

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري
"شركة مساهمة مصرية"
القوائم المالية الدورية
عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو 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	٢٤-٦
أهم السياسات المحاسبية المطبقة	٣٥-٢٥

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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفق النقدي المتعلقة بها عن الستة 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، وتتنحصر مسئوليتنا 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. وبقل 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الستة 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 وقد أصدر تقريره بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٦ برأى غير معدل.
- بتاريخ ١٥ يوليو ٢٠٢٦ قررت جماعة حملة الوثائق وكذا الجمعية العامة الغير العادية الموافقة على مد أجل الشركة والصندوق لمدة عشرة أعوام أخرى تبدأ اعتباراً من ١٧ أكتوبر ٢٠٢٦ وجاري استصدار الموافقة من الهيئة العامة للرقابة المالية على القرار (إيضاح ١-٥) ، (إيضاح ٢٤).

القاهرة في: ١٢ أغسطس ٢٠٢٦

مراقب الحسابات



هاني فؤاد راشد محمد

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



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)

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي الدورية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	إيضاح	
			الأصول
١٨ ٢١٢ ٢٥٣	٢٥ ٦٨٢ ٥٩٧	(٩)	النقدية وما في حكمها
١٣٦ ٣٢٤ ٤٠١	١٣٣ ١٤٣ ٧٤٤	(١٠)	إستثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٣٥٣ ٤٣٠	١١ ٥٩٦ ٧٠٢	(١١)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
١٧٨ ١٩٢ ٠٠٠	١٩٠ ٩٧١ ٠٠٠	(١٢)	إستثمار عقاري
--	٧٣٥		أصول ضريبية مؤجلة
٤٨ ٩٣٤	٢٤ ٣٨٣	(١٣)	أصول ثابتة
٣٣٣ ١٣١ ٠١٨	٣٦١ ٤١٩ ١٦١		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	١٤٤ ٤٥٣ ٦٣٣		الأرباح المحتجزة
٣٠٨ ٠٣٦ ٨٤١	٣٤٢ ١٣٧ ٥٢٤		إجمالي حقوق الملكية
			الإلتزامات
٢٣ ٧٣٠ ٧٤٥	١٩ ٢٨١ ٦٣٧	(١٤)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
١ ٣٦٠ ٧١٧	--		إلتزامات ضريبية الدخل الجارية
٢ ٧١٥	--	(١٧-٢)	إلتزامات ضريبية مؤجلة
٢٥ ٠٩٤ ١٧٧	١٩ ٢٨١ ٦٣٧		إجمالي الإلتزامات
٣٣٣ ١٣١ ٠١٨	٣٦١ ٤١٩ ١٦١		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) الى صفحة رقم (٣٥) 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 الاستثمار

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الثلاثة أشهر المنتهية في		عن الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦		
١ ١٠٣ ٤٦٣	٩٨٢ ٨٢٣	٤ ٤٦٠ ٦٨٩	١ ٩٥١ ٢٣٣	(٧)	فوائد دائنة
١ ٤٧٨ ٠٠٠	—	١ ٤٧٨ ٠٠٠	—		عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
١ ١٠٢ ٦٦٥	١ ٢٢٠ ١٧٠	١ ١٠٢ ٦٦٥	١ ٢٢٠ ١٧٠		عائد كويونات أوراق مالية
١ ٣٨٠ ٨٠٠	٦ ٧٧٢ ٠٠٠	٣ ٤٤٩ ٨٠٠	١٢ ٧٧٩ ٠٠٠		التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري
٢ ٢٤٤ ٧٤٣	١٦ ٤٣٤ ٩٥٩	٥ ٢٤٧ ١٢٥	١٨ ٩٨٢ ٢٢٣		صافي التغير في القيمة العادلة للإستثمارات المالية
٢ ٨٠٥ ٠٠٠	٣ ٠٨٥ ٥٠٠	٥ ٦١٠ ٠٠٠	٦ ١٧١ ٠٠٠		بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١ ٥٣٧ ٤١٧	٦ ٥٠٨ ٢٥٦	٣ ٨٣٠ ١٥٦	٦ ٨٠٣ ٥٢٢		إيراد إيجارات
١١ ٦٥٢ ٠٨٨	٣٥ ٠٠٣ ٧٠٨	٢٥ ١٧٨ ٤٣٥	٤٧ ٩٠٧ ١٤٨		صافي أرباح بيع أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
					إجمالي الإيرادات
(١ ٠٢٥ ٣٨٥)	(١ ٢٤٤ ٠٠٢)	(٢ ٠٢٠ ٤٨٧)	(٢ ٣٨٨ ٦١٤)	(١-٢٠)	(يخصم)/يضاف:
—	—	—	(٥ ٠٧٠ ٣٨١)		أتعاب مدير الإستثمار
(١٥ ٠٠٠)	(١٥ ٠٠٠)	(٣٠ ٠٠٠)	(٣٠ ٠٠٠)	(٢-٢٠)	أتعاب مدير الإستثمار - حسن اداء
(٥٦١ ٠٠٠)	(٣٠٨ ٥٥٠)	(١ ٠٢٨ ٥٠٠)	(٦١٧ ١٠٠)	(٨-٢٠)	أتعاب شركة خدمات الإدارة
(٧٢ ٨٥٠)	(٧٢ ٨٥٠)	(١٤٥ ٧٠٠)	(١٥٦ ٧٠٠)		أتعاب مدير العقارات
(٦٨٣ ٥٩٨)	(٨٢٩ ٣٤٣)	(١ ٣٤٧ ٠٠٧)	(١ ٥٩٢ ٤٢٥)	(٧-٢٠)	أتعاب مهنية
(٩ ٠٠٠)	(٩ ٠٠٠)	(١٨ ٠٠٠)	(١٨ ٠٠٠)		أتعاب مؤسسي الصندوق
(٥٤ ٠٠٠)	(٦٧ ٥٠٠)	(١٢٩ ٠٠٠)	(١١٥ ٥٠٠)		أتعاب ممثلي جماعة حملة الوثائق
—	—	(٣٤ ٢٠٠)	(٣٣ ٦٣٠)		بدلات حضور وإنقتال أعضاء مجلس الإدارة
(٨٨٥ ٢٠٠)	(٥٢٧ ٣٢٦)	(١ ٤١٩ ٦٤٤)	(١ ٢٣٩ ٨٣٩)	(٨)	مصرفوات تسويقية
(١٥٣ ٧٤٢)	(٦٥٠ ٨٢٥)	(٣٨٣ ٠١٦)	(٦٩٠ ٦٢٨)		مصرفوات أخرى
—	٢٨٨ ٤٦١	—	٢٨٨ ٤٦١		ضرائب على أرباح بيع أوراق مالية
(١٢ ٢٧٦)	(١٢ ٢٧٦)	(٢٤ ٥٥١)	(٢٤ ٥٥١)	(١٣)	إيرادات أخرى
(٣ ٤٧٢ ٠٥١)	(٣ ٤٤٨ ٢١١)	(٦ ٥٨٠ ١٠٥)	(١١ ٦٨٨ ٩٠٧)		إهلاك أصول ثابتة
٨ ١٨٠ ٠٣٧	٣١ ٥٥٥ ٤٩٨	١٨ ٥٩٨ ٣٣٠	٣٦ ٢١٨ ٢٤١		إجمالي المصروفات
٧٥ ٣٢٦	(٥٦٨٧٠)	(١ ٣٨٨ ٥٣٨)	(٥٧ ٥٥٨)	(١-١٧)	صافي أرباح العام قبل الضرائب
٨ ٢٥٥ ٣٦٣	٣١ ٤٩٨ ٦٢٨	١٧ ٢٠٩ ٧٩٢	٣٦ ١٦٠ ٦٨٣		(يخصم):
٠,٤٦	١,٧٥	٠,٩٦	٢,٠١		ضرائب الدخل
					صافي أرباح الفترة
					نصيب الوثيقة في صافي أرباح الفترة

الإيضاحات والسياسات المرفقة من صفحة رقم (٦) إلى 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	عن السنة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
صافي أرباح الفترة	٣٦ ١٦٠ ٦٨٣	١٧ ٢٠٩ ٧٩٢	٣١ ٤٩٨ ٦٢٨	٨ ٢٥٥ ٣٦٣
بنود الدخل الشامل الآخر	---	---	---	---
الدخل الشامل الآخر	---	---	---	---
مجموع بنود الدخل الشامل الآخر عن الفترة	---	---	---	---
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	٣٦ ١٦٠ ٦٨٣	١٧ ٢٠٩ ٧٩٢	٣١ ٤٩٨ ٦٢٨	٨ ٢٥٥ ٣٦٣

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

شركة صندوق استثمار المصربين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

إجمالي حقوق الملكية	الإرباح المحتجزة	علاوة إصدار	إحتياطي قانوني	إجمالي وثائق		رأس المال		إيضاح
				إستثمار المصدرة	وثائق إستثمار أخرى	المفوض المستخدم في الإكتتاب في وثائق الصندوق	المفوض المستخدم في الإكتتاب في وثائق الصندوق	
٢٦٥ ٣٠٦ ٥١٩	٧١ ٦٩٨ ٩٤٠	١١ ٤٨٧ ٨٦٦	٢٠ ٨٢ ٥١٣	١٨٠٠٣٧ ٢٠٠	١٣٠٠٣٧ ٢٠٠	٥٠٠٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٢٥ الرصيد في ١ يناير
--	--	--	--	--	٤٥٠٠٠٠٠٠٠	(٤٥٠٠٠٠٠٠٠)	(١٥)	تخفيض رأس المال
--	(١ ٨٢٥ ٧٤٥)	--	١ ٨٢٥ ٧٤٥	--	--	--	--	إحتياطي قانوني
(٢ ٢٨١ ٠١٨)	(٢ ٢٨١ ٠١٨)	--	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح
١٧ ٢٠٩ ٧٩٢	١٧ ٢٠٩ ٧٩٢	--	--	--	--	--	--	إجمالي الدخل الشامل
٢٨٠ ٢٣٥ ٢٩٣	٨٤ ٨٠١ ٩٦٩	١١ ٤٨٧ ٨٦٦	٣ ٩٠٨ ٢٥٨	١٨٠٠٣٧ ٢٠٠	١٧٥٠٣٧ ٢٠٠	٥٠٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٢٥ الرصيد في ٣٠ يونيو
٣٠٨ ٣٦ ٨٤١	١١٢ ٦٠٣ ٥١٧	--	١٥ ٣٩٦ ١٢٤	١٨٠٠٣٧ ٢٠٠	١٧٥٠٣٧ ٢٠٠	٥٠٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٢٦ الرصيد في ١ يناير
--	(٢ ٢٥٠ ٥٦٧)	--	٢ ٢٥٠ ٥٦٧	--	--	--	--	إحتياطي قانوني
(٢ ٠٦٠ ٠٠٠)	(٢ ٠٦٠ ٠٠٠)	--	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح
٣٦ ١٦٠ ٦٨٣	٣٦ ١٦٠ ٦٨٣	--	--	--	--	--	--	إجمالي الدخل الشامل
٢٤٢ ١٣٧ ٥٢٤	١٤٤ ٤٥٣ ٦٢٣	--	١٧ ٦٤٦ ٦٩١	١٨٠٠٣٧ ٢٠٠	١٧٥٠٣٧ ٢٠٠	٥٠٠٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٢٦ الرصيد في ٣٠ يونيو

الإيضاحات والمبيّنات المرفقة من صفحة رقم (١) الى صفحة رقم (٣٥) 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 ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

عن الستة أشهر المنتهية في		إيضاح	
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦		
١٨ ٥٩٨ ٣٣٠	٣٦ ٢١٨ ٢٤١		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
			صافي أرباح الفترة قبل الضرائب
٢٤ ٥٥١	٢٤ ٥٥١		يتم التسوية كما يلي:
			إهلاك أصول ثابتة
(٥ ٢٤٧ ١٢٥)	(١٨ ٩٨٢ ٢٢٣)		صافي التغير في القيمة السوقية للإستثمارات المقيمة بالقيمة العادلة
(١ ٤٧٨ ٠٠٠)	---		من خلال الأرباح والخسائر
(٣ ٤٤٩ ٨٠٠)	(١٢ ٧٧٩ ٠٠٠)		عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
	(٦ ٨٠٣ ٥٢٢)		التغير في القيمة العادلة للإستثمار العقاري
	(٦ ١٧١ ٠٠٠)		صافي أرباح بيع أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٤ ٤٦٠ ٦٨٩)	(١ ٩٥١ ٢٣٣)		إيراد إيجارات
(٢٩٥ ٦٠٠)	---		فوائد دائنة
(٥٥ ١٣٣)	---		ضرائب أذون خزانة
٣ ٦٣٦ ٥٣٤	(١٠ ٤٤٤ ١٨٦)		ضرائب كوبونات أوراق مالية
٩٦٢ ٨١٣	(١١ ٢٤٣ ٢٧٢)	(١١)	التغير في :
(٧ ٧٢٢ ٦٨٤)	(٤ ٤٤٩ ١٠٨)	(١٤)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(٤٩٨ ٤٩١)	(١ ٤٢١ ٧٢٦)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(٣ ٦٢١ ٨٢٨)	(٢٧ ٥٥٨ ٢٩٢)		ضريبة الدخل المسددة
			صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
---	٦ ١٧١ ٠٠٠		التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار
٤ ٤٦٠ ٦٨٩	١ ٩٥١ ٢٣٣		مقبوضات من استثمار عقارى
(٤٣ ٠٩٤ ٤٤٤)	(١٣ ٠١٨ ٥٧١)	(١٠)	فوائد دائنة محصلة
---	٤١ ٩٨٤ ٩٧٤	(١٠)	(مدفوعات) لشراء إستثمارات في أوراق مالية
١ ٤٧٨ ٠٠٠	---		مقبوضات من بيع إستثمارات في أوراق مالية
(٣٧ ١٥٥ ٧٥٥)	٣٧ ٠٨٨ ٦٣٦		مقبوضات من بيع أذون خزانة
			صافي النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار
(٢ ٢٨١ ٠١٨)	(٢ ٠٦٠ ٠٠٠)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٢ ٢٨١ ٠١٨)	(٢ ٠٦٠ ٠٠٠)		توزيعات أرباح
(٤٣ ٠٥٨ ٦٠١)	٧ ٤٧٠ ٣٤٤		صافي النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
٥٥ ٩٦٤ ٦٥٧	١٨ ٢١٢ ٢٥٣		صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام
١٢ ٩٠٦ ٠٥٦	٢٥ ٦٨٢ ٥٩٧	(٩)	النقدية وما في حكمها في أول الفترة
			النقدية وما في حكمها في آخر 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)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو 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 ٨٠١٤ 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 ٥٠٠٠٠٠ وثيقة (خمسة مليون وثيقة) من مؤسسي شركة الصندوق بإجمالي مبلغ ٥٠٠٠٠٠٠ جنيه (خمسون مليون جنيه)، وتم الاكتتاب العام في عدد ٢٧١ ٣٠١٤ 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 ٩٩٨٩ 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.
- تلزم الجهات المؤسسة بتجنيب مبلغ يعادل ٢٪ من حجم الصندوق بحد أقصى ٥ مليون جنيه، ويجوز للجهات المؤسسة زيادة المبلغ المنجب عن الحد الأقصى المذكور، ولا يجوز للجهات المؤسسة التصرف في هذا المبلغ إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة المسبقة وفقاً 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 والقيّد 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 الإستثمار 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو 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 إلى 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 إلى 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 متوسط 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 والفنية والمالية والقانونية للمشروع وتدفقاته النقدية المتوقعة وتأثيرها على ربحية الصندوق.
 - توقيع عقد الخدمات الفنية مع إحدى الشركات المتخصصة في إدارة العقارات محل نشاط الصندوق، وذلك بمراعاة أحكام قانون اتحاد الشاغلين رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وبنقل مدير الاستثمار غاية الرجل الحريص في متابعة قيام شركة إدارة العقارات بتنفيذ التزامها.
 - اعتماد كافة التعاقدات المرتبطة بنشاطه.
 - توفير الكفاءات اللازمة لتنفيذ مشروعات الصندوق وتلافى مخاطر تجاوز التكلفة والمدة المقررة للتنفيذ.
 - تقييم الأصول العقارية قبل شرائها أو بيعها بواسطة خبير أو أكثر من خبراء التقييم العقاري المقيدين لدى الهيئة، على أن يكون خبير التقييم مستقلاً عن أي طرف من الأطراف ذوي العلاقة. وعلى خبير التقييم أن يلتزم بالضوابط المشتل عليها التقرير ومنهج إعداده وفقاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٥٧ لسنة ٢٠١٤ بشأن ضوابط الحد الأدنى لمشتلات 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 مضي 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 لأدارة 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١-٤ 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 بعد 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 خبيرا 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.

١-٥ مدة الصندوق

- عشر سنوات تبدأ من تاريخ الترخيص للصندوق بمزاولة أعماله.
- بتاريخ ١٥ يوليو ٢٠٢٦ وافقت جماعة حملة الوثائق بإجماع الوثائق الحاضرة على مد أجل الشركة والصندوق لمدة عشرة أعوام أخرى تبدأ اعتبارًا من ١٧ أكتوبر ٢٠٢٦ وتم العرض والاعتماد علي الجمعية العامة غير العادية وجاري استصدار الموافقة من الهيئة العامة للرقابة المالية على القرار.

١-٦ 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو 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 ١٢ أغسطس 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 لدي 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 متخصصة 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 بالتنمية 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 الخزانة 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 أن 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.
- يقوم مدير الاستثمار بتحديد أوجه توظيف استثمارات الصندوق وذلك عن طريق توزيع الأصول بالطريقة التي تمكنه من تحقيق أهداف الاستثمار.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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 إلى أن دراسات الجدوى الاقتصادية التي يعدةا مدير الاستثمار سوف تأخذ في اعتبارها كافة طرق معالجة الفجوات التمويلية في التوقعات المالية 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 للنشطة لأداء الأسهم عن طريق قيام مدير الاستثمار بمتابعة مختلف الدراسات الاقتصادية والتوقعات المستقبلية لمختلف الأسواق المستثمر فيها وبذله 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 قضايا 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، وتتبع 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 سندات تحمل تلك الخاصية ويتخذ الاحتياطات اللازمة من مخصصات تقابل السداد المعجل وتقل تأثيره على أداء الصندوق عند حدوثه.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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 وأذن 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 أذن 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 قادر 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 والعادل لشتي فرص الاستثمار بشكل يراعي منه استهداف تحقيق ربحية من الاستثمارات وتقادي القرارات الخاطئة.

ر- خطر العملات الأجنبية

ستثمر 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 الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦- القيمة العادلة للأدوات المالية				
يوضح الجدول التالي مستويات القيمة العادلة للأصول المالية.				
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
النقدية وما في حكمها	٢٥ ٦٨٢ ٥٩٧	--	--	٢٥ ٦٨٢ ٥٩٧
استثمارات مالية بالقيمة العادلة	١٣٣ ١٤٣ ٧٤٤	--	--	١٣٣ ١٤٣ ٧٤٤
من خلال الأرباح والخسائر	١٥٨ ٨٢٦ ٣٤١	--	--	١٥٨ ٨٢٦ ٣٤١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
النقدية وما في حكمها	١٢ ٩٠٦ ٠٥٦	--	--	١٢ ٩٠٦ ٠٥٦
استثمارات مالية بالقيمة العادلة	١١٥ ٠٩٥ ٥٨٩	--	--	١١٥ ٠٩٥ ٥٨٩
من خلال الأرباح والخسائر	١٢٨ ٠٠١ ٦٤٥	--	--	١٢٨ ٠٠١ ٦٤٥

٧- فوائد دائنة			
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
فوائد النقدية والودائع بالبنوك	١ ٩٥١ ٢٣٣	٤ ٤٦٠ ٦٨٩	٩٨٢ ٨٢٣
الإجمالي	١ ٩٥١ ٢٣٣	٤ ٤٦٠ ٦٨٩	٩٨٢ ٨٢٣

٨- مصروفات أخرى			
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
أجور وما في حكمها	٨٠٠ ٠٠٠	٧٨٠ ٠٠٠	٣٩٠ ٠٠٠
مصروفات ضريبية	--	٣٣٣ ٦٠٠	٣٣٣ ٦٠٠
نظافة وصيانة	٣٦ ٠٤٩	٣٠ ٧٨	٣٠ ٧٨
رسوم واشتراكات	٢٦١ ٥٩٨	٢١٣ ٧٩٨	١٠٠ ٧٨٣
مصروفات نقل بيانات وإنترنت	١ ٣٥٠	١ ٧٠٠	١ ٢٠٠
مصروفات وعمولات بنكية	١٣ ٥٣٢	١٢ ٠٩٤	٧ ٤٣٤
أخرى	١٢٧ ٣١٠	٧٥ ٣٧٤	٤٩ ١٠٥
الإجمالي	١ ٢٣٩ ٨٣٩	١ ٤١٩ ٦٤٤	٨٨٥ ٢٠٠

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩- النقدية وما في حكمها

٩-١ النقدية بالصندوق والبنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	حسابات جارية
١٨ ٢١٢ ٢٥٣	٢٥ ٦٨٢ ٥٩٧	الاجمالي
١٨ ٢١٢ ٢٥٣	٢٥ ٦٨٢ ٥٩٧	

٩-٢ النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	حسابات جارية
١٢ ٩٠٦ ٠٥٦	٢٥ ٦٨٢ ٥٩٧	ودائع لأجل
--	--	
١٢ ٩٠٦ ٠٥٦	٢٥ ٦٨٢ ٥٩٧	

١٠- استثمارات مالية مقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

الورقة المالية	عدد الوثائق الأسهم	سعر الوثيقة السهم	١ يناير ٢٠٢٦	شراء وثائق أسهم	بيع وثائق أسهم	أرباح بيع وثائق أسهم	فروق تقييم وثائق أسهم	٣٠ يونيو ٢٠٢٦
١٠-١ وثائق استثمار في صناديق استثمار								
صندوق استثمار الدلتا	٤٧ ٥٠٠	١٩٨,٩٥	٨ ٦٤٧ ٨٤١	--	--	--	٨٠٢ ٠٨٥	٩ ٤٤٩ ٩٢٦
صندوق استثمار أودن النقدي	٤٧ ٤٠٠ ٠٠٠	١,٢٢	٥٣ ٢٤٩ ١٦٠	--	--	--	٤ ٧٧٤ ١٢٨	٥٨ ٠٢٣ ٢٨٨
			٦١ ٨٩٧ ٠٠١	--	--	--	٥ ٥٧٦ ٢١٣	٦ ٤٧٣ ٢١٤

١٠-٢ استثمارات مالية أسهم

بنیان للتنمية والتجارة	٥ ٣٧٦ ٠٠٠	-	--	(٥ ٩٠٨ ٥٦٣)	٥٣٢ ٥٦٣	--	--	--
إعمار مصر	٩٥٠ ٠٠٠	١١,٦١	٩ ٩٩١ ٠٠٠	--	(٨١٧ ٥٧١)	٤١ ٥٧١	١ ٨١٤ ٥٠٠	١١ ٠٢٩ ٥٠٠
المصريين للإسكان	٦ ٠٠٠ ٠٠٠	٢,٥١	١٥ ٠٦٠ ٠٠٠	--	--	--	--	١٥ ٠٦٠ ٠٠٠
أ. إسكوم للتنمية	٤٥٠ ٠٠٠	٣٨,٣٩	٣ ٨١٠ ٠٠٠	٨ ٠٢٠ ٧٠٠	--	--	٥ ٤٤٤ ٨٠٠	١٧ ٢٧٥ ٠٠٠
مدينة مصر	--	-	٦ ٢٦٠ ٤٠٠	--	(٧ ٩٨١ ٨٣٠)	١ ٧٢١ ٤٢٩	--	--
بالم هيلز	٩٠٠ ٠٠٠	١٤,٦٠	٨ ٦١٠ ٠٠٠	٤ ٩٩٧ ٨٧١	(٥ ٤٢٠ ٨٢٠)	٢١١ ٧٧٠	٤ ٧٤١ ١٧٩	١٣ ١٤٠ ٠٠٠
دلتا مصطفى	٩٧ ٠٠٠	٩٤,٤٩	١٩ ٢٠٠ ٠٠٠	--	(١١ ٣٥٦ ٨٢٢)	(٨٣ ١٧٨)	١ ٤٠٥ ٥٣٠	٩ ١٦٥ ٥٣٠
مصر الجديدة	--	-	٦ ١٢٠ ٠٠٠	--	(١٠ ٤٩٩ ٣٦٨)	٤ ٣٧٩ ٣٦٧	--	--
	--	-	٧٤ ٤٢٧ ٤٠٠	١٣ ٠١٨ ٥٧١	(٤١ ٩٨٤ ٩٧٤)	٦ ٨٠٣ ٥٢٢	١٣ ٤٠٦ ٠٠٩	٦٠ ٦٧٠ ٥٣٠
	١٣٦ ٣٢٤ ٤٠١		١٣ ٠١٨ ٥٧١	(٤١ ٩٨٤ ٩٧٤)	٦ ٨٠٣ ٥٢٢	١٨ ٩٨٢ ٢٢٢	١٣٣ ١٤٣ ٧٤٤	

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١- مدينون وارصدة مدينة اخري

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
٢٧١.٠٢٢	--
١٨٥ ١٣٠	٣٥٣ ٤٣٠
١١ ١٤٠ ٥٥٠	--
١١ ٥٩٦ ٧٠٢	٣٥٣ ٤٣٠

إيرادات مستحقة كوبونات أسهم
مصلحة الضرائب - خصم من المنبع
مدينو شركات سمسه
الاجمالي

١٢- استثمارات عقارية

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
١٧٨ ١٩٢ ٠٠٠	١٦٠.٠٦٩ ٠٠٠
١٢ ٧٧٩ ٠٠٠	١٨ ١٢٣ ٠٠٠
١٩٠ ٩٧١ ٠٠٠	١٧٨ ١٩٢ ٠٠٠

تكلفة الاستثمار اول المدة
التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري
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 إيميرال 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	٤٩١.٠١٧	١ ١٧١ ٦٢٧
٦٨٠.٦١٠	٤٩١.٠١٧	١ ١٧١ ٦٢٧
٦٨٠.٦١٠	٤٤٢.٠٨٣	١ ١٢٢ ٦٩٣
--	٢٤ ٥٥١	٢٤ ٥٥١
٦٨٠.٦١٠	٤٦٦ ٦٣٤	١ ١٤٧ ٢٤٤
--	٢٤ ٣٨٣	٢٤ ٣٨٣
--	٤٨ ٩٣٤	٤٨ ٩٣٤

التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٦
التكلفة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦

مجمع الاهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦
إهلاك الفترة

مجمع اهلاك في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
صافي القيمة الدفترية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

ترتبط البرامج بعملية تشغيل الحاسب الآلى حيث تعتبر جزء مكمل للحاسب الآلى.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤ - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٢ ٣٨٨ ٦١٤	٦ ١٣٩ ٥٥٧	أتعاب مدير الاستثمار المستحقة
٢ ٠٠٠	٣ ٠٠٠	أتعاب المستشار القانوني المستحقة
٢ ٧١٠ ٩١٨	٣ ٢٢٩ ٧٧٩	أتعاب مؤسسي الصندوق
٦١٧ ١٠٠	--	أتعاب مدير العقارات
١٨ ٠٠٠	٣٦ ٠٠٠	مستحقات ممثلو حملة الوثائق
١٥ ٠٠٠	١٥ ٠٠٠	أتعاب شركة خدمات الإدارة المستحقة
١١٠ ٠٠٠	٢٢٠ ٠٠٠	أتعاب مراقبين الحسابات المستحقة
٣١ ٣٥٠	٣٣ ٠٠٠	أتعاب المستشار الضريبي المستحقة
١١٩ ٧٦٧	١٦١ ٧٧٩	المساهمة التكافلية
٣ ٣٦٥ ٠١٠	٣ ٣٦٥ ٠١٠	تأمينات للغير
٦ ٣٥٤ ٧٩٩	١ ٢٨٦ ٠٩٢	مصروفات مستحقة
١ ٩٨٣ ٥٢٧	١ ٣٥٦ ٦٢٨	مصلحة الضرائب
١٨٧ ٠٥٢	١٨٧ ٠٥٢	أرصدة دائنة أخرى
١ ٠٢٨ ٥٠٠	١ ٠٢٨ ٥٠٠	إيرادات مقدمة إيجار
٣٥٠ ٠٠٠	٣٥٠ ٠٠٠	مصروفات مستحقة - حوافز
--	٦ ٣١٩ ٣٤٨	دائنون شركات سمرة
١٩ ٢٨١ ٦٣٧	٢٣ ٧٣٠ ٧٤٥	

١٥ - أسهم/ وثائق الاستثمار المصدرة والمدفوعة

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

عدد الوثائق	القيمة الاسمية	%	
٢٥٢ ٠٠٠	٢ ٥٢٠ ٠٠٠	١,٤	شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير
١٢٥ ٠٠٠	١ ٢٥٠ ٠٠٠	٠,٦٩٤	شركة اودن للاستثمارات المالية
١٢٢ ٥٠٠	١ ١٢٥ ٠٠٠	٠,٦٨٠	شركة نيو سمات للاستثمارات الصناعية والتجارية
٥٠٠	٥ ٠٠٠	٠,٠٠٣	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٥٠٠ ٠٠٠	٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢,٧٨	إجمالي وثائق (رأس مال الشركة)

١٥-٢ وثائق استثمار أخرى - اكتتاب عام

عدد الوثائق	القيمة الاسمية	%	
١٧ ٥٠٣ ٧٢٠	١٧٥ ٠٣٧ ٢٠٠	٩٧,٢٢	إجمالي وثائق الاكتتاب العام
١٨ ٠٠٣ ٧٢٠	١٨٠ ٠٣٧ ٢٠٠	١٠٠%	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 لنسبه 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 التجارى بتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٥ .

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦- الإحتياطي القانوني

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

إحتياطي 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 ٤٨٧ ٨٦٦ ١١ جنيه مصري على حساب الإحتياطي القانوني وفقاً للمادة (٩٤) من اللائحة التنفيذية من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

١٧- ضرائب الدخل

١٧-١ ضرائب الدخل المحملة على قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	-	(٢٩٥ ٦٠٠)
	(٦١ ٠٠٨)	(٥٥ ١٣٣)
	--	(١ ٠٤١ ٢٠٥)
	٣ ٤٥٠	٣ ٤٥٠
	(٥٧ ٥٥٨)	(١ ٣٨٨ ٥٣٨)

ضريبة أدون خزانة

ضرائب كوبونات أوراق مالية

ضريبة الدخل الجارية

الضريبة المؤجلة

الإجمالي

١٧-٢ الضريبة المؤجلة

عن الفترة المالية المنتهية في	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	(٢ ٧١٥)	(١٠ ٢٥٦)
	٣ ٤٥٠	٧ ٥٤١
	٧٣٥	(٢ ٧١٥)

التزامات الضريبة المؤجلة أول العام

الضريبة المؤجلة التي تم تحميلها على قائمة الدخل

التزامات الضريبة المؤجلة في آخر الفترة

١٧-٣ تسويات لحساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في	٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣٠ يونيو ٢٠٢٥
	٣٦ ٢١٨ ٢٤١	١٨ ٥٩٨ ٣٣٠
	%٢٢.٥	%٢٢.٥
	٨ ١٤٩ ١٠٤	٤ ١٨٤ ٦٢٤
	٧ ٥٦٢ ٠٤٦	٥ ٥٥٩ ٦٥١
	(١٦ ١٤٥ ٩٢٨)	(٨ ٧٠٣ ٠٧٠)
	(٤٣٤ ٧٧٨)	١ ٠٤١ ٢٩٥
	(%١.٢٠)	%٥,٦٠

صافي الربح قبل الضرائب

سعر الضريبة وفقاً للقانون

ضريبة الدخل باستخدام سعر الضريبة وفقاً للقانون

مصرفات غير قابلة للخصم الضريبي

إيرادات غير قابلة للخصم الضريبي

ضريبة الدخل الفعلية

سعر الضريبة الفعلي

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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 ٢٠٢٦/٠٦/٣٠
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 ٢٠٢٦/٠٦/٣٠
لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

١٩- صافي أصول الصندوق

عن الفترة المالية المنتهية في		
٣٠ يونيو ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	
٣٠٨.٣٦٨٤١	٢٦٥.٣٠٦٥١٩	رصيد أول الفترة
(٢٠٦٠.٠٠٠)	(٢.٢٨١.٠١٨)	توزيعات أرباح
٣٦.١٦٠.٦٨٣	٤٥.٠١١.٣٤٠	صافي أرباح الفترة
٣٤٢.١٣٧.٥٢٤	٣٠٨.٣٦٨٤١	الرصيد
١٨.٠٠٣.٧٢٠	١٨.٠٠٣.٧٢٠	عدد الوثائق القائمة
١٩	١٧,١١	قيمة الوثيقة

٢٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

- يعتبر الطرف ذات علاقة إذا كان يسيطر على الطرف الآخر أو يكون له القابلية 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").

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

وفيما يلي بيان بأهم الأرصدة والمعاملات خلال الفترة المالية المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦:			
بيان	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	٣٠ يونيو ٢٠٢٦ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة الفا لإداره الاستثمارات المالية	مدير الاستثمار (١-٢٠)	قائمة المركز المالي /أتعاب مدير الاستثمار المستحقة	٢ ٣٨٨ ٦١٥ ٦ ١٣٩ ٥٥٧
الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار "ش.م.م"	شركة خدمات الإدارة (٢-٢٠)	قائمة الدخل /أتعاب مدير الاستثمار	٢ ٣٨٨ ٦١٥ ٤ ٢٠٠ ١٢١
أعضاء مجلس الإدارة	بدلات مجلس الادارة	قائمة الدخل /أتعاب حسن أداء	٥ ٠٧٠ ٣٨١ ٥ ٠٢٠ ٩١٩
شركة أودن للاستثمارات المالية	مؤسس الصندوق	قائمة المركز المالي/أتعاب شركة خدمات الإدارة المستحقة	١٥ ٠٠٠ ١٥ ٠٠٠
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير	مؤسس الصندوق	قائمة الدخل/أتعاب شركة خدمات الإدارة	٣٠ ٠٠٠ ٦٠ ٠٠٠
شركة نيو سماتر للاستثمارات الصناعية والتجارية	مؤسس الصندوق	قائمة الدخل/مصرفوات أخرى	١١٥ ٥٠٠ ٢٢٥ ٠٠٠
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	مؤسس الصندوق	قائمة المركز المالي/أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٣٩٨ ١٠٦ ٧٠٠ ٠٢٧
		قائمة الدخل /أتعاب مؤسسي الصندوق	٣٩٨ ١٠٦ ٧٠٠ ٠٢٧
		قائمة المركز المالي/أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٨٠٢ ٥٨٢ ١ ٤١١ ٢٥٧
		قائمة المركز المالي /أتعاب مدير العقارات	٦١٧ ١٠٠ --
		قائمة الدخل/أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٨٠٢ ٥٨٢ ١ ٤١١ ٢٥٧
		قائمة الدخل /أتعاب مدير العقارات	٦١٧ ١٠٠ ١ ٦٣٦ ٢٥٠
		قائمة المركز المالي/أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	١ ٥٠٤ ٠٩٠ ١ ١١٣ ٩٤٦
		قائمة الدخل /أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٣٩٠ ١٤٤ ٦٨٦ ٠٢٨
		قائمة المركز المالي/أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٦ ١٣٩ ٤ ٥٤٧
		قائمة الدخل/أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	١ ٥٩٢ ٢ ٨٠٠

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 المحسبة 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.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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 الاسترشادية 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 الاسترشادية 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 الاسترشادية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور عند زيادة حجم الصندوق عن ١ مليار جنيه.
وفي جميع الأحوال لا تقل أتعاب شركة خدمات الإدارة عن ٦٠.٠٠٠ جنيه سنوياً (ستون ألف جنيه).
علماً بأنه يتم احتساب الأتعاب وتسدد لشركة خدمات الإدارة 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 لكل ١٠٠.٠٠٠ جنيه على الأرصدة القائمة في ٣١ ديسمبر من كل عام
- تحصيل كوبونات الأوراق المالية بواقع ٥ جنيه لكل ١٠.٠٠٠ جنيه بحد أدنى ٥ جنيهاً.
- عمليات بيع وشراء أوراق مالية بواقع ١,٥ جنيه لكل ١٠.٠٠٠ جنيه بحد أدنى ٣ جنيهاً.
- التحويل إلى إدارة أمناء حفظ أخرى بواقع ٥ جنيه لكل ١٠.٠٠٠ جنيه من القيمة السوقية.

ثانياً: أتعاب بنك قطر الوطني الأهلي QNB

- خدمات الحفظ عن عمليات البيع والشراء نسبة ١,٢٥ / ١٠,٠٠٠ واحد وربيع 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 الحيازة 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 لوثائق الصندوق المكتتب فيها، وحد أقصى ١٠٪ سنوياً من الإصدار للحصص العينية عقارات / أسهم شركات مقابل وثنائك لزيادة حجم الصندوق، على أن تعتمد تلك المبالغ من مراقبي حسابات الصندوق.

٥-٢٠ المصاريف العمومية والإدارية

- بلغ المصروفات العمومية والإدارية ٢٪ سنوياً بحد 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 المعنية من قبل مجلس الإدارة، ومن ضمنها مرتبات ومكافآت وبدلات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي.

٦-٢٠ أعباء مالية أخرى

أتعاب ممثل جماعة حملة الوثائق ونائبه بحد أقصى ٣٦ ألف جنيه مصري فقط ستة وثلاثون ألف جنيه مصري سنوياً لكل منهما مجتمعين.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧-٢٠ أتعاب مؤسسي الصندوق

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

٨-٢٠ أتعاب مدير العقارات

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

٩-٢٠ أتعاب المستشار القانوني

يتحمل الصندوق أتعاب المستشار القانوني مقابل تقديم الإستشارات القانونية للصندوق مبلغ ١٢ ٠٠٠ جنية 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.

١٠-٢٠ 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

١-٢١ 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 بالإستثمار أو المشاركة فيه أو الاستحواذ عليه أو إدارته.
- ٦- يكون الاستثمار في السوق المصري سواء في المجال العقاري أو في مجال الأوراق المالية وفقاً للضوابط الاستثمارية والقانونية المحددة في هذا الشأن.

٢-٢١ هيكل أصول الصندوق:

- ١-٢-٢١ عقارات مبنية يتم تملكها وبيعها أو تأجيرها أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها وفي جميع الأحوال يجب أن تتوفر في الأصول العقارية - التي يتم التعامل عليها بأي من طرق الإستثمار المشار إليها أعلاه - الشروط المحددة بالمادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وتعديلاتها وبما يتفق وشروط التعاقد المحررة بشأن هذه الإستثمارات وكذا معايير المحاسبة المصرية.
- ٢-٢-٢١ شراء عقارات مبنية يكون أغرضها سكنية أو إدارية أو تجارية أو صناعية أو تعليمية، أو خدمية أو سياحية أو فندقية أو تخزينية متخصصة بغرض إعادة بيعها أو تأجيرها أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها أو إستغلالها لنفس الأغراض.
- ١٣-٢-٢١ الأوراق المالية المقيدة في بورصة الأوراق المالية المصرية الصادرة عن شركات تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في المجالات المرتبطة بالتنمية العقارية.
- ٤-٢-٢١ الإستثمار في أسهم شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية المصرية تكون ٨٠٪ علي الأقل من أصولها عقارية.

٥-٢-٢١ وثائق صناديق الاستثمار العقاري الأخرى.

٦-٢-٢١ السندات الصادرة عن شركات التمويل العقاري والمضمونة قروض تمويل عقاري.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١-٢-٧ ودائع تحت الطلب وأذون الخزانة ووثائق صناديق نقدية وذلك طبقاً للنسب المحددة في الضوابط الاستثمارية.

٢١-٢-٨ سندات التوريق الصادرة مقابل محفظة حقوق مالية لقروض تمويل عقاري وسندات التوريق الصادرة عن شركات تعمل بالنشاط العقاري.

٢١-٢-٩

٢١-٣ الأصول العقارية المستهدفة

يكون للصندوق الاستثمار 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.

٢١-٤ 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 يملكه 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).

- 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

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- 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 استثمار الصندوق من ذوي العلاقة في الحالات التي يتم توجيه أموال الصندوق في أي من الاستثمارات 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 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 والشقق الفندقية والمنتجعات السياحية.
 - المنشآت التعليمية بأنواعها ومستوياتها المختلفة.
 - المنشآت الصناعية.
 - المنشآت الترفيهية.
 - المحميات الطبيعية.
 - الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالإيضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

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

٧-٢١ طبيعة الإيرادات المستهدف 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.	إستثمارات 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 وثنائق	%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)
أهم السياسات المحاسبية المطبقة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٢- 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.

٢٢-١ تقييم المعاملات بالعملة 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 إعداد 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.

٢٢-٢ 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 الاصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية.
- الأصول المالية بالتكلفة المستهلكة**
- يحتفظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال للأصول المالية المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. الهدف من نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالأصول المالية لتحقيق 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 لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. كلا من تحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع يتكاملان لتحقيق هدف النموذج. مبيعات مرتفعة من حيث الدورية والقيمة بالمقارنة مع نموذج أعمال المحتفظ به لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية.
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر**
- يحتفظ بالأصل المالي ضمن نماذج أعمال أخرى تتضمن المتاجرة، إدارة الاصول المالية على أساس القيمة العادلة، تعظيم التدفقات النقدية عن طريق البيع. هدف نموذج الأعمال ليس الاحتفاظ بالأصل المالي لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية أو المحتفظ به لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع. تحقيق 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)
أهم السياسات المحاسبية المطبقة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات 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، واسباب 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	التكلفة المستهلكة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
الخيار لمرة واحدة عند الاعتراف	أدوات حقوق الملكية	لا ينطبق	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية والبيع	أدوات الدين	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية	المعاملة العادية لأدوات حقوق الملكية

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 أستانام التدفقات النقدية من الأصل المالي وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي، أو الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستانام 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 أستانام 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 أستانام 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 المُستلم (بما في ذلك أي أصل جديد تم الحصول عليه مطروحاً منه أي التزام جديد تم تحمله) يتم إثباته في قائمة الدخل.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
أهم السياسات المحاسبية المطبقة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

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 تتطوي على زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف الأولي أو التي تتطوي 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 الإثبات الأولي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم إثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند تكديدها. 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 للإثبات 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 إلغاؤها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر 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)
أهم السياسات المحاسبية المطبقة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الاصول والالتزامات المالية ويدرج الصافي في قائمة المركز المالي عند وجود حق نظامي ملزم لتسوية المبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لتسوية الاصول مع الالتزامات على أساس الصافي من أجل بيع الاصول 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 الإئتمان المتوقعة" (ECL). ينطبق نموذج اضمحلال القيمة الجديد على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والعملاء.

بالنسبة لمديونيات العملاء التي إنخفضت قيمتها، يتم تقدير خسائر الإئتمان 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 الإئتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الإئتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية المتوقع 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 الاقتصاد الكلي.

تحدد الشركة القيم المعرضة للخسائر الإئتمانية 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 الإئتمانية المتوقعة (إحتمالية التعثر - القيمة المعرضة للخسائر الإئتمانية المتوقعة - معدل الخسارة عند التعثر) ثلاثة سيناريوهات.

يتم حساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة المرجحة على ثلاثة مستويات (الأساسي - الأفضل - الأسوأ) لجميع المراحل الثلاثة (١٢ شهراً وخسارة الإئتمان 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 لسداد المبالغ

الخاضعة للشطب. يتم إجراء هذا التقييم على مستوى فردي لكل عميل. يتم تضمين عمليات إسترداد المبالغ التي تم شطبها سابقاً ضمن "خسائر اضمحلال 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 الاصول منفردة او على المستوى المجمع. كل الاصول التي تمثل اهمية نسبية بمفردها يتم تقييمها بالنسبة للاضمحلال منفردة، وفي حالة عدم وجود ادلة على اضمحلال هذه الاصول منفردة يتم تقييمها مجمعة بشأن اي اضمحلال في القيمة حدث ولم يتم بعد تحديده على الاصول المنفردة. الاصول التي لم يتم اعتبارها منفردة كأصول هامة نسبياً يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الاصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معاً.

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

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
أهم السياسات المحاسبية المطبقة للقوائم المالية الدورية عن السنة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات 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 أو الخسائر.

٥-٢٢ 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 الامر 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 أو مجموعات الأصول - وحدات توليد النقد. يتم توزيع الشهرة المكتسبة عند تجميع الاعمال على الوحدات التي تولد النقد أو مجموعات هذه الوحدات لدى الشركة المقتنية والمتوقع منها الاستفادة من عملية التجميع.

القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد هي قيمته العادلة ناقصا تكاليف البيع أو 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 أو وحدة توليد النقد. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد أكبر من قيمته الإستردادية. يتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في الأرباح أو 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.

٦-٢٢ 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.

٧-٢٢ النقدية وما في حكمها

تتضمن النقدية وما في حكمها الحسابات الجارية والودائع لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة وكذا الاستثمارات في أذون الخزانة 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.

٨-٢٢ 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 بالإجمالي شاملاً ضرائب خصم المنبع إن وجدت.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
أهم السياسات المحاسبية المطبقة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات 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 والضريبة 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 كالالتزام، 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 الا عند استيفاء شروط معينه.

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 الا عند استيفاء شروط معينة.

١٣-٢٢ الأصول الثابتة واهلاكاتها

- 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 والناشئة من الفرق بين قيمة الاستبعاد وصافي القيمة الدفترية للأصل المستبعد بقائمة الدخل.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
أهم السياسات المحاسبية المطبقة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

النفقات اللاحقة للاقتناء

- 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 الإنتاجي

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 الأولي

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

القياس بعد الاعتراف الأولي

- الصندوق ان يطبق نموذج القيمة العادلة بعد الاعتراف الأولي على صندوق الاستثمار العقاري ان يقيس جميع استثماراته 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.

الأستبعادات

- يتم إستبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر وذلك عند التصرف فيه او عندما يتم سحبه نهائياً من الاستخدام ولا توجد ايه منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف فيه.
- كما تحدد الأرباح والخسائر الناتجة عن توقف استخدام العقار او الأستبعاد 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 التأجيريه 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 الأولي وفقاً لمعايير المحاسبة.

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

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
أهم السياسات المحاسبية المطبقة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦-٢٢ 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 تتعكس هذه الأرباح علي قيمة الوثيقة المعلنة.
- وللجمعية العامة الحق في توزيع كل أو بعض الأرباح التي تكشف عنها القوائم المالية الدورية على ان 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 متي 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.

١٧-٢٢ 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)
أهم السياسات المحاسبية المطبقة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٣- 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 ٢٢،٢٢٪، 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 ٢١،٢١٪، 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 ٢٠،٢١٪، 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،٠٥٪، على الترتيب؛ كما تم خفض سعر الائتمان والخصم ليصل إلى ١٩،٠٥٪.

٢٤- أحداث لاحقة

بتاريخ ١٥ يوليو ٢٠٢٦، وافقت جماعة حملة الوثائق على تعديل ما يلي:

- مد أجل الشركة والصندوق لمدة عشر سنوات إضافية تبدأ اعتبارًا من ١٧ أكتوبر ٢٠٢٦ وجاري استصدار الموافقة من الهيئة العامة للرقابة المالية على القرار.
- البند رقم (٢٤) من نشرة الاكتتاب الخاص بالأعباء المالية للصندوق، حيث تضمن التعديل ما يلي:
- تحديد أتعاب مدير الاستثمار لتشمل أتعاب إدارة ثابتة بواقع ١،٠٪ سنويًا من صافي أصول الصندوق تحتسب يوميًا وتجنب ربع سنويًا وتسدد في بداية الربع التالي، بالإضافة إلى أتعاب حسن أداء بواقع ٢٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية التي تزيد على معدل عائد قدره ١٠٪ سنويًا، كما تم اعتماد أتعاب سنوية إضافية لمدير الاستثمار قدرها ٥٠ ألف جنيه مقابل إعداد القوائم المالية الدورية والسنوية اعتبارًا من العام المالي ٢٠٢٦.
- تعديل أتعاب شركة خدمات الإدارة لتصبح وفق شرائح تعتمد على حجم صافي قيمة أصول الصندوق الاسترشادية، بواقع ٠،٣٪ سنويًا حتى بلوغ حجم الصندوق ٥٠٠ مليون جنيه، و ٠،٢٥٪ سنويًا عن الشريحة من ٥٠٠ مليون جنيه حتى مليار جنيه، و ٠،٢٪ سنويًا لما يزيد على مليار جنيه، على ألا تتجاوز الأتعاب ١٠٠ ألف جنيه سنويًا، مع احتسابها وسدادها كل ثلاثة أشهر بعد اعتمادها من مراقبي الحسابات، ويتحمل الصندوق تكلفة إرسال كشوف حساب العملاء وفقًا للقوائم الفعلية.
- تعديل أتعاب مراقبي الحسابات لتصبح بحد أقصى ٢٠٠ ألف جنيه سنويًا لكل مراقب حسابات مقابل مراجعة القوائم المالية الدورية والسنوية وإعداد تقارير الحوكمة ومكافحة غسل الأموال، مع اعتماد زيادة سنوية لا تتجاوز ١٠٪ اعتبارًا من عام ٢٠٢٧.
- تحديد أتعاب المستشار القانوني بحد أقصى ١٢ ألف جنيه سنويًا (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة)، مع اعتماد زيادة سنوية بحد أقصى ١٠٪ اعتبارًا من عام ٢٠٢٦.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
أهم السياسات المحاسبية المطبقة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- تحديد أتعاب المستشار الضريبي بحد أقصى ٥٠ ألف جنيه سنويًا مقابل إعداد الإقرارات الضريبية وأعمال الفحص الضريبي (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة)، مع اعتماد زيادة سنوية بحد أقصى ١٠٪ اعتبارًا من عام ٢٠٢٦.
- تحديد أتعاب ممثل جماعة حملة الوثائق ونائبه بحد أقصى ٣٦ ألف جنيه سنويًا لكل منهما مجتمعين، وتحديد أتعاب المقيمين العقاريين بحد أقصى ٤٠٠ ألف جنيه سنويًا (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة)، مع اعتماد زيادة سنوية بحد أقصى ١٠٪ اعتبارًا من عام ٢٠٢٦.
- النص على تحمل الصندوق لمصاريف تداول الأوراق المالية، والرسوم التي تفرضها الجهات الرقابية والإدارية والسيادية، والضرائب والأعباء اللازمة لمباشرة النشاط، بالإضافة إلى تكاليف التأمين على الأصول العقارية عند بدء الاستثمار بالمشروعات العقارية، وذلك بعد الحصول على موافقة جماعة حملة الوثائق على قيمة التعاقد.
- مع الإبقاء على باقي أحكام البند رقم (٢٤) من نشرة الاكتتاب دون تعديل.

• البند (٢١) - أرباح الصندوق وعائد الوثيقة، حيث تضمن التعديل ما يلي:

- تحديد أرباح الصندوق استنادًا إلى قائمة الدخل المعدة وفقًا لمعايير المحاسبة المصرية، بحيث تشمل الإيرادات على وجه الخصوص توزيعات الأرباح المحصلة والمستحقة من استثمارات الصندوق، والعوائد التأجيرية، والأرباح الرأسمالية المحققة وغير المحققة الناتجة عن الاستثمارات في الأوراق المالية.
- تحديد البنود الواجب خصمها عند احتساب أرباح الصندوق، وتشمل مصروفات الدعاية والإعلان والنشر، والمصروفات الإدارية والعمومية والأعباء المالية المرتبطة بنشاط الصندوق، وأتعاب مدير الاستثمار ومؤسسي شركة الصندوق والأتعاب الأخرى، ومصروفات التأسيس، بالإضافة إلى الخسائر الرأسمالية المحققة وغير المحققة الناتجة عن استثمارات الصندوق في الأوراق المالية.
- النص على أن الصندوق يهدف إلى تحقيق عائد دوري ونمو رأسمالي، ويجوز للجمعية العامة العادية لشركة الصندوق إقرار توزيع جزء أو كامل الأرباح، سواء في صورة توزيعات نقدية أو وثائق مجانية، أو ترحيلها للسنوات التالية، كما يجوز للجمعية العامة - بعد موافقة جماعة حملة الوثائق - توزيع الأرباح التي تكشف عنها القوائم المالية الدورية متى كان مرفقًا بها تقرير من مراقب الحسابات.
- النص على مراعاة أي قيود قد تفرضها اتفاقيات القروض على توزيع الأرباح، مع التزام الصندوق بالإفصاح لحملة الوثائق عن تلك القيود، وأن أحقية الوثائق في الأرباح تتحدد وفقًا للقواعد المنظمة للتداول بالبورصة المصرية باعتبار الوثائق مقيدة ومتداولة بها.
- تعديل سياسة توزيع الأرباح لتتم وفقًا للمادة (٧٢) من النظام الأساسي للشركة، بحيث يتم:
 - أ- اقتطاع ٥٪ من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني حتى يبلغ نصف رأس المال المصدر.
 - ب- توزيع ١٠٪ من الأرباح على العاملين بالشركة وفقًا للقواعد التي يعتمدها مجلس الإدارة والجمعية العامة، وبما لا يجاوز مجموع الأجور السنوية للعاملين.
 - ت- توزيع حصة أولى قدرها ١٠٪ من الأرباح على حملة الوثائق، بما فيهم المساهمون في رأس مال الشركة.
 - ث- تخصيص نسبة لا تتجاوز ٥٪ من الأرباح المتبقية كمكافأة لمجلس الإدارة وفقًا لأحكام النظام الأساسي.
 - ج- توزيع باقي الأرباح على حملة الوثائق، بما فيهم المساهمون، كحصة إضافية من الأرباح.
- مع الإبقاء على باقي أحكام البند رقم (٢١) من نشرة الاكتتاب دون تعديل.

• البند (٨) - السياسة الاستثمارية للصندوق، حيث تضمن التعديل ما يلي:

- تحديث المبادئ العامة للسياسة الاستثمارية بما يتيح استثمار أموال الصندوق في مختلف مجالات الاستثمار العقاري والأنشطة المرتبطة به، مع الالتزام بتحقيق الأهداف الاستثمارية للصندوق، ومراعاة الحدود والنسب الاستثمارية المقررة، وإدارة المخاطر، وتحقيق سياسة توزيع الأرباح، وإجراء الدراسات الفنية والتسويقية والمالية والقانونية قبل الاستثمار أو المشاركة أو الاستحواذ على أي مشروع عقاري، مع قصر الاستثمارات على السوق المصري وفقًا للضوابط القانونية والتنظيمية.

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)
أهم السياسات المحاسبية المطبقة للقوائم المالية الدورية عن الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦
(جميع المبالغ الواردة بالايضاحات بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

- توسيع هيكل الأصول المسموح بالاستثمار فيها ليشمل العقارات المبنية بمختلف صور استغلالها، والعقارات السكنية والإدارية والتجارية والصناعية والتعليمية والخدمية والسياحية والفندقية والتخزينية، والأوراق المالية المقيدة لشركات يغلب على أصولها النشاط العقاري، وأسهم الشركات غير المقيدة التي تمثل الأصول العقارية ما لا يقل عن ٨٠٪ من أصولها، ووثائق صناديق الاستثمار العقاري، وسندات شركات التمويل العقاري، وسندات التوريق، ووثائق صناديق استثمار القيم المنقولة، بالإضافة إلى الودائع تحت الطلب وأذون الخزنة والصناديق النقدية.
- تحديد الأصول العقارية المستهدفة لتشمل الاستثمار في جميع مدن جمهورية مصر العربية - باستثناء محافظتي شمال وجنوب سيناء - مع التركيز على المشروعات السكنية، والتجارية، والإدارية، والتعليمية، والفندقية، والطبية، والصناعية، والتخزينية، واللوجستية، سواء بغرض البيع أو التأجير أو الانتفاع أو المشاركة أو التأجير المنتهي بالتملك.
- تعديل الضوابط الاستثمارية بما يتوافق مع أحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال، ومن أهمها:
 - ألا تتجاوز نسبة الأصول العقارية، بما في ذلك الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري، ٩٥٪ من إجمالي أصول الصندوق.
 - تحديد حدود الاستثمار في سندات شركات التمويل العقاري وسندات التوريق، بحيث لا تتجاوز ١٠٪ من صافي أصول الصندوق لكل استثمار، وبما لا يجاوز ١٥٪ من الإصدار.
 - تحديد الحد الأقصى للاستثمار في الأسهم المقيدة لشركات النشاط العقاري أو المرتبط به بنسبة ٢٠٪ من صافي أصول الصندوق، مع السماح بالاستثمار في أسهم شركة المصريين للإسكان والتعمير وشركة القاهرة للإسكان والتعمير باعتبارهما أطرافاً مرتبطة، وذلك وفقاً للضوابط القانونية.
 - تحديد الحدود القصوى للاستثمار في الودائع تحت الطلب وأذون الخزنة، والصناديق النقدية، ووثائق صناديق الاستثمار العقاري، ووثائق صناديق استثمار القيم المنقولة، مع وضع حدود قصوى للاستثمار في الصندوق الواحد وعدد الوثائق المملوكة.
 - إضافة ضوابط للتعامل مع الأطراف ذوي العلاقة، بما يجيز توجيه استثمارات الصندوق إلى أصول أو استثمارات مملوكة لأطراف مرتبطة أو ذوي علاقة، شريطة الالتزام بضوابط تجنب تعارض المصالح، وعدم مشاركة الطرف ذي العلاقة في التصويت على القرارات المتعلقة بتلك الاستثمارات، والإفصاح عنها لحملة الوثائق، وإرفاق دراسة جدوى للاستثمارات المستهدفة، مع الإفصاح الدوري عن نتائج تلك الاستثمارات واعتمادها من مراقبي حسابات الصندوق.
- مع الإبقاء على باقي أحكام البند رقم (٨) من نشرة الاكتتاب دون تعديل.