ٠٦٥ ٤٣٣	٢٢ ٧١٤ ٤٥٠	(١٠) مقبوضات من بيع إستثمارات في أوراق مالية
٢ ٣٩٠ ٩٢٤	---	مقبوضات من بيع وثائق استثمار في صناديق اخرى
١٥ ٩١٦ ٧٤٩	٢٣ ٤٥٨ ٦٩٣	صافى النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>
(٢ ٢٨١ ٠١٨)	(٢ ٠٦٠ ٠٠٠)	توزيعات أرباح
(٢ ٢٨١ ٠١٨)	(٢ ٠٦٠ ٠٠٠)	صافى النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٩ ٩٧٧ ٦١٠	٧ ٠٢٧ ٨٧٧	صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
٥٥ ٩٦٤ ٦٥٧	١٨ ٢١٢ ٢٥٣	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
٦٥ ٩٤٢ ٢٦٧	٢٥ ٢٤٠ ١٣٠	(٩) النقدية وما في حكمها في آخر الفترة

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) الى صفحة رقم (٣٢) تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١- نبذة عن الصندوق

١-١ الكيان القانوني والنشاط

- تأسست شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار لجنة التأسيس ٢٠١٦، وتم قيد الشركة في السجل التجاري برقم ٢٤٧٦٢ بتاريخ ١٨ يوليو ٢٠١٦.
- المقر الرئيسي للشركة: ٢٢١٠ ب - القرية النكية - الكيلو ٢٨ طريق مصر إسكندرية الصحراوي.
- حصلت الشركة على ترخيص الهيئة العامة للرقابة المالية الصادر برقم ٧٣٢ بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٦ بمزاولة نشاط صندوق استثمار عقاري وفقاً لأحكام قانون سوق المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية.
- بلغ حجم الإصدار الأول للصندوق عند التأسيس ٢٧١ ٠١٤ ٨ وثيقة (ثمانية مليون وأربعة عشر ألف ومائتان وواحد وسبعون وثيقة) بقيمة إجمالية قدرها ٧١٠ ١٤٢ ٨٠ جنيه (ثمانون مليون ومائة واثان وأربعون ألف وسبعمائة وعشرة جنيهات لا غير) بقيمة اسمية قدرها ١٠ جنيهات للوثيقة، وتم الاكتتاب في عدد ٥ ٠٠٠ ٠٠٠ وثيقة (خمس مليون وثيقة) من مؤسسي شركة الصندوق بإجمالي مبلغ ٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه (خمسون مليون جنيه)، وتم الاكتتاب العام في عدد ٢٧١ ٠١٤ ٣ وثيقة (ثلاثة مليون وأربعة عشر ومائتان وواحد وسبعون وثيقة) قيمتها ٧١٠ ١٤٢ ٣٠ جنيه (ثلاثون مليون ومائة واثان وأربعون ألف وسبعمائة وعشرة جنيهات لا غير).
- بلغ حجم الأصدار الثاني للصندوق ٩ ٩٨٩ ٤٤٩ وثيقة (تسعة مليون وتسعمائة وتسعة وثمانون ألف وأربعمائة وتسعة وأربعون وثيقة) بقيمة إجمالية ٩٩ ٨٩٤ ٤٩٠ جنيه (تسعة وتسعون مليون وثمانمائة وأربعة وتسعون ألف وأربعمائة وتسعون جنيه لا غير) بقيمة اسمية قدرها ١٠ جنيهات للوثيقة.
- أصبح حجم الصندوق ٢٠٠ ٣٧ ١٨٠ جنيه (مائة وثمانون مليون وسبعة وثلاثون ألف ومائتان جنيه لا غير موزعاً على عدد ١٨ ٠٠٣ ٧٢٠ وثيقة (ثمانية عشر مليون وثلاثة آلاف وسبعمائة وعشرون وثيقة) بقيمة اسمية قدرها ١٠ جنيهات للوثيقة.
- يجوز زيادة حجم الصندوق وذلك عن طريق إصدار وثائق جديدة وفقاً للضوابط والإجراءات المحددة بالقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذاً لها، وذلك بموجب موافقة الجمعية العامة غير العادية بناءً على مقترح مجلس إدارة شركة الصندوق، وتطبق كافة الأحكام الواردة باللائحة التنفيذية لقانون سوق المال فيما يتعلق بتحديد القيمة العادلة لوثائق الإصدار الجديد، ويشترط موافقة جماعة حملة وثائق الاستثمار في الصندوق بحضور حملة الوثائق الممثلين لنصف عدد وثائق الاستثمار القائمة، فإذا لم يتوافر هذا النصاب في الاجتماع الأول كان الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره حملة الوثائق الممثلين لنسبة ٢٥٪ من وثائق الاستثمار القائمة، ويصدر القرار بأغلبية ثلاثة أرباع الوثائق الحاضرة للاجتماع، وفي جميع الأحوال يتم عقد الاجتماع الثاني في نفس يوم الاجتماع الأول، وذلك مع مراعاة أحكام قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٥٢) لسنة ٢٠١٤ وتعديلاته الصادرة برقم (٢٢٤) لسنة ٢٠٢٣.
- تلتزم الجهات المؤسسة بتجنيب مبلغ يعادل ٢٪ من حجم الصندوق بحد أقصى ٥ مليون جنيه، ويجوز للجهات المؤسسة زيادة المبلغ المجنب عن الحد الأقصى المذكور، ولا يجوز للجهات المؤسسة التصرف في هذا المبلغ إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة المسبقة ووفقاً للضوابط الصادرة عن الهيئة ومن أهمها:
(١) الحصول على موافقة الهيئة المسبقة، ويكون ذلك بنقل ملكية الأسهم المقابلة للوثائق محل التعامل للغير ممن تتوافر فيهم ذات شروط المؤسسين المنصوص عليها بالقرارات التنفيذية الصادرة عن الهيئة في هذا الشأن.
- (٢) يجوز أن يتم بطريق الحوالة نقل ملكية الأسهم التي يكتتب فيها مؤسسو الشركة من بعضهم لبعض، أو من ورثتهم إلى الغير في حالة الوفاة، وفي جميع الأحوال تلتزم شركة الصندوق بإتخاذ إجراءات إثبات ملكية الأسهم المقابلة للوثائق محل التصرف بالنظام الأساسي لشركة الصندوق وبجهة الإيداع والقيود المركزي.
- (٣) يتعين أن يتضمن الاتفاق بين البائع والمشتري قيمة الوثيقة الصادرة عن شركة خدمات الإدارة كسعر إسترشادي في تاريخ التعاقد بخلاف قيمة المعاملة المتفق عليها (إن اختلفت).
- (٤) تلتزم صناديق الاستثمار بمراعاة كافة القرارات التنظيمية الصادرة عن الهيئة بشأن التعامل على الأوراق المالية وإجراءات نقل الملكية حسب طبيعة الصندوق.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- ٥) يحق لمؤسسي الصندوق التصرف بنقل ملكية الوثائق المجانية المصدرة نتيجة توزيع الأرباح - متى تحققت.
- تمثل كل وثيقة حصة نسبية شائعة في صافي أصول الصندوق ويشارك حملة الوثائق - بما فيهم مساهمة المؤسسين للصندوق - في الأرباح والخسائر الناتجة عن استثمارات الصندوق كل حسب ما يملكه من وثائق وكذا فيما يتعلق بصافي أصول الصندوق عند التصفية.
- بموجب اجتماع الجمعية العامة غير العادية لشركة الصندوق في ١٦ مارس ٢٠٢٥ تم اتخاذ قرار الموافقة بالأجماع على تخفيض رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ٥٠ مليون جنية مصري موزعة على عدد ٥٠٠ ألف سهم إلي ٥ مليون جنية مصري موزعة على عدد ٥٠ ألف سهم تخفض من كل مساهم وفقاً لنسبة مساهمته في رأس المال وذلك في ضوء عدم ممانعة الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٤.

٢-١ أهداف الصندوق

- يستهدف الصندوق الاستثمار في كافة الأصول العقارية التي تكون أغراضها سكنية أو إدارية أو تجارية أو صناعية أو تعليمية 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.
- كما يهدف الصندوق إلي تقديم وعاء استثماري يمكن من توفير فرص استثمارية عقارية جانبية للراغبين في الاستثمار في القطاع العقاري من خلال القيام بجميع الأنشطة الاستثمارية العقارية داخل مصر، لتحقيق عوائد استثمارية للمستثمرين لأجل متوسطة وطويلة، كما يهدف الصندوق إلى الاستثمار في الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري.

٣-١ مدير الاستثمار

- ويلتزم مدير استثمار الصندوق العقاري بالاستعانة بالخبرات المتخصصة في إدارة الاستثمارات العقارية، ويقوم بما يلي:
- إعداد دراسة الجدوى الخاصة بأي مشروع عقاري يعتزم الصندوق الاستثمار فيه، على أن تتضمن دراسة الجدوى الجوانب التجارية والغنية والمالية والقانونية للمشروع وتدفقاته النقدية المتوقعة وتأثيرها على ربحية الصندوق.
- توقيع عقد الخدمات الغنية مع إحدى الشركات المتخصصة في إدارة العقارات محل نشاط الصندوق، وذلك بمراعاة أحكام قانون اتحاد الشاغلين رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وببند مدير الاستثمار غناية الرجل الحريص في متابعة قيام شركة إدارة العقارات بتنفيذ التزامها.
- اعتماد كافة التعاقبات المرتبطة بنشاطه.
- توفير الكفاءات اللازمة لتنفيذ مشروعات الصندوق وتلافى مخاطر تجاوز التكلفة والمدة المقررة للتنفيذ.
- تقييم الأصول العقارية قبل شرائها أو بيعها بواسطة خبير أو أكثر من خبراء التقييم العقاري المقيد لدى الهيئة، على أن يكون خبير التقييم مستقلاً عن أي طرف من الأطراف ذوي العلاقة. وعلى خبير التقييم أن يلتزم بالضوابط المشتمل عليها التقرير ومنهج إعداده وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٤ بشأن ضوابط الحد الأدنى لمشتملات تقرير التقييم ومنهجية إعداده عن الأصول العقارية قبل شرائها أو بيعها أو عند تقييمها بهدف حساب صافي قيمة أصول الصندوق".
- وعلى مدير الاستثمار أن يقوم بكل ما يلزم لتمكين خبير التقييم من أداء عملهما، وبصفة خاصة تجهيز المستندات والمعلومات اللازمة لإتمام عملية التقييم، ويسأل خبير التقييم، في مواجهة الصندوق ومدير الاستثمار، عن أية أضرار تلحق بالصندوق نتيجة للإهمال أو الأخطاء التي تقع منه أثناء أداء عمله.
- ولا يجوز لمدير الاستثمار الاعتماد على تقرير تقييم مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل عقاري للصندوق.
- بناء على الموافقة المبدئية الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ١٧ يناير ٢٠٢٤ تم تعديل اسناد مهمة اعداد القوائم المالية لمدير الاستثمار (شركة ألفا لإدارة الاستثمارات المالية) بدلا من شركة خدمات الإدارة (الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار) مع إلزام الشركة بموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بالشروط المحددة بالموافقة المبدئية خلال السنة القادمة.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤-١ شركة خدمات الإدارة

- تقوم شركة خدمات الإدارة (الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار - ش.م.م.) بما يلي:
- ١- حساب صافي قيمة الوثائق للصندوق.
 - ٢- وتلتزم الشركة بإعداد وحفظ سجل آلي بحاملي الوثائق، ويعد سجل حملة الوثائق قرينة على ملكية المستثمرين للوثائق المثبتة فيه، كما تلتزم الشركة بتدوين البيانات التالية في هذا السجل:
 - عدد الوثائق وبيانات ملاكها وتشمل الاسم والجنسية والعنوان ورقم تحقيق الشخصية بالنسبة للشخص الطبيعي ورقم السجل التجاري بالنسبة للشخص الاعتباري.
 - تاريخ القيد في السجل الآلي.
 - عدد الوثائق التي تخص كل من حملة الوثائق بالصندوق.
 - بيان عمليات الاكتتاب الشراء / والبيع الخاصة بوثائق الصندوق.
 - ٣- مع مراعاة حكم المادة (١٦٧) المشار إليها، تتولى شركة خدمات الإدارة بالنسبة لصناديق الاستثمار العقاري القيام بحفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بأصول الصندوق والتي تشمل على الأخص المستندات والوثائق الآتية:
 - عقود ملكية العقارات والأراضي.
 - العقود المتعلقة بإدارة أصول الصندوق.
 - التراخيص والتصاريح الإدارية اللازمة لإقامة وتشغيل المشروعات العقارية التي ينفذها الصندوق.
 - عقود القروض والرهن أو الضمانات المرتبطة بأصول الصندوق، وجميع العقود المتعلقة بنشاط الصندوق.
 - قرارات لجنة الاستثمار لدى مدير الصندوق.
 - تقارير التقييم العقاري.
 - ٤- كما تتولى شركة خدمات الإدارة القيام بإجراء التقييم الدوري لإجمالي أصول الصندوق كل ستة أشهر على الأقل على أن يكون التقييم مرة بحد أدنى كل ثلاثة أشهر إذا كان الصندوق مقيد، وذلك بناء على تقرير تقييم معد من خبير تقييم أو أكثر من الخبراء المقيدين لدى الهيئة في تقييم الأصول العقارية، ويهدف هذا التقييم لما يلي:
 - تحديد سعر استرشادي لقيمة الوثيقة بقسمة القيمة الصافية لأصول الصندوق على عدد الوثائق القائمة.
 - الاسترشاد بالتقييم عند بيع الأصول.
 - التعرف على تطور تنفيذ مشروعات الصندوق وتكلفتها الفعلية أو القيمة السوقية للأصول خلال فترة التنفيذ.
 - ويلتزم خبير التقييم بإعداد تقرير مشترك عند نهاية مهمتهما، وترسل نسخة منه إلى كل من الصندوق ومدير الاستثمار وشركة خدمات الإدارة ومراقبي الحسابات.
- وفي جميع الأحوال تلتزم شركة خدمات الإدارة ببذل عناية الرجل الحريص في قيامها بأعمالها وخاصة عند تقييمها لأصول والتزامات الصندوق وحساب صافي قيمة الوثائق.

٥-١ مدة الصندوق

- عشر سنوات تبدأ من تاريخ الترخيص للصندوق بمزاولة أعماله.

٦-١ السنة المالية

- تبدأ السنة المالية للشركة من ١ يناير وتنتهي في نهاية ديسمبر من كل عام باستثناء العام المالي الأول الذي يبدأ من ١٨ يوليو ٢٠١٦ وينتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وهي أول سنة للشركة.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢- أسس إعداد القوائم المالية

١-٢ الالتزام بالمعايير والقوانين

- يتم إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.
- تم اعتماد القوائم المالية للشركة من قبل مجلس الإدارة في ٢١ مايو ٢٠٢٦.

٣- عملة التعامل والعرض

العملة المستخدمة في عرض القوائم المالية هي الجنيه المصري والذي يمثل عملة التعامل للصندوق.

٤- استخدام التقديرات والافتراضات

- يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
- يتم إعادة مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بصفه دوريه.
- يتم الاعتراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.
- ولا يوجد لدى الصندوق أي أصول أو التزامات جوهرية تتطلب استخدام التقديرات والحكم الشخصي.

٥- إدارة المخاطر

- يستهدف الصندوق مجموعة متنوعة من الاستثمارات في الأصول العقارية والأدوات المالية طبقاً لما تتطلبه سياسة إدارة الاستثمارات الخاصة بالصندوق وعليها يكون هيكل أصول الصندوق كما يلي:
- أراضي أو عقارات يتم تملكها أو تأجيرها أو الانتفاع بها أو المشاركة عليها لبنائها أو استكمالها أو تطويرها بغرض تأجيرها
- أو إعادة تأجيرها أو بيعها أو استغلالها أو إدارتها.
- شراء عقارات بغرض إقامة مناطق صناعية أو خدمية أو سياحية مخصصة أو لغرض إعادة بيع وحداتها وما يتطلبه ذلك من تنمية الموقع والترويج له.
- الأوراق المالية المقيدة في بورصة الأوراق المالية المصرية الصادرة عن شركات تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في المجالات المرتبطة بالتممية العقارية.
- الاستثمار في أسهم شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية المصرية تكون (٨٠٪) من أصولها عقارية.
- وثائق صناديق الاستثمار العقاري الأخرى.
- ودائع تحت الطلب وأذون الخزنة وذلك طبقاً للنسب المحددة في الضوابط الاستثمارية.
- سندات التوريق الصادرة مقابل محفظة حقوق مالية لقروض تمويل عقاري.
- يلتزم مدير الاستثمار بالنسب القانونية للاستثمارات طبقاً للمواد (١٨٣) مكرر من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ والمادة (١) من قرار مجلس إدارة الهيئة ٣٤/ ٢٠١٤ مع بداية العام الثاني لتأسيس الصندوق على ان تتضمن القوائم المالية التالية ما يفيد التزام الصندوق بذلك.
- تحتوي أنشطة الصندوق على مخاطر متنوعة بنوعها الرئيسيين (المخاطر الاقتصادية وخاصة المرتبطة بالاستثمارات العقارية، والمخاطر المرتبطة بالاستثمارات المالية) والتي تتعلق بالأدوات المالية المملوكة للصندوق والأسواق التي يستثمر فيها.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

يقوم مدير الاستثمار بتحديد أوجه توظيف استثمارات الصندوق وذلك عن طريق توزيع الأصول بالطريقة التي تمكنه من تحقيق أهداف الاستثمار.

أية انحرافات في توظيف الأصول المستهدفة أو في محفظة الاستثمارات يتم مراقبتها ومتابعتها من قبل مدير الاستثمار.

• وفيما يلي التعريف لبعض المخاطر المحتملة المتعلقة بتلك الأدوات المالية وأهم السياسات والإجراءات التي يتبناها مدير الصندوق لخفض أثر تلك المخاطر:

أولاً: المخاطر الاقتصادية والمخاطر المرتبطة بالاستثمارات العقارية

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

أ- مخاطر السوق العقاري

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

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

ب- مخاطر عدم التنوع الجغرافي:

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

ت- مخاطر التشغيل:

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

ث- المخاطر الاقتصادية:

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

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

الصندوق استثناءاً منها وهو ما سوف يراعى بتضمين العقود ما يسمح بإعادة توازنها في حالة تحقق بعض مخاطر القوة القاهرة والظروف الشاقة.

ج- مخاطر الحصول على التمويل:

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

ثانياً: المخاطر المرتبطة بالاستثمارات المالية

أ- المخاطر المنتظمة / مخاطر السوق

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

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

- ألا تكون هذه الأصول محل نزاع أو غير مسجلة أو مرفوع شأنها قضائياً سواء كانت مسجلة بالشهر العقاري أو صادر عنها قرارات تخصيص سارية من إحدى الجهات المختصة في الدولة.
- أن تكون هذه الأصول موافقاً على تخطيطها أو بنائها بشهادة من الجهات المختصة.
- أن يتم تقييم هذه الأصول بواسطة خبير أو أكثر من خبراء التقييم العقاري المقيدين لدى الهيئة.
- ألا يقل التصنيف الائتماني للسندات وسندات التوريق التي يستثمر فيها الصندوق جزءاً من أمواله عن الحد المحدد من مجلس إدارة الهيئة.

ب- المخاطر غير المنتظمة

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

ت- مخاطر عدم التنوع

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

ث- مخاطر السداد المعجل

وتحدث تلك المخاطر عند الاستثمار في السندات حيث تزيد احتمالية عدم حصول المستثمر على العائد المنتظر نتيجة استدعاء الجهة المصدرة للسندات مما يؤثر على الأرباح الاستثمارية. وهذه النوعية من المخاطر ترتبط ارتباطاً مباشراً بأدوات الدخل الثابت حيث أنه في بعض الأحيان، يكون لمصدر السندات الحق في استردادها قبل تاريخ الاستحقاق وذلك نتيجة تغير أسعار الفائدة أو لأسباب مباشرة تتعلق بنشاط المصدر نفسه. علماً بأن مدير الاستثمار يقوم بالمتابعة النشطة لاستثمارات الصندوق كما أن هذه المخاطر تكون معروفة ومحددة عند شراء

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

سندات تحمل تلك الخاصية ويتخذ الاحتياطات اللازمة من مخصصات تقابل السداد المعجل وتقلل تأثيره على أداء الصندوق عند حدوثه.

ج- مخاطر أسعار الفائدة

وهي المخاطر المرتبطة بتغيرات أسعار الفائدة على الأدوات المالية خاصة السندات مما ينتج عنه تغيير في أسعارها إيجاباً أو سلباً نتيجة انخفاض أو ارتفاع أسعار الفائدة، وسوف يعمل مدير الاستثمار علي التحوط ضد تلك المخاطر باستخدام أساليب إدارة مخاطر أسعار الفائدة المتعارف عليها عالمياً وترى الإدارة أن خطر أسعار الفائدة غير جوهري نظراً لقصر فترة الودائع وأذون الخزانة.

ح- مخاطر التضخم

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

خ- مخاطر الائتمانية (عدم القدرة على السداد)

يواجه المستثمر مخاطر الائتمان في حالة استثمار الصندوق في سندات غير حكومية حيث توجد مخاطرة عدم إمكانية الشركات المصدرة للسندات دفع أصل السند أو الفائدة المطلوبة أو كلاهما معا عند الاستحقاق وبذلك تكون الشركة تخلفت عند الدفع وبناء على ذلك يحدد مدير الاستثمار معايير محددة للاستثمار في سندات ذات تقييم مرتفع بما لا يقل عن الحد الأدنى للتصنيف الائتماني المحدد من الهيئة، وتخضع البنوك التي يستثمر الصندوق بها لرقابة البنك المركزي المصري.

د- مخاطر السيولة

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

ذ- مخاطر المعلومات:

تتمثل هذه المخاطر في عدم معرفة المعلومات الكاملة عن الأحوال الحالية للشركات أما بسبب عدم الشفافية أو عدم وجود رؤيا واضحة للأحوال المستقبلية بسبب عوامل غير معروفة مما قد يؤدي الي حدوث نتائج سلبية لم تكن في الاعتبار مما يزيد من نسبة المخاطرة وحيث أن مدير الاستثمار يتمتع بخبرة واسعة ودراية عن السوق وأدوات الاستثمار المتاحة فهو قدير علي تقييم وتوقع أداء الشركات التي يستثمر فيها إلي جانب أنه يقوم بالاطلاع علي أحدث البحوث والمعلومات المحلية والعالمية عن الحالة الاقتصادية والشركات التي يستثمر فيها الصندوق فيتسنى له أن يقوم بالتقييم الدقيق والعاقل لشتي فرص الاستثمار بشكل يراعي منه استهداف تحقيق ربحية من الاستثمارات وتقادي القرارات الخاطئة.

ر- خطر العملات الأجنبية

- استثمار الصندوق في أدوات مالية بالجنيه المصري (عملة التعامل)، وبناء على ذلك فإن الصندوق غير معرض لخطر العملات الأجنبية والتي قد يكون لها تأثيراً عكسياً على جزء من أصول أو التزامات الصندوق بالعملات الأجنبية.

- حيث يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار العملات الأجنبية.

- حيث انه لا يوجد لديه أصول أو التزامات جوهريه بعملة بخلاف عملة التعامل والعرض في تاريخ المركز المالي.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦- القيمة العادلة للأدوات المالية				
يوضح الجدول التالي مستويات القيمة العادلة للأصول المالية.				
٣١ مارس ٢٠٢٦	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
النقدية وما في حكمها	٢٥ ٢٤٠ ١٣٠	---	---	٢٥ ٢٤٠ ١٣٠
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	١٢٢ ٥٥٢ ٣٨١	---	---	١٢٢ ٥٥٢ ٣٨١
الإجمالي	١٤٧ ٧٩٢ ٥١١	---	---	١٤٧ ٧٩٢ ٥١١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
النقدية وما في حكمها	١٨ ٢١٢ ٢٥٣	---	---	١٨ ٢١٢ ٢٥٣
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	١٣٦ ٣٢٤ ٤٠١	---	---	١٣٦ ٣٢٤ ٤٠١
الإجمالي	١٥٤ ٥٣٦ ٦٥٤	---	---	١٥٤ ٥٣٦ ٦٥٤

٧- فوائد دائنة

عن الفترة المالية المنتهية في	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
	٩٦٨ ٤١٠	٣ ٣٥٧ ٢٢٦
	٩٦٨ ٤١٠	٣ ٣٥٧ ٢٢٦

فوائد النقدية والودائع بالبنوك
الإجمالي

٨- مصروفات أخرى

عن الفترة المالية المنتهية في	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
	٣٩٠ ٠٠٠	٣٩٠ ٠٠٠
	٣٤ ٣٣٩	---
	٢٤١ ٢٨٥	١١٣ ٠١٥
	٦٠٠	٥٠٠
	٦ ٤٨٩	٤ ٦٦٠
	٣٩ ٨٠٠	٢٦ ٢٦٩
	٧١٢ ٥١٣	٥٣٤ ٤٤٤

أجور وما في حكمها
نظافة وصيانة
رسوم واشتراكات
مصروفات نقل بيانات وإنترنت
مصروفات وعمولات بنكية
أخرى
الإجمالي

٩- النقدية وما في حكمها

٩-١ النقدية بالصندوق والبنوك

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٥ ٢٤٠ ١٣٠	١٨ ٢١٢ ٢٥٣
٢٥ ٢٤٠ ١٣٠	١٨ ٢١٢ ٢٥٣

حسابات جارية
الإجمالي

٩-٢ النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

١٠- استثمارات ماليه مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

١٠-٢ استثمارات مالية أسهم

١١- مدينون وارصدة مدينة اخرى

الاجمالی

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢- استثمارات عقارية

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١٧٨ ١٩٢ ٠٠٠	١٦٠ ٠٦٩ ٠٠٠	تكلفة الاستثمار اول المدة
٦ ٠٠٧ ٠٠٠	١٨ ١٢٣ ٠٠٠	التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري
١٨٤ ١٩٩ ٠٠٠	١٧٨ ١٩٢ ٠٠٠	تكلفة الاستثمار اخر المدة
* بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠٢٤ قامت الشركة بشراء مساحة إدارية عبارة عن كامل مساحة الدور الرابع بإجمالي ١٣٨٠ م ^٢ والكائنة في مبنى إمبرالد بيزنس سنتر - برج (A) - المقام B ٢٢١٠ - القرية الذكية - الكيلو ٢٨ طريق القاهرة الأسكندرية الصحراوى وذلك نظير اجمالى مبلغ ١٤٨ مليون جنيه مصري.		
* يقوم الصندوق بتطبيق نموذج القيمة العادلة في قياس جميع استثماراته العقارية (إيضاح ٢٢).		

١٣- أصول ثابتة

حاسب آلي	أثاث ومعدات مكاتب	الإجمالي	
٦٨٠ ٦١٠	٤٩١ ٠١٦	١ ١٧١ ٦٢٦	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦
٦٨٠ ٦١٠	٤٩١ ٠١٦	١ ١٧١ ٦٢٦	التكلفة في ٣١ مارس ٢٠٢٦
٦٨٠ ٦١٠	٤٤٢ ٠٨٢	١ ١٢٢ ٦٩٢	مجمع الاهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦
---	١٢ ٢٧٥	١٢ ٢٧٥	إهلاك الفترة
٦٨٠ ٦١٠	٤٥٤ ٣٥٧	١ ١٣٤ ٩٦٧	مجمع اهلاك في ٣١ مارس ٢٠٢٦
---	٣٦ ٦٥٩	٣٦ ٦٥٩	صافي القيمة الدفترية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
---	٤٨ ٩٣٤	٤٨ ٩٣٤	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ترتبط البرامج بعملية تشغيل الحاسب الآلى حيث تعتبر جزء مكملاً للحاسب الآلى.			

١٤- دائنون وارصدة دائنة اخري

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
١ ١٤٤ ٦١٢	٦ ١٣٩ ٥٥٧	أتعاب مدير الاستثمار المستحقة
٣ ٠٠٠	٣ ٠٠٠	أتعاب المستشار القانوني المستحقة
١ ٨٨١ ٥٧٥	٣ ٢٢٩ ٧٧٩	أتعاب مؤسسي الصندوق
٣ ٠٨ ٥٥٠	---	أتعاب مدير العقارات
٩ ٠٠٠	٣٦ ٠٠٠	مستحقات ممثلو حملة الوثائق
١٥ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠	أتعاب شركة خدمات الادارة المستحقة
٥٥ ٠٠٠	٢٢٠ ٠٠٠	أتعاب مراقبين الحسابات المستحقة
٢٣ ١٠٠	٣٣ ٠٠٠	أتعاب المستشار الضريبي المستحقة
١٩٤ ٠٣٨	١٦١ ٧٧٩	المساهمة التكافلية
٣ ٣٦٥ ٠١٠	٣ ٣٦٥ ٠١٠	تأمينات للغير
١ ٢٨٨ ٦٧٢	١ ٢٨٦ ٠٩٢	مصروفات مستحقة
١ ٥٦٧ ٩٢٥	١ ٣٥٦ ٦٢٨	مصلحة الضرائب
٢٤٧ ٠٥٢	١٨٧ ٠٥٢	أرصدة دائنة أخرى
٤ ١١٤ ٠٠٠	١ ٠٢٨ ٥٠٠	إيرادات مقدمة إيجار
٣٥٠ ٠٠٠	٣٥٠ ٠٠٠	مصروفات مستحقة - حوافز
٩٢٣ ٨٩٤	٦ ٣١٩ ٣٤٨	دائنون شركات سمسة
١٥ ٤٩٠ ٤٢٨	٢٣ ٧٣٠ ٧٤٥	

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥- أسهم/ وثائق الاستثمار المصدرة والمدفوعة

١-١٥ رأس المال المدفوع (تم استخدامه في وثائق استثمار الصندوق)

عدد الوثائق	القيمة الاسمية	%
٢٥٢ ٠٠٠	٢ ٥٢٠ ٠٠٠	١,٤
١٢٥ ٠٠٠	١ ٢٥٠ ٠٠٠	٠,٦٩٤
١٢٢ ٥٠٠	١ ١٢٥ ٠٠٠	٠,٦٨٠
٥٠٠	٥ ٠٠٠	٠,٠٠٣
٥٠٠ ٠٠٠	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢,٧٨

٢-١٥ وثائق استثمار أخرى - اكتتاب عام

عدد الوثائق	القيمة الاسمية	%
١٧ ٥٠٣ ٧٢٠	١٧٥ ٠٣٧ ٢٠٠	٩٧.٢٢
١٨ ٠٠٣ ٧٢٠	١٨٠ ٠٣٧ ٢٠٠	%١٠٠

إجمالي وثائق الاكتتاب العام

إجمالي وثائق الاستثمار المصدرة والمدفوعة

* بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٢٥ والتي وافقت بالأجماع على تخفيض رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ٥٠ مليون جنيه مصري موزعاً على ٥٠٠ ألف سهم إلى ٥ مليون جنيه مصري موزعاً على عدد ٥٠ ألف سهم تخفض من كل مساهم وفقاً لنسبة مساهمته في رأس المال ، وذلك دون تخفيض حجم الصندوق من خلال الحفاظ على عدد وثائق الصندوق وحقوق الملكية كما هي ، وذلك في ضوء عدم الممانعة الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٤ بإعادة هيكلة الوثائق المملوكة لمؤسسي الصندوق وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٥ .

١٦- الإحتياطي القانوني

٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٦ ١٥٨ ٨٢٥	٣ ٩٠٨ ٢٥٨
١١ ٤٨٧ ٨٦٦	١١ ٤٨٧ ٨٦٦
١٧ ٦٤٦ ٦٩١	١٥ ٣٩٦ ١٢٤

احتياطي قانوني

علاوة إصدار *

الرصيد آخر الفترة/ العام

* وبناءً على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في ١٤ يونيو ٢٠٢١ تم إصدار وثائق شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري لعدد ٩ ٩٨٩ ٤٤٩ وثيقة بقيمة اسمية ١٠ جنيه للوثيقة، بالقيمة العادلة البالغة ١١,١٥ جنيه للوثيقة وتم احتساب الفرق بين القيمة الاسمية والقيمة العادلة للوثيقة بواقع مبلغ ١.١٥ جنيه/ وثيقة كعلاوة إصدار ضمن حقوق الملكية.

* بناءً على قرار الجمعية العامة العادية المنعقدة في ٣٠ مارس ٢٠٢٣ والتي أقرت بتعليق علاوة الإصدار البالغة ١١ ٤٨٧ ٨٦٦ جنيه مصري على حساب الإحتياطي القانوني وفقاً للمادة (٩٤) من اللائحة التنفيذية من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

١٧- ضرائب الدخل

١-١٧ ضرائب الدخل المحملة على قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ مارس ٢٠٢٥
ضريبة الدخل الجارية	---	(١ ٤٦٣ ١١٩)
الضريبة المؤجلة	٦٨٨	(٧٤٥)
الإجمالي	٦٨٨	(١ ٤٦٣ ٨٦٤)

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧-٢ الضريبة المؤجلة

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
(١٠ ٢٥٦)	(٢ ٧١٥)	التزامات الضريبة المؤجلة أول العام
(٧٤٥)	٦٨٨	الضريبة المؤجلة التي تم تحميلها على قائمة الدخل
(١١ ٠٠١)	(٢ ٠٢٧)	التزامات الضريبة المؤجلة في آخر الفترة

١٧-٣ تسويات لحساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ مارس ٢٠٢٦	
١٠ ٤١٨ ٢٩٣	٩ ٧٣٣ ١٢٥	صافي الربح قبل الضرائب
%٢٢.٥	%٢٢.٥	سعر الضريبة وفقاً للقانون
٢ ٣٤٤ ١١٦	٢ ١٨٩ ٩٥٣	ضريبة الدخل باستخدام سعر الضريبة وفقاً للقانون
١ ٤١١ ٧٤٢	٣ ١٣٠ ٥١٣	مصروفات غير قابلة للخصم الضريبي
(٢ ٢٩٢ ٧٣٩)	(٦ ٨٩٦ ٤٤١)	إيرادات غير قابلة للخصم الضريبي
١ ٤٦٣ ١١٩	--	ضريبة الدخل الفعلية
%١٤.٠٤	%٠	سعر الضريبة الفعلي

١٨- الموقف الضريبي

الشركة خاضعة للضريبة طبقاً لأحكام قانون الضرائب على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وتعديلاته.

أولاً: ضرائب ارباح شركات اموال:

- السنوات ٢٠١٧: -
قدمت الشركة الاقرار الضريبي عن العام في المواعيد القانونية، ولم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.
- السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٥: -
تم اعداد وتقديم الاقرار الضريبي الكترونياً في ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته، وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية في المواعيد القانونية.

ثانياً: ضرائب كسب العمل:

- الفترة من بداية النشاط حتى ٢٠٢١/١٢/٣١
تم الفحص الضريبي وجارى سداد فروق الفحص عن تلك السنوات.
- الفترة من ٢٠٢٢/٠١/٠١ حتى ٢٠٢٦/٠٣/٣١
لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهرياً وتوريدها لمأمورية الضرائب في المواعيد القانونية.

ثالثاً: ضرائب الدمغة:

- الفترة من بداية النشاط حتى ٢٠٢٦/٠٣/٣١
لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩- صافي أصول الصندوق

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٣٠٨.٠٣٦.٨٤١	٢٦٥.٣٠٦.٥١٩	رصيد أول الفترة
(٢.٦٠.٠٠٠)	(٢.٢٨١.٠١٨)	توزيعات أرباح
٩.٧٣٣.٨١٣	٤٥.٠١١.٣٤٠	صافي أرباح الفترة
٣١٥.٧١٠.٦٥٤	٣٠٨.٠٣٦.٨٤١	الرصيد
١٨.٠٠٣.٧٢٠	١٨.٠٠٣.٧٢٠	عدد الوثائق القائمة
١٧,٥٤	١٧,١١	قيمة الوثيقة

٢٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

- يعتبر الطرف ذات علاقة إذا كان يسيطر على الطرف الآخر أو يكون له قابلية للتأثير على القرارات المالية أو التنفيذية أو تحت سيطرة مشتركة.

- تقتضي طبيعة النشاط أن يتعامل الصندوق خلال الفترة مع مدير الاستثمار (شركة الفا لإدارة الاستثمارات المالية) وشركة خدمات الإدارة (الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار "ش.م.م").

وفيما يلي بيان بأهم الأرصدة والمعاملات خلال الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦:

بيان	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	٣١ مارس ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة الفا لإدارة الاستثمارات المالية	مدير الاستثمار (١-٢٠)	قائمة المركز المالي / أتعاب مدير الاستثمار المستحقة	١١٤٤.٦١٢	٦.١٣٩.٥٥٧
		قائمة الدخل / أتعاب مدير الاستثمار	١١٤٤.٦١٢	٤.٢٠٠.١٢١
		قائمة الدخل / أتعاب حسن اداء	--	٥.٠٢٠.٩١٩
الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار "ش.م.م"	شركة خدمات الإدارة (٢-٢٠)	قائمة المركز المالي / أتعاب شركة خدمات الإدارة المستحقة	١٥.٠٠٠	١٥.٠٠٠
		قائمة الدخل / أتعاب شركة خدمات الإدارة	١٥.٠٠٠	٦٠.٠٠٠
أعضاء مجلس الإدارة	بدلات مجلس الإدارة	قائمة الدخل / مصروفات أخرى	٤٨.٠٠٠	٢٢٥.٠٠٠
شركة أودن للاستثمارات المالية	مؤسس الصندوق	قائمة المركز المالي / أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	١٩٠.٧٧١	٧٠٠.٠٢٧
		قائمة الدخل / أتعاب مؤسسي الصندوق	١٩٠.٧٧١	٧٠٠.٠٢٧
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير	مؤسس الصندوق	قائمة المركز المالي / أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٣٨٤.٥٩٣	١.٤١١.٢٥٧
		قائمة المركز المالي / أتعاب مدير العقارات	٥٥٠.٣٠٨	--
		قائمة الدخل / أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٣٨٤.٥٩٣	١.٤١١.٢٥٧
		قائمة الدخل / أتعاب مدير العقارات	٥٥٠.٣٠٨	--
شركة نيو سمارت للاستثمارات الصناعية والتجارية	مؤسس الصندوق	قائمة المركز المالي / أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	١.٣٠٠.٩٠١	١.١١٣.٩٤٦
		قائمة الدخل / أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	١٨٦.٩٥٥	٦٨٦.٠٢٨
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	مؤسس الصندوق	قائمة المركز المالي / أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٥.٣١٠	٤.٥٤٧
		قائمة الدخل / أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٧٦٣	٢.٨٠٠

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١-٢٠ أتعاب مدير الاستثمار

يستحق مدير الاستثمار أتعاب مقابل إدارته للصندوق كالتالي:

أتعاب الإدارة:

يستحق مدير الاستثمار أتعاب ثابتة نظير إدارته للصندوق بواقع ١.٥٪ سنوياً من صافي أصول الصندوق المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل من ربع السنة ويتم سدادها في بداية الربع التالي من السنة.

أتعاب حسن أداء:

يستحق مدير الاستثمار أتعاب حسن أداء بواقع ٢٠٪ سنوياً من صافي أرباح الصندوق السنوية في ٣١ ديسمبر من كل عام التي تفوق ١٠٪ سنوياً، وتدفع أتعاب حسن الأداء بعد اعتمادها من مراقبي الحسابات في نهاية العام.

٢-٢٠ أتعاب شركة خدمات الإدارة:

تستحق شركة خدمات الإدارة أتعاب نظير قيامها بالمهام المنصوص عليها في النشرة كما يلي:

- ٠.٠٣٪ (ثلاثة في العشرة آلاف) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الاستشارية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور حتى يصل حجم الصندوق إلى ٥٠٠ مليون جنيه المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور.

- ٠.٢٥٪ (اثنان ونصف في العشرة آلاف) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الاستشارية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور عند زيادة حجم الصندوق عن ٥٠٠ مليون جنيه إلى واحد مليار جنيه.

- ٠.٢٪ (اثنان في العشرة آلاف) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الاستشارية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور عند زيادة حجم الصندوق عن ١ مليار جنيه.

وفي جميع الاحوال لا تقل أتعاب شركة خدمات الادارة عن ٦٠.٠٠٠ جنيه سنوياً (ستون ألف جنيه).
علماً بأنه يتم احتساب الأتعاب وتسدد لشركته خدمات الادارة كل ٣ أشهر، على أن يتم اعتماد مبالغ هذه الأتعاب من قبل مراقبي حسابات الصندوق في المراجعة، ويتحمل الصندوق مقابل إرسال كشوف حساب العملاء بواسطة شركة خدمات الإدارة مبلغ خمس جنيهاً عن كل كشف حساب مصدر من شركة خدمات الإدارة.

٣-٢٠ أتعاب أمين الحفظ

أولاً: أتعاب البنك الأهلي المتحد:

- عمولة الحفظ السنوية بواقع ٥ جنيه لكن ١٠٠٠٠٠ جنيه على الأرصدة القائمة في ٣١ ديسمبر من كل عام

- تحصيل كوبونات الأوراق المالية بواقع ٥ جنيه لكل ١٠٠٠٠ جنيه بحد أدنى ٥ جنيهاً.

- عمليات بيع وشراء أوراق مالية بواقع ١,٥ جنيه لكل ١٠٠٠٠ جنيه بحد أدنى ٣ جنيهاً.

- التحويل إلى إدارة أمناء حفظ أخرى بواقع ٥ جنيه لكل ١٠٠٠٠ جنيه من القيمة السوقية.

ثانياً: أتعاب بنك قطر الوطني الأهلي QNB

- خدمات الحفظ عن عمليات البيع والشراء نسبة ١,٢٥ / ١٠,٠٠٠٠ واحد وربع في العشرة آلاف

- خدمات صرف الكوبونات نسبة ٠,١٪ (واحد في الألف) بحد أدنى ١٥ جم وحد أقصى ٥٠٠ جم.

- خدمات التحويل إلى أمناء حفظ أخرى ٠,١٪ (واحد في الألف) من القيمة السوقية للورقة المالية وقت

التحويل خدمات الحياة السنوية (خمس في مائة ألف) من القيمة السوقية في ٣١ ديسمبر سنوياً.

بالإضافة إلى المصروفات التي تسدد للجهات الإدارية والرقابية والتي تشمل مصروفات الهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية وشركة مصر للمقاصة والإيداع المركزي بشأن خدمات أمين الحفظ.

٤-٢٠ مصاريف التسويق

يتحمل الصندوق تكلفة الخطة التسويقية في ضوء الإصدارات التالية للصندوق لتغطية النفقات المتعلقة بخطة الترويج والتسويق وعمولات الترويج لوثائق الصندوق والتي تقدر بنحو ٢,٥٪ من قيمة الإصدار الوثائق الصندوق

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

المكتتب فيها، وحد أقصى ١٠% سنوياً من الإصدار للحصص العينية عقارات / أسهم شركات مقابل وثائق
لزيادة حجم الصندوق، علي أن تعتمد تلك المبالغ من مراقبي حسابات الصندوق.

٢٠-٥ المصاريف العمومية والإدارية

- بلغ المصروفات العمومية والإدارية ٢٪ سنوياً بعد أقصى من صافي أصول الصندوق إعتباراً من أول يناير
٢٠٢٤ على أن يتم اعتمادها مقابل مستندات فعلية مؤيدة لها من مراقبي الحسابات.

- على أن تشمل المصاريف الإدارية نفقات النشر والأجور وغيرها ومقابل الأتعاب السنوية الخاصة باللجان
المعينة من قبل مجلس الإدارة، ومن ضمنها مرتبات ومكافآت وبدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والرئيس
التنفيذي.

٢٠-٦ أعباء مالية أخرى

أتعاب ممثل جماعة حملة الوثائق ونائبه بعد أقصى ٣٦ ألف جنيه مصري فقط ستة وثلاثون ألف جنيه مصري
سنوياً لكليهما مجتمعين.

٢٠-٧ أتعاب مؤسسي الصندوق

يستحق مؤسسي الصندوق أتعاب سنوية بواقع ١٪ سنوياً من صافي أصول الصندوق وبعد أقصى متوسط نسبة
عائد أدون الخزانة ٣٦٥ يوم كعائد على رأس المال المدفوع بشركة الصندوق.

٢٠-٨ أتعاب مدير العقارات

يستحق مدير العقارات ١٠٪ من إيرادات المشروعات التي يتولى إدارتها.

٢٠-٩ أتعاب المستشار القانوني

يتحمل الصندوق أتعاب المستشار القانوني مقابل تقديم الاستشارات القانونية للصندوق مبلغ ١٢ ٠٠٠ جنيه سنوياً
(أثني عشر ألف جنيه) شاملة ضريبة القيمة المضافة، بالإضافة إلى أي أتعاب إضافية لمباشرة القضايا التي
يكون الصندوق طرفاً فيها أو مراجعة العقود على أن تعتمد تلك المبالغ من مراقبي حسابات الصندوق.

٢٠-١٠ أتعاب المستشار الضريبي

يتحمل الصندوق أتعاب المستشار الضريبي مقابل إعداد الإقرارات الضريبية للصندوق وأتعاب الفحص الضريبي
بواقع ٣٠,٠٠٠ جنيه مصري بخلاف ضريبة القيمة المضافة (حسب الاتفاق).

٢١- السياسة الاستثمارية للصندوق

٢١-١ مبادئ عامة:

يكون استثمار أموال الصندوق في كافة مجالات الاستثمار العقاري والأنشطة المرتبطة به وفقاً لما
يلي:

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

٢١-٢ هيكل أصول الصندوق:

٢١-٢-١ عقارات مبنية يتم تملكها وبيعها أو تأجيرها أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها وفي جميع الأحوال يجب
أن تتوافر في الأصول العقارية - التي يتم التعامل عليها بأي من طرق الإستثمار المشار إليها أعلاه -

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- الشروط المحددة بالمادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وتعديلاتها وبما يتفق وشروط التعاقد المحررة بشأن هذه الإستثمارات وكذا معايير المحاسبة المصرية.
- ٢-٢١ شراء عقارات مبنية يكون أغرضها سكنية أو إدارية أو تجارية أو صناعية أو تعليمية، أو خدمة أو سياحية أو فندقية أو تخزينية متخصصة بغرض إعادة بيعها أو تأجيرها أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها أو إستغلالها لنفس الأغراض.
- ٢-٢١ ١٣ الأوراق المالية المقيدة في بورصة الأوراق المالية المصرية الصادرة عن شركات تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في المجالات المرتبطة بالتنمية العقارية.
- ٢-٢١ ٤ الاستثمار في أسهم شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية المصرية تكون ٨٠٪ علي الأقل من أصولها عقارية.
- ٢-٢١ ٥ وثائق صناديق الاستثمار العقاري الأخرى.
- ٢-٢١ ٦ السندات الصادرة عن شركات التمويل العقاري والمضمونة قروض تمويل عقاري.
- ٢-٢١ ٧ ودائع تحت الطلب وأذون الخزانة ووثائق صناديق نقدية وذلك طبقاً للنسب المحددة في الضوابط الاستثمارية.
- ٢-٢١ ٨ سندات التوريق الصادرة مقابل محفظة حقوق مالية لقروض تمويل عقاري وسندات التوريق الصادرة عن شركات تعمل بالنشاط العقاري.

٢-٣ الأصول العقارية المستهدفة

يكون للصندوق الإستثمار في الأصول العقارية المبنية بجميع مدن جمهورية مصر العربية عدا محافظتي شمال وجنوب سيناء .

كما يستهدف الصندوق على الأخص أنواع العقارات التالية:

- ١- منتجعات أو مباني بغرض البيع أو التأجير .
- ٢- مساحات تجارية أو خدمية بغرض البيع أو التأجير .
- ٣- مساحات إدارية بغرض البيع أو التأجير .
- ٤- أبنية تعليمية بغرض البيع أو التأجير
- ٥- فنادق أو شقق فندقية أو المراكب السياحية بغرض البيع أو التأجير
- ٦- مراكز طبية أو صناعية أو تخزينية أو لوجيستية (مواني جافة) بغرض البيع أو التأجير .

٢-٤ ضوابط عامة:

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

- ألا تتجاوز نسبة الأصول العقارية (متضمنة الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري) عن ٩٥٪ من إجمالي أصول الصندوق.
- ألا تزيد نسبة ما يستثمره الصندوق في سندات شركة تمويل عقاري علي (١٠٪) من صافي أصول الصندوق، وبما لا يجاوز (١٥٪) (من إصدارات السندات للشركة وتسري ذات النسب لسندات التوريق الصادرة عن شركات تعمل بالنشاط العقاري بالنسبة لكل محفظة توريق).
- ألا تزيد نسبة إجمالي ما يمتلكه الصندوق في أسهم مقيدة في بورصة الأوراق المالية تكون صادرة عن شركة تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في مجالات مرتبطة بالتنمية العقارية على (٢٠٪) من صافي أصول الصندوق
- ويجوز أن يكون من بين الشركات المستثمر فيها شركة المصريين للإسكان والتعمير وشركة القاهرة للإسكان والتعمير طراف مرتبطة (وذلك في ضوء الضوابط المنصوص عليها بالمادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق المال وتعديلاتها في هذا الشأن.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- الإستثمار في أسهم شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية المصرية تكون ٨٠٪ علي الأقل من أصولها أصولاً عقارية.
- الإستثمار في الودائع تحت الطلب وأذون الخزانة بما لا يجاوز ٢٠٪ من إجمالي أصول الصندوق.
- الإستثمار في وثائق صناديق نقدية بما لا يجاوز ٢٠٪ من صافي أصول الصندوق وبما لا يجاوز ٥٪ من عدد وثائق الصندوق المستثمر فيه.
- وثائق صناديق الإستثمار العقاري الأخرى المقيدة وغير المقيدة بالبورصة بحد أقصى ٦٠٪ من صافي أصول الصندوق، وعلى ألا تزيد نسبة ما يستثمر في شراء وثائق إستثمار في الصندوق الواحد على ٢٠٪ من صافي أصول الصندوق وبما لا يجاوز ٥٪ من عدد وثائق الصندوق المستثمر فيه .
- ضوابط التعامل على الإستثمارات أو الأصول العقارية المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأي من الأشخاص المرتبطة أو الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق:
- مع الأخذ في الاعتبار ما تنص عليه أحكام المادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية بشأن ضوابط تجنب تعارض مصالح يجوز توجيه أموال الصندوق في أى من الإستثمارات أو الأصول العقارية المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأي من الأشخاص المرتبطة أو الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق، مع عدم تصويت الطرف المعنى في الجمعية العامة على القرارات المتعلقة بذلك، ولا يجوز أن يكون مدير إستثمار الصندوق من ذوي العلاقة في الحالات التي يتم توجيه أموال الصندوق في أى من الإستثمارات أو الأصول العقارية المشار إليها ، وفي جميع الأحوال يشترط الحصول على موافقة مسبقة من جماعة حملة الوثائق والجمعية العامة مع تجنب حق التصويت للأطراف ذوي العلاقة بالاستثمار المستهدف وأن يتم تقييم الأصول بواسطة خبير تقييم عقاري من الخبراء المقيدين لدى الهيئة على أن يكونا مستقلين عن بعضها البعض وعن الأطراف ذوي العلاقة وفقاً لمعايير التقييم العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة .

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

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

٥-٢١ أنواع العقارات المسموح الاستثمار بها

- يلتزم مدير الاستثمار بالاستثمار بالامستثمار في أي من الفرص الاستثمارية المتاحة طبقاً لنتائج دراسات الجدوي الفنية والمالية والقانونية لكل منها، إلا أنه من المتوقع أن يتم الاستثمار في الأنواع التالية من العقارات المزمع تملكها وتأجيرها أو بيعها أو الحصول علي حق إنتفاع بها وفقاً للضوابط المنظمة لكل منهم:
- العقارات السكنية بأنواعها.
 - العقارات الخاصة بالمكاتب الإدارية.
 - المراكز التجارية والمحلات التجارية.
 - المراكز الطبية والمستشفيات.
 - الفنادق والشفق الفندقية والمنتجعات السياحية.
 - المنشآت التعليمية بأنواعها ومستوياتها المختلفة.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- المنشآت الصناعية.
- المنشآت الترفيهية.
- المحميات الطبيعية.
- الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري.

٦-٢١ توزيع استثمارات الصندوق لكل مجال من مجالات الاستثمار منسوباً إلى إجمالي استثمارات الصندوق:

نوع الاستثمار المسموح به	الحد الأدنى للاستثمار	الحد الأقصى للاستثمار
- استثمارات في أصول عقارية مبنية للأغراض الموضحة أعلاه واستثمارات في أصول مالية مرتبطة بالنشاط العقاري.	٨٠%	٩٥%
- ودائع تحت الطلب وأذون خزانة ووثائق الصناديق النقدية	٥%	٢٠%

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

٧-٢١ طبيعة الإيرادات المستهدفة تحقيقها ونسبتها إلى إجمالي إيرادات الصندوق:

نوع الاستثمار المسموح به	طبيعة الإيرادات	الإيراد إلى إجمالي الإيرادات %
- استثمارات في أصول عقارية مبنية للأغراض الموضحة أعلاه واستثمارات في أصول مالية مرتبطة بالنشاط العقاري.	استثمارات منتجة لعوائد دورية وغير دورية وتوزيعات أرباح وكوبونات وأرباح رأسمالية	٨٠%
- ودائع تحت الطلب وأذون خزانة ووثائق الصناديق النقدية	فوائد دائنة وعائد أذون خزانة وتوزيعات أرباح وأرباح إسترداد ووثائق	٢٠%

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

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

أهم السياسات المحاسبية المطبقة

فيما يلي ملخص بأهم السياسات المحاسبية التي استخدمت في اعداد القوائم المالية والتي يتم تطبيقها خلال الفترات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية.

١-٢٢ تقييم المعاملات بالعملات الأجنبية

- يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بالشركة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
- الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ اعداد القوائم المالية. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة. ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.
- وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق الترجمة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق الترجمة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الآخر:
- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الآخر الي الأرباح أو الخسائر).
- الالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.
- أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.

٢-٢٢ الأدوات المالية

تصنيف وقياس الأصول المالية

- تقوم الشركة بتبويب أصولها المالية بين المجموعات التالية: أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة ، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ويستند التصنيف بشكل عام الى نموذج الاعمال الذي تدار به الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.
- الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة**
- يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية. الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية المتمثلة في اصل مبلغ الاستثمار والعوائد. البيع هو حدث عرضي استثنائي بالنسبة لهدف هذا النموذج وبالشروط الواردة في المعيار المتمثلة في وجود تدهور في القدرة الائتمانية لمصدر الاداة المالية.
- أقل مبيعات من حيث الدورية والقيمة. أن تتم عملية توثيق واضحة ومعتمدة لمبررات كل عملية بيع ومدى توافقها مع متطلبات المعيار .

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. كلا من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع يتكاملان لتحقيق هدف النموذج. مبيعات مرتفعة من حيث الدورية والقيمة بالمقارنة مع نموذج أعمال المحتفظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

يحتفظ بالأصل المالي ضمن نماذج أعمال أخرى تتضمن المتاجرة، إدارة الأصول المالية على أساس القيمة العادلة، تعظيم التدفقات النقدية عن طريق البيع. هدف نموذج الأعمال ليس الاحتفاظ بالأصل المالي لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو المحتفظ به لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية حدث عرضي بالنسبة لهدف النموذج.

تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بإجراء تقييم لنموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس على أفضل وجه طريقة إدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة. تشمل المعلومات التي يتم النظر فيها:

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وألية عمل تلك السياسات من الناحية العملية. وخصوصاً لمعرفة ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على كسب إيرادات الفوائد التعاقدية أو مطابقة مده الأصول المالية مع مده الالتزامات المالية التي تمول تلك الأصول أو تحقيق التدفقات النقدية من خلال بيع الأصول؛
- كيفية تقييم أداء المحفظة ورفع تقرير بهذا الشأن إلى إدارة الشركة
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال والأصول المالية المحتفظ بها في نموذج الأعمال هذا وكيفية إدارة هذه المخاطر
- عدد صفقات وحجم وتوقيت المبيعات في فترات سابقة، وأسباب هذه المبيعات وتوقعاتها بشأن نشاط المبيعات في المستقبل.

ومع ذلك، لا يتم النظر في المعلومات المتعلقة بنشاط المبيعات بشكل منفصل بل اعتبارها جزءاً من تقييم شامل لكيفية تحقيق الهدف المعلن للشركة لإدارة الأصول المالية وكيفية تحقيق التدفقات النقدية. يتم قياس الأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة أو التي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر لأنها غير محتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية فقط وغير محتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية مع بيع الأصول المالية.

يتم تصنيف وقياس كل من أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية على النحو التالي:

طرق القياس وفقاً لنموذج الأعمال			الأداة المالية
القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل		التكلفة المستهلكة	
القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	خيار لمرة واحدة عند الاعتراف الأولي ولا يتم الرجوع فيه	لا ينطبق	أدوات حقوق الملكية
المعاملة العادية لأدوات حقوق الملكية	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية	أدوات الدين

إلغاء الاعتراف بالأصل المالي

تقوم الشركة بإلغاء إثبات الأصل المالي فقط عند:

- انقضاء الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي،
- تحويل الحقوق التعاقدية في أستانم التدفقات النقدية من الأصل المالي وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي، أو الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستانم التدفقات النقدية من الأصل المالي مع تحمل التزاماً تعاقدياً بدفع التدفقات النقدية إلى واحد، أو أكثر من المستلمين وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي
- تحويل الحقوق التعاقدية في أستانم التدفقات النقدية من الأصل المالي دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أبقت على السيطرة على الأصل المالي. أو
- الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستانم التدفقات النقدية من الأصل المالي، مع تحمل التزاماً تعاقدياً بأن تدفع التدفقات النقدية إلى واحد أو أكثر من المستلمين دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي إذا لم تكن قد أبقت على السيطرة على الأصل المالي.
- وعند إلغاء إثبات أصل مالي في مجمله، فإن الفرق بين القيمة الدفترية (مقاساً في تاريخ إلغاء الإثبات) والمقابل المستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم الحصول عليه مطروحاً منه أي التزام جديد تم تحمله) يتم إثباته في قائمة الدخل.

إضمحلال قيمة الأصول المالية

تطبق الشركة منهجا من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة من الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استنادا إلى التغير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

المرحلة الأولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً

تتضمن المرحلة الأولى الأصول المالية عند الاعتراف الأولي والتي لا تنطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة نسبياً. بالنسبة لهذه الأصول، يتم الاعتراف بخسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً وتحسب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول (بدون خصم مخصص الائتمان). خسائر الائتمان المتوقعة على مدى ١٢ شهراً هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي قد تنتج من حالات إخفاق محتملة خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ القوائم المالية.

المرحلة الثانية: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة - مع عدم اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثانية الأصول المالية التي بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي ولكن لا يوجد دليل موضوعي على اضمحلال القيمة. يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة لتلك الأصول ولكن يستمر احتساب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول. خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات الإخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة - اضمحلال قيمة الائتمان

تتضمن المرحلة الثالثة الأصول المالية التي يوجد بها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ القوائم المالية؛ بالنسبة لهذه الأصول يتم الاعتراف بخسائر ائتمان متوقعة على مدى الحياة.

الالتزامات المالية

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الاثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم اثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكبدها. يتم قياس الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة والتغيرات - بما في ذلك أي مصروف فائدة وتثبت في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم قياس الالتزامات المالية غير المشتقة بداية بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. لاحقاً للاثبات الأولي يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

التصنيف والقياس اللاحق

- تقوم الشركة بتصنيف جميع الالتزامات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المستهلكة فيما عدا:
- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.
 - الالتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.

- عقود ضمان مالي

يتم قياس جميع الالتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي ويتم إدراج معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية

يتم إلغاء أثبات الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو الغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو عند تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهري فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع إثبات الالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيمة الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الأصول والالتزامات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لتسوية الأصول مع الالتزامات على أساس الصافي من أجل بيع الأصول وتسديد الالتزامات في آن واحد.

٣-٢٢ الاضمحلال في قيمة الأصول

يستبدل المعيار المحاسبي المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية" نموذج "الخسارة المتكبدة" في المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٦ "الأدوات المالية - الاعتراف والقياس" بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة" (ECL). ينطبق نموذج إضمحلال القيمة الجديد على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والعملاء.

بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للشركة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقاً للعقد المبرم.

الخسائر الائتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الائتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقعة إستلامها، وإحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الاعتبار ويستند التقييم ذي الصلة إلى بيانات التأخير التاريخية المعدلة بواسطة عوامل محددة للعملاء والمعلومات المستقبلية التي تشمل عوامل الأقتصاد الكلي.

تحدد الشركة القيم المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تنبؤية لمخاطر الخسارة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ "الأدوات المالية".

ينتج عن محددات الخسائر الائتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.

يتم حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة المرجحة على ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (٢ شهراً وخسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر).

يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئياً أو كلياً) عندما لا يكون هناك توقع معقول لإسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. هذا هو الحال بشكل عام عندما تقرر الشركة أن المستأجر ليس لديه أصول أو مصادر دخل يمكن أن تولد تدفقات نقدية كافية لمداد المبالغ

الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات إسترداد المبالغ التي تم شطبها سابقاً ضمن "خسائر إضمحلال قيمة الأدوات المالية" في قائمة الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر. يمكن أن تظل الأصول المالية التي تم شطبها خاضعة للإجراءات القانونية تطبيقاً لإجراءات الشركة لإسترداد المبالغ المستحقة.

٤-٢٢ الأصول المالية المثبتة بالتكلفة المستهلكة

تقوم الشركة بتقدير ما إذا كان هناك أدلة موضوعية على حدوث اضمحلال في قيمة هذه الأصول منفردة أو على المستوى المجمع. كل الأصول التي تمثل أهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود أدلة على اضمحلال هذه الأصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الأصول المنفردة. الأصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبياً يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الأصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معاً.

عند تقييم الاضمحلال على المستوى المجمع للأصول تستخدم الشركة المعلومات التاريخية عن توقيتات استرداد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال وقيمة الخسائر المتكبدة، وتقوم بعمل تعديلات إذا كانت الظروف الاقتصادية والائتمانية الحالية توضح أن الخسائر الفعالة من الأرجح أن تكون أكثر أو أقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية. يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الأرباح أو الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

إذا اعتبرت الشركة انه لا يوجد احتمالات حقيقيه لعكس الخسارة الناتجة عن اضمحلال قيمة الاصل فانه يتم اعدام القيمة ذات العلاقة إذا انخفضت لاحقا قيمة خسارة الاضمحلال وأمكن ربط هذا الانخفاض بشكل موضوعي مع حدث يقع بعد الاعتراف بخسارة اضمحلال القيمة، عندئذ يتم رد خسارة اضمحلال القيمة المعترف بها من قبل من خلال الأرباح او الخسائر.

٢٢-٥ الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (الأصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للاضمحلال. وإذا كان الأمر كذلك تقوم الشركة بعمل تقدير للقيمة الإستردادية للأصل. يتم اجراء اختبار الاضمحلال للشهرة سنويا. لإجراء اختبار اضمحلال القيمة لأصل يتم تجميع الأصول معا الي أصغر مجموعة اصول تتضمن الاصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلة من الاستعمال المستمر ومستقلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى او مجموعات الأصول - وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد او مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع. القيمة الإستردادية للأصل او للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع او قيمته الاستخدامية ايهما أكبر، القيمة الاستخدامية للأصل هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للأصل او وحدة توليد النقد. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل او للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الأرباح او الخسائر. ويتم توزيعها أولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الأصول الأخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الأخرى، يتم عكس خسائر الاضمحلال الى المدى الذي لا يتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاهلاك والاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة.

٢٢-٦ مخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة للالتزام. الزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة اقتراض.

٢٢-٧ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها الحسابات الجارية والودائع لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة وكذا الاستثمارات في أذون الخزنة التي تستحق خلال ثلاثة شهور من تاريخ اقتناؤها والتي يسهل تحويلها إلى كمية محددة من النقدية دون وجود مخاطر هامة لحدوث أي تغيير في القيمة و/ أو يتم الاحتفاظ بها بغرض مقابلة الالتزامات المالية قصيرة الأجل وليس بغرض الاستثمار أو أي أغراض أخرى.

٢٢-٨ الاعتراف بالإيراد

- توزيعات الأرباح المحصلة وكذلك المستحقة نتيجة استثمار الأموال خلال العام.
- العوائد التأجيلية المحصلة والمستحقة.
- الأرباح الرأسمالية المحققة والناتجة عن بيع الأوراق المالية المملوكة للصندوق.
- يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة بقائمة الدخل باستخدام معدل الفائدة الفعلي الساري في تاريخ اقتناء أو إصدار الأداة المالية.
- يتم الاعتراف بالفائدة الدائنة على أدوات الدين المثبتة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر على أساس المدة الزمنية باستخدام معدل الفائدة الفعلي، ويثبت العائد الإجمالي شاملاً ضرائب خصم المنبع إن وجدت.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩-٢٢ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات بما فيها أتعاب الإدارة ومصروفات الحفظ ومصاريف التشغيل الأخرى على أساس الاستحقاق.

١٠-٢٢ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح أو خسائر الفترة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به - في نفس الفترة أو في فترة مختلفة - خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الآخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

١١-٢٢ ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة الحالية والفترة السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل.

تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترة السابقة بالقيمة المتوقعة سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية الفترة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينة.

١٢-٢٢ الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

- الاعتراف الأولي بالأصل أو الالتزام للعملية التي: لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).
- الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة الي المدى الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

- يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق المؤقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.

- يتم قياس الضريبة المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقعة تطبيقها عند تحقق الفروق المؤقتة وذلك باستخدام أسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.
- لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية إلا عند استيفاء شروط معينة.

١٣-٢٢ الأصول الثابتة وإهلاكاتها

- تثبت بنود الأصول الثابتة بالقوائم المالية بتكلفتها التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك والاضمحلال في قيمتها.

الأرباح والخسائر الرأسمالية

- يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة من استبعاد أى أصل ثابت وناشئة من الفرق بين قيمة الاستبعاد وصافي القيمة الدفترية للأصل المستبعد بقائمة الدخل.

النفقات اللاحقة للاقتناء

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- يتم الاعتراف بتكلفة استبدال جزء من أصل ثابت في القيمة الدفترية للأصل إذا كان من المتوقع الحصول على منفعة اقتصادية منه في المستقبل مع إمكانية قياس التكلفة بدقة.
الإهلاك

- تم إهلاك الأصول الثابتة والمكونات الرئيسية والتي يتم ادراجها بشكل منفصل على مدار العمر الإنتاجي المتوقع - بالسنوات بطريقة القسط الثابت وفقاً للأعمار الانتاجية التالية:

العمر الانتاجي

٣ سنوات
١٠ سنوات

بيان

حسابات الية وبرامج
اثاث ومعدات مكاتب

ويتم اهلاك التحسينات في أماكن مؤجره على مدار مده العقد او العمر الإنتاج لهما ايهما اقل.

٢٢-١٤ الاستثمارات العقارية

الاعتراف والقياس

القياس عند الاعتراف الأولى

- يقاس الاستثمار العقاري أولاً بالتكلفة ويجب ان يتضمن القياس الأولى تكاليف المعاملات وايه نفقات مباشرة متعلقة به.

القياس بعد الاعتراف الأولى

- الصندوق ان يطبق نموذج القيمة العادلة بعد الاعتراف الأولى على صندوق الاستثمار العقاري ان يقيس جميع استثمارات العقارية بالقيمة العادلة.

الأرباح والخسائر الرأسمالية

- يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن أرباح وخسائر السنة التي نتجت فيها.

الاستبعادات

- يتم إستبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر وذلك عند التصرف فيه او عندما يتم سحب نهائياً من الاستخدام ولا توجد ايه منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف فيه.

كما تحدد الأرباح والخسائر الناتجة عن توقف استخدام العقار او الاستبعاد بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار صافي القيمة الدفترية له ويتم الاعتراف بها في الأرباح والخسائر.

٢٢-١٥ أرباح الصندوق وعائد الوثيقة

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

- توزيعات الأرباح المحصلة وكذلك المستحقة نتيجة استثمار أموال في خلال الفترة.

- العوائد التأجيلية المحصلة والمستحقة.

- الأرباح الرأسمالية المحققة والناتجة عن بيع الأوراق المالية المملوكة للصندوق.

يخصم من ذلك:

- مصروفات الدعاية والإعلان والنشر.

- أتعاب مدير الإستثمار والشركة وأي أتعاب أخرى.

- مصروفات التأسيس والتي يتم تحميلها على السنة المالية الأولى وفقاً لمعايير المحاسبة.

- الخسائر الرأسمالية المحققة والناتجة عن بيع الأوراق المالية المملوكة للصندوق.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢-١٦ توزيع الأرباح

- الصندوق ذو عائد دوري ونمو رأسمالي، حيث يتم العرض على الجمعية العامة العادية لشركة الصندوق لإقرار توزيع جزء أو كامل الأرباح نقداً أو وثائق مجانية على حاملي الوثائق أو ترجيلها للعام التالي حيث تنعكس هذه الأرباح على قيمة الوثيقة المعلنة.
- وللجمعية العامة الحق في توزيع كل أو بعض الأرباح التي تكشف عنها القوائم المالية الدورية على أن يكون مرفقاً بها تقرير عنها من مراقب الحسابات.
- يوجد بعض عقود القروض التي تلزم الصندوق بعدم توزيع أرباح إلا إذا كانت الشركة ملتزمة بسداد تلك القروض ويتعهد الصندوق بالإفصاح لحملة الوثائق عن أي شروط في هذا الشأن.
- وباعتبار أن وثيقة الصندوق العقاري هي ورقة مالية متداولة مقيدة بالبورصة، لذا فإن أحقية الوثيقة في الأرباح تتحدد وفقاً للقواعد المطبقة بالبورصة.

ويتم توزيع الأرباح على النحو التالي:

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

- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازي ٥% من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرأ يوازي نصف رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة الى الاقتطاع.
- توزيع حصة أولي قدرها ١٠ على حملة الوثائق بما فيهم المساهمون في رأس مال الشركة على أن توزع نسبة ١٠٪ من تلك الأرباح على العاملين بالشركة طبقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الشركة وتعتمدها الجمعية العامة وبما لا يجاوز مجموع الأجور السنوية للعاملين
- توزيع نسبة لا تتجاوز ٥% من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة يتم حسابها بمراعاة النسبة بين رأس المال المصدر للشركة وحجم الأموال المستثمرة فيه.
- يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على حملة الوثائق بما فيهم المساهمون كحصة إضافية في الأرباح.

٢٢-١٧ بيع وشراء وثائق صندوق الاستثمار

يتم شراء وبيع الوثائق بعد قيد الصندوق عن طريق البورصة المصرية فقط ومن خلال شركات السمسرة المرخص لها من قبل الهيئة، وطبقاً لقواعد التداول على الأوراق المالية المطبقة بالبورصة المصرية.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢- أحداث هامة

- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ١٧ إبريل ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٦,٢٥٪، ٢٥,٥٠٪ على الترتيب، كما تم رفع سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٢٥ نقطة أساس ليصل إلى ٢٥,٥٠٪.
- بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٢٥٪، ٢٤,٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٤,٥٠٪.
- بتاريخ ٢٨ أغسطس ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٣,٢٢٪، ٢٢,٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ٢٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٢,٥٠٪.
- بتاريخ ٢ أكتوبر ٢٠٢٥ قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٢,٢١٪، ٢١,٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٥٠٪.
- قررت لجنة السياسات النقدية للبنك المركزي المصري بتاريخ ٢٥ ديسمبر ٢٠٢٥ تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢١,٢٠٪، ٢٠,٥٠٪ على الترتيب، كما تم خفض سعر الائتمان والخصم بواقع ١٠٠ نقطة أساس ليصل إلى ٢٠,٥٠٪.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٦ خفض أسعار العائد الأساسية بواقع ١٠٠ نقطة أساس. وبناء عليه، تم خفض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي إلى ١٩,٠٠٪ و ٢٠,٠٠٪ و ١٩,٥٠٪ على الترتيب؛ كما تم خفض سعر الائتمان والخصم ليصل إلى ١٩,٥٠٪.