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

المحتويات	رقم الصفحة
تقرير الفحص المحدود	
قائمة المركز المالي الدورية	١
قائمة الدخل الدورية	٢
قائمة الدخل الشامل الدورية	٣
قائمة التغير فى حقوق الملكية الدورية	٤
قائمة التدفقات النقدية الدورية	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية	٦-٢٤
أهم السياسات المحاسبية المطبقة	٢٥-٣٥

PKF

El-dawy
AUDIT TAX ADVISORY

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 سبتمبر ٢٠٢٦ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفق النقدي المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقا لمعايير المحاسبة المصرية، وتنحصر مسئوليتنا فى 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 الاخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة الكاملة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

الاستنتاج

وفى ضوء فحصنا المحدود، لم ينمُ 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" فى٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية فى 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 اخر وقد أصدر تقريره بتاريخ ١٤ فبراير ٢٠٢٦ برأي 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 اعتبارًا من ١٧ أكتوبر ٢٠٢٦ وجاري استصدار الموافقة من الهيئة العامة للرقابة المالية علي القرار (إيضاح ١-٥) ، (إيضاح ٢٤).

القاهرة في: ٠٥ نوفمبر ٢٠٢٦

مراقبا 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 وشركاهمPKF

محمد كمال الضوي

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية (٣٢٧٧)
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 فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	إيضاح	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
الأصول			
النقدية وما فى حكمها	(٩)	٦٣ ٦٣٣ ٥٧٣	١٨ ٢١٢ ٢٥٣
إستثمارات ماليه مقيمة بالقيمة العادله من خلال الأرباح والخسائر	(١٠)	١١٢ ٢٢٣ ٨٤٠	١٣٦ ٣٢٤ ٤٠١
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	(١١)	٦٤٥ ٢٤٥	٣٥٣ ٤٣٠
إستثمار عقاري	(١٢)	١٩٤ ٦٥٦ ٠٠٠	١٧٨ ١٩٢ ٠٠٠
أصول ضريبية مؤجلة		٤ ٠١٥	--
أصول ثابتة	(١٣)	١٢ ١٠٨	٤٨ ٩٣٤
إجمالي الأصول		٣٧١ ١٧٤ ٧٨١	٣٣٣ ١٣١ ٠١٨
حقوق الملكية والإلتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال المدفوع – تم استخدامه في- الإكتتاب في وثائق إستثمار الصندوق		٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٠٠٠ ٠٠٠
وثائق إستثمار أخرى – إكتتاب عام		١٧٥ ٠٣٧ ٢٠٠	١٧٥ ٠٣٧ ٢٠٠
إجمالى وثائق الإستثمار المصدرة والمدفوعة	(١٥)	١٨٠ ٠٣٧ ٢٠٠	١٨٠ ٠٣٧ ٢٠٠
إحتياطي قانوني	(١٦)	١٧ ٦٤٦ ٦٩١	١٥ ٣٩٦ ١٢٤
الأرباح المحتجزة		١٥٢ ٨١٤ ٠١١	١١٢ ٦٠٣ ٥١٧
إجمالى حقوق الملكية		٣٥٠ ٤٩٧ ٩٠٢	٣٠٨ ٠٣٦ ٨٤١
الإلتزامات			
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(١٤)	٢٠ ٦٧٦ ٧٢٩	٢٣ ٧٣٠ ٧٤٥
المستحق لأطراف ذات علاقة		١٥٠	--
إلتزامات ضريبة الدخل الجارية		--	١ ٣٦٠ ٧١٧
إلتزامات ضريبية مؤجلة	(٢-١٧)	--	٢ ٧١٥
إجمالى الإلتزامات		٢٠ ٦٧٦ ٨٧٩	٢٥ ٠٩٤ ١٧٧
إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات		٣٧١ ١٧٤ ٧٨١	٣٣٣ ١٣١ ٠١٨

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"

شركة الفا لأدارة الأستثمارات المالية

مدير الاستثمار

رئيس مجلس الإدارة

د/ إبراهيم فوزي

شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الدورية عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	إيضاح	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
فوائد دائنة	(٧)	٣ ٦٤٩ ٠٨١	٥ ٣٤٣ ٣٠١	١ ٦٩٧ ٨٤٨	٨٨٢ ٦١٢
عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	---	---	١ ٤٧٨ ٠٠٠	---	---
عائد كوبونات أوراق مالية		١ ٢٢٠ ١٧٠	١ ١٧٩ ٥٣٤	---	٧٦ ٨٦٩
التغير فى القيمة العادلة للأستثمار العقارى		١٦ ٤٦٤ ٠٠٠	٨ ٤٦٩ ٠٠٠	٣ ٦٨٥ ٠٠٠	٥ ٠١٩ ٢٠٠
صافى التغير فى القيمة العادلة للإستثمارات الماليه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		٩ ٨٤١ ٣٤٤	٣ ٠٣٥ ٦١٧	(٩ ١٤٠ ٨٧٩)	(٢ ٢١١ ٥٠٨)
إيراد إيجارات		٩ ٤٦٢ ٢٠٠	٨ ٦٠٢ ٠٠٠	٣ ٢٩١ ٢٠٠	٢ ٩٩٢ ٠٠٠
صافي أرباح بيع أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		١٦ ٢٣٣ ٢٠٩	٦ ١٢٠ ٧٦٧	٩ ٤٢٩ ٦٨٧	٢ ٢٩٠ ٦١١
إجمالى الإيرادات		٥٦ ٨٧٠ ٠٠٤	٣٤ ٢٢٨ ٢١٩	٨ ٩٦٢ ٨٥٦	٩ ٠٤٩ ٧٨٤
(يخصم)/يضاف:					
أتعاب مدير الإستثمار	(٢٠-١)	(٣ ٧٠٧ ٣٠٩)	(٣ ٠٨١ ٤٨٢)	(١ ٣١٨ ٦٩٥)	(١ ٠٦٠ ٩٩٥)
أتعاب مدير الإستثمار – حسن اداء		(٥ ٤٠٨ ٩١٨)	---	(٣٣٨ ٥٣٧)	---
أتعاب شركة خدمات الإدارة	(٢٠-٢)	(٤٨ ٣٣٣)	(٤٥ ٠٠٠)	(١٨ ٣٣٣)	(١٥ ٠٠٠)
اتعاب مدير العقارات	(٢٠-٨)	(٩٤٦ ٢٢٠)	(١ ٣٢٧ ٧٠٠)	(٣٢٩ ١٢٠)	(٢٩٩ ٢٠٠)
أتعاب مهنية		(٢٧٨ ٢١٨)	(٢١٨ ٥٥٠)	(١٢١ ٥١٨)	(٧٢ ٨٥٠)
اتعاب مؤسسي الصندوق	(٢٠-٧)	(٢ ٤٧١ ٥٦٣)	(٢ ٠٥٤ ٣٤٥)	(٨٧٩ ١٣٨)	(٧٠٧ ٣٣٨)
أتعاب ممثلي جماعة حملة الوثائق		(٢٧ ٠٠٠)	(٢٧ ٠٠٠)	(٩ ٠٠٠)	(٩ ٠٠٠)
بدلات حضور وإنتقال أعضاء مجلس الإدارة		(١٧٥ ٥٠٠)	(١٧٧ ٠٠٠)	(٦٠ ٠٠٠)	(٤٨ ٠٠٠)
مصروفات تسويقية		(٥٦ ٤٣٠)	(٣٤ ٢٠٠)	(٢٢ ٨٠٠)	---
مصروفات أخرى	(٨)	(٢ ١٣٤ ٩٦٨)	(١ ٩٧١ ٩٨٣)	(٨٩٥ ١٢٩)	(٥٥٢ ٣٣٩)
ضرائب على أرباح بيع أوراق مالية	---	---	(٦١٢ ٠٧٧)	٦٩٠ ٦٢٨	(٢٢٩ ٠٦١)
إيرادات اخري		٢٨٨ ٤٦١	---	---	---
مخصصات انتفي الغرض منها		٢ ٧٠٨ ١٥٩	---	٢ ٧٠٨ ١٥٩	---
إهلاك أصول ثابتة	(١٣)	(٣٦ ٨٢٦)	(٣٦ ٨٢٦)	(١٢ ٢٧٥)	(١٢ ٢٧٥)
إجمالي المصروفات		(١٢ ٢٩٤ ٦٦٥)	(٩ ٥٨٦ ١٦٣)	(٦٠٥ ٧٥٨)	(٣ ٠٠٦ ٠٥٨)
صافي أرباح العام قبل الضرائب		٤٤ ٥٧٥ ٣٣٩	٢٤ ٦٤٢ ٠٥٦	٨ ٣٥٧ ٠٩٨	٦ ٠٤٣ ٧٢٦
(يخصم):					
ضرائب الدخل	(١٧-١)	(٥٤ ٢٧٨)	(١ ٧٠٩ ٨٢٣)	٣ ٢٨٠	(٣٢١ ٢٨٥)
صافي أرباح الفترة		٤٤ ٥٢١ ٠٦١	٢٢ ٩٣٢ ٢٣٣	٨ ٣٦٠ ٣٧٨	٥ ٧٢٢ ٤٤١
نصيب الوثيقة فى صافى أرباح الفترة		٢,٤٧	١,٢٧	٠,٤٦	٠,٣٢

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 التسعة أشهر المنتهية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	عن التسعة أشهر المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
صافي أرباح الفترة	٤٤ ٥٢١ ٠٦١	٢٢ ٩٣٢ ٢٣٣	٨ ٣٦٠ ٣٧٨	٥ ٧٢٢ ٤٤١
بنود الدخل الشامل الآخر				
الدخل الشامل الاخر	--	--	--	--
مجموع بنود الدخل الشامل الاخر عن الفترة	--	--	--	--
إجمالي الدخل الشامل عن الفترة	٤٤ ٥٢١ ٠٦١	٢٢ ٩٣٢ ٢٣٣	٨ ٣٦٠ ٣٧٨	٥ ٧٢٢ ٤٤١

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 التغير في حقوق الملكية الدورية عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	إيضاح	رأس المال المدفوع المستخدم فى الإكتتاب فى وثائق الصندوق	وثائق إستثمار أخرى	إجمالى وثائق إستثمار المصدرة والمدفوعة	إحتياطى قانونى	علاوة إصدار	الأرباح المحتجزة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢٥		٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٣٠ ٠٣٧ ٢٠٠	١٨٠ ٠٣٧ ٢٠٠	٢ ٠٨٢ ٥١٣	١١ ٤٨٧ ٨٦٦	٧١ ٦٩٨ ٩٤٠	٢٦٥ ٣٠٦ ٥١٩
تخفيض راس المال	(١٥)	(٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠	--	--	--	--	--
إحتياطى قانونى		--	--	--	١ ٨٢٥ ٧٤٥	--	(١ ٨٢٥ ٧٤٥)	--
توزيعات أرباح		--	--	--	--	--	(٢ ٢٨١ ٠١٨)	(٢ ٢٨١ ٠١٨)
إجمالي الدخل الشامل		--	--	--	--	--	٢٢ ٩٣٢ ٢٣٣	٢٢ ٩٣٢ ٢٣٣
الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥		٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٧٥ ٠٣٧ ٢٠٠	١٨٠ ٠٣٧ ٢٠٠	٣ ٩٠٨ ٢٥٨	١١ ٤٨٧ ٨٦٦	٩٠ ٥٢٤ ٤١٠	٢٨٥ ٩٥٧ ٧٣٤
معاملات مع مساهمى الشركة								
الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢٦		٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٧٥ ٠٣٧ ٢٠٠	١٨٠ ٠٣٧ ٢٠٠	١٥ ٣٩٦ ١٢٤	--	١١٢ ٦٠٣ ٥١٧	٣٠٨ ٠٣٦ ٨٤١
إحتياطى قانونى		--	--	--	٢ ٢٥٠ ٥٦٧	--	(٢ ٢٥٠ ٥٦٧)	--
توزيعات أرباح		--	--	--	--	--	(٢ ٠٦٠ ٠٠٠)	(٢ ٠٦٠ ٠٠٠)
إجمالي الدخل الشامل		--	--	--	--	--	٤٤ ٥٢١ ٠٦١	٤٤ ٥٢١ ٠٦١
الرصيد فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦		٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٧٥ ٠٣٧ ٢٠٠	١٨٠ ٠٣٧ ٢٠٠	١٧ ٦٤٦ ٦٩١	--	١٥٢ ٨١٤ ٠١١	٣٥٠ ٤٩٧ ٩٠٢

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 التدفقات النقدية الدورية عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦

(جميع المبالغ بالجنيه المصري)

	إيضاح	عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
صافى أرباح الفترة قبل الضرائب		٤٤ ٥٧٥ ٣٣٩	٢٤ ٦٤٢ ٠٥٦
يتم التسوية كما يلى:			
إهلاك أصول ثابتة		٣٦ ٨٢٦	٣٦ ٨٢٦
صافي التغير فى القيمة السوقية للإستثمارات المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		(٩ ٨٤١ ٣٤٤)	(٣ ٠٣٥ ٦١٧)
عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة		--	(١ ٤٧٨ ٠٠٠)
التغير فى القيمة العادلة للأستثمار العقاري		(١٦ ٤٦٤ ٠٠٠)	(٨ ٤٦٩ ٠٠٠)
صافي أرباح بيع أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر		(١٦ ٢٣٣ ٢٠٩)	--
إيراد إيجارات		(٩ ٤٦٢ ٢٠٠)	--
فوائد دائنة		(٣ ٦٤٩ ٠٨١)	(٥ ٣٤٣ ٣٠١)
ضرائب أذون خزانة		--	(٢٩٥ ٦٠٠)
ضرائب كوبونات أوراق مالية		--	(٥٨ ٩٧٧)
		(١١ ٠٣٧ ٦٦٩)	٥ ٩٩٨ ٣٨٧
التغير في :			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	(١١)	(٢٩١ ٨١٥)	١ ٠٤٤ ٠٦٨
دائنون وأرصدة دئنة أخرى	(١٤)	(٣ ٠٥٤ ٠١٦)	١٦٤ ٥٠٧
مستحق إلي اطراف ذات علاقة		١٥٠	٢ ١١٥
ضريبة الدخل المسددة		(١ ٤٢١ ٧٢٧)	(٤٩٨ ٤٩١)
صافى النقدية (المستخدمة فى) الناتجة من أنشطة التشغيل		(١٥ ٨٠٥ ٠٧٧)	٦ ٧١٠ ٥٨٦
التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار			
مقبوضات من استثمار عقارى		٩ ٤٦٢ ٢٠٠	--
فوائد دائنة محصلة		٣ ٦٤٩ ٠٨١	٥ ٣٤٣ ٣٠١
(مدفوعات) لشراء إستثمارات في أوراق مالية	(١٠)	(٢٢ ٢٨٥ ٢٤٦)	(٤٨ ٧٨٩ ٩٦١)
مقبوضات من بيع إستثمارات في أوراق مالية	(١٠)	٧٢ ٤٦٠ ٣٦٢	--
مقبوضات من بيع أذون خزانة		--	١ ٤٧٨ ٠٠٠
صافى النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار		٦٣ ٢٨٦ ٣٩٧	(٤١ ٩٦٨ ٦٦٠)
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
توزيعات أرباح		(٢ ٠٦٠ ٠٠٠)	(٢ ٢٨١ ٠١٨)
صافى النقدية (المستخدمة فى) أنشطة التمويل		(٢ ٠٦٠ ٠٠٠)	(٢ ٢٨١ ٠١٨)
صافي التغير في النقدية وما في حكمها خلال العام		٤٥ ٤٢١ ٣٢٠	(٣٧ ٥٣٩ ٠٩٢)
النقدية وما في حكمها في أول الفترة		١٨ ٢١٢ ٢٥٣	٥٥ ٩٦٤ ٦٥٧
النقدية وما في حكمها في أخر الفترة	(٩)	٦٣ ٦٣٣ ٥٧٣	١٨ ٤٢٥ ٥٦٥

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

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 الذكية – 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 وفقًا 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 واثنان وأربعون ألف وسبعمائة وعشرة جنيهات لا غير) بقيمة اسمية قدرها ١٠ جنيهات للوثيقة، وتم الاكتتاب في عدد ٠٠٠ ٠٠٠ ٥ وثيقة (خمسة مليون وثيقة) من مؤسسي شركة الصندوق بإجمالي مبلغ ٠٠٠ ٠٠٠ ٥٠ جنيه (خمسون مليون جنيه)، وتم الاكتتاب العام في عدد٢٧١ ٠١٤ ٣ وثيقة (ثلاثة مليون وأربعة عشر ومائتان وواحد وسبعون وثيقة) قيمتها ٧١٠ ١٤٢ ٣٠ جنية (ثلاثون مليون ومائة واثنان وأربعون ألف وسبعمائة وعشرة جنيهات لا غير).
- بلغ حجم الأصدار الثاني للصندوق ٤٤٩ ٩٨٩ ٩ وثيقة (تسعة مليون وتسعمائة وتسعة وثمانون ألف وأربعمائة وتسعة وأربعون وثيقة) بقيمة إجمالية ٤٩٠ ٨٩٤ ٩٩ جنية (تسعة وتسعون مليون وثمانمائة وأربعة وتسعون ألف وأربعمائة وتسعون جنية لا غير) بقيمة أسمية قدرها ١٠ جنيهات للوثيقة.
- أصبح حجم الصندوق ٢٠٠ ٠٣٧ ١٨٠ جنية (مائة وثمانون مليون وسبعة وثلاثون ألف ومائتان جنية لا غير موزعاً علي عدد ٧٢٠ ٠٠٣ ١٨ وثيقة (ثمانية عشر مليون وثلاثة آلاف وسبعمائة وعشرون وثيقة) بقيمة إسمية قدرها ١٠ جنيهات للوثيقة.
- يجوز زيادة حجم الصندوق وذلك عن طريق إصدار وثائق جديدة وفقًا للضوابط والإجراءات المحددة بالقانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية تنفيذًا 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 صحيحًا 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 والقيد المركزى.

٣) يتعين أن يتضمن الاتفاق بين البائع والمشترى قيمة الوثيقة الصادرة عن شركة خدمات الإدارة كسعر إسترشادى في تاريخ التعاقد بخلاف قيمة المعاملة المتفق عليها (إن إختلفت).

٤) تلتزم صناديق الإستثمار بمراعاة كافة القرارات التنظيمية الصادرة عن الهيئة بشأن التعامل على الأوراق المالية وإجراءات نقل الملكية حسب طبيعة الصندوق.

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 علي 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.

١-٢ 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 جاذبة للراغبين في الاستثمار في القطاع العقاري من خلال القيام بجميع الأنشطة الاستثمارية العقارية داخل مصر، لتحقيق عوائد استثمارية للمستثمرين لآجال متوسطة وطويلة، كما يهدف الصندوق إلى الاستثمار في الأصول المالية المرتبطة بالنشاط العقاري.

١-٣ 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، ويبذل مدير الاستثمار عناية 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 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 شراءها 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، ويُسأل 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 لأدارة الاستثمارات المالية) بدلا من شركة خدمات الأدارة (الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار) مع إلتزام الشركة بموافاة الهيئة العامة للرقابة المالية بالشروط المحددة بالموافقة المبدئية خلال السنة القادمة.

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 والرهون 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 ان يكون التقييم مرة بحد ادنى كل ثلاثة اشهر اذا 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 يلى:

- 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.

وفى جميع الأحوال تلتزم شركة خدمات الإدارة ببذل عناية الرجل الحريص فى 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.

٢- أسس إعداد القوائم المالية

٢-١ الالتزام بالمعايير والقوانين

- يتم إعداد القوائم المالية طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.
- تم اعتماد القوائم المالية للشركة من قبل مجلس الإدارة في ٠٥ نوفمبر 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 او 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 طبقا 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 بنوعيها 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.

أية انحرافات في توظيف الاصـول المسـتهدفة أو في محفظة الاسـتثمارات يتم مراقبتها ومتابعتها من قبل مدير الاستثمار.

- **وفيما يلي التعريف لبعض المخاطر المحتملة المتعلقة بتلك الأدوات المالية وأهم السـياسـات والإجراءات التي يتبعها 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 أصـول الصـندوق بالأوضـاع الاقتصـادية المرتبطة بالسـوق العقاري التي يمكن أن تؤدى الى 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 أسـعار المواد الرئيسـية المسـتخدمة في التطوير وعدم انعكاسـها على أسـعار البيع النهائي للأراضي او 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:**

سـيسـتثمر الصـندوق في أنواع مختلفة من العقارات داخل جمهورية مصـر العربية. ونظرا 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 تأثرا مما لو كانت استثماراته منتشرة بشكل أوسع في أماكن جغرافية متنوعة إقليميا و/أو عالميا. وتلك الأحداث المتقلبة في حال حدوثها قد توثر سـلباً على قيمة أصـول الصـندوق. ومع ذلك، فإن الامتداد الجغرافي المسـتهدف لاسـتثمارات الصـندوق داخل حدود جمهورية مصـر العربية يحد كثيراً من هذا النوع من المخاطر.

ت- **مخاطر التشغيل:**

اسـتثمارات الصـندوق قد تواجه بعض المخاطر التشـغيلية والتي يمكن أن تتسـبب في تذبذب معدلات الإشـغال وأسعار الإيجار والدخل والنفقات، غير أن الصياغة القانونية الاحترافية لعقود الإيجار سوف تتضمن فترة اخطار قبل إنهاء العقود، كما سـيوضـع بها شـروط جزائية في حالة عدم مراعاة ذلك، وغيرها من الإجراءات الاحترافية التي تجنب هذا النوع من المخاطر.

ث- **المخاطر الاقتصادية:**

ستتأثر العوائد الخاصـة بالصـندوق بشكل عام بالتطورات والأحداث الاقتصـادية في جمهورية مصـر العربية مع إمكانية حدوث موجات عكسـية تؤثر على كل المسـتويات ومن ضـمنها اسـتثمارات الصـندوق وبالتالي اسـتثمار حاملي الوثائق. وتتمثل المخاطر الاقتصـادية في احتمالات التغير في الأوضـاع الاقتصـادية العامة والتي تنتج عن عدة عوامل مشـتركة منها على سـبيل المثال التذبذب في أسـعار الفائدة، التضـخم وغيرها من العوامل الاقتصـادية الكلية وسـوف تعمل إدارة الصـندوق على التحوط ما أمكن تجاه هذا النوع من المخاطر علماً بعض تلك المخاطر تقع ضـمن مخاطر القوة القاهرة والظروف الشـاقة التي تواجهها كافة الاسـتثمارات ولن يكون الصـندوق اسـتثناءاً منها وهو ما سـوف يراعى بتضـمين العقود ما يسـمح 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 الاشارة الى أن دراسات الجدوى الاقتصادية التي يعدها مدير الاستثمار سوف تأخذ في اعتبارها كافة طرق معالجة الفجوات التمويلية في التوقيتات الملائمة في ضوء العوائد المتوقعة وتكاليف التمويل، كما ان سداد القروض قد يؤثر على قدرة الصندوق بشأن توزيع ارباح 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 وبذله عناية الرجل الحريص فإن حجم هذه المخاطرة قد ينخفض بدرجة مقبولة.

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

- 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 وان كانت هذه المخاطر يصعب التنبؤ بها إلا أنه بتنوع 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، وتنويع 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 ارتباط مباشر 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 الاحتياطيات اللازمة من مخصصات تقابل السداد المعجل وتقلل تأثيره على أداء الصندوق عند حدوثه.

ج- مخاطر أسعار الفائدة

وهي المخاطر المرتبطة بتغييرات 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 ائتمانية (عدم القدرة على السداد)

يواجه المستثمر مخاطر الائتمان في حالة استثمار الصندوق في سندات غير حكومية حيث توجد مخاطرة عدم إمكانية الشركات المصدرة للسندات دفع أصل السند أو الفائدة المطلوبة أوكلاهما معا عند 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 الادنى 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 بمحفظته 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 والعادل لشتي فرص الاستثمار بشكل يراعي منه استهداف تحقيق ربحية من الاستثمارات وتفادي 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 جوهرية بعملة بخلاف عملة التعامل والعرض في تاريخ المركز المالي.

٦- القيمة العادلة للأدوات المالية

يوضح الجدول التالي مستويات القيمة العادلة للأصول المالية.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
النقدية وما في حكمها	٦٣ ٦٣٣ ٥٧٣	--	--	٦٣ ٦٣٣ ٥٧٣
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	١١٢ ٢٢٣ ٨٤٠	--	--	١١٢ ٢٢٣ ٨٤٠
الاجمالي	**١٧٥ ٨٥٧ ٤١٣**	**--**	**--**	**١٧٥ ٨٥٧ ٤١٣**

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
الاجمالي	**١٥٤ ٥٣٦ ٦٥٤**	**--**	**--**	**١٥٤ ٥٣٦ ٦٥٤**

٧- فوائد دائنة

	عن التسعة أشهر المالية المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
فوائد النقدية والودائع بالبنوك	٣ ٦٤٩ ٠٨١	٥ ٣٤٣ ٣٠١	١ ٦٩٧ ٨٤٨	٨٨٢ ٦١٢
الاجمالي	**٣ ٦٤٩ ٠٨١**	**٥ ٣٤٣ ٣٠١**	**١ ٦٩٧ ٨٤٨**	**٨٨٢ ٦١٢**

٨- مصروفات أخري

	عن التسعة أشهر المالية المنتهية في		عن الثلاثة أشهر المالية المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
أجور وما فى حكمها	١ ٢٥٠ ٠٠٠	١ ١٧٠ ٠٠٠	٤٥٠ ٠٠٠	٣٩٠ ٠٠٠
مصروفات ضريبية	٣٤٣ ٨٦٠	٣٣٣ ٦٠٠	٣٤٣ ٨٦٠	--
نظافة وصيانة	٦٩ ٦٢٤	٧٢ ٨١٩	٣٣ ٥٧٥	٦٩ ٧٤١
رسوم واشتراكات	٢٨٢ ٤٨٩	٢٧٨ ٣٤٩	٢٠ ٨٩١	٦٤ ٥٥١
مصروفات نقل	٢ ١٠٠	٢ ٣٠٠	٧٥٠	٦٠٠
بيانات وإنترنت	١٧ ٩٠٥	١٦ ٨٨٦	٤ ٣٧٣	٤ ٧٩٢
مصروفات وعمولات بنكية	١٦٨ ٩٩٠	٩٨ ٠٢٩	٤١ ٦٨٠	٢٢ ٦٥٥
أخرى	٢ ١٣٤ ٩٦٨	١ ٩٧١ ٩٨٣	٨٩٥ ١٢٩	٥٥٢ ٣٣٩
الإجمالي				

٩- النقدية وما في حكمها

٩-١ النقدية بالصندوق والبنوك

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
حسابات جارية	٦٣ ٦٣٣ ٥٧٣	١٨ ٢١٢ ٢٥٣
الاجمالي	**٦٣ ٦٣٣ ٥٧٣**	**١٨ ٢١٢ ٢٥٣**

٩-٢ النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
حسابات جارية	٦٣ ٦٣٣ ٥٧٣	١٨ ٤٢٥ ٥٦٥
	٦٣ ٦٣٣ ٥٧٣	**١٨ ٤٢٥ ٥٦٥**

١٠- استثمارات ماليه 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 سبتمبر ٢٠٢٦
١٠-١ وثائق استثمار في صناديق استثمار								
صندوق استثمار الدلتا	٤٧ ٥٠٠	٢٠٧,٩٨	٨ ٦٤٧ ٨٤١	--	--	--	١ ٢٣١ ١٢٠	٩ ٨٧٨ ٩٦١
صندوق استثمار أودن النقدي	٤٧ ٤٠٠ ٠٠٠	١,٢٧	٥٣ ٢٤٩ ١٦٠	--	--	--	٧ ١٨٠ ١٥٢	٦٠ ٤٢٩ ٣١٢
			٦١ ٨٩٧ ٠٠١	--	--	--	٨ ٤١١ ٢٧٢	٧٠ ٣٠٨ ٢٧٣
١٠-٢ استثمارات مالية أسهم								
بنيان للتنمية والتجارة	-	-	٥ ٣٧٦ ٠٠٠	--	(٥ ٩٠٨ ٥٦٣)	٥٣٢ ٥٦٣	--	--
إعمار مصر	-	-	٩ ٩٩١ ٠٠٠	--	(١١ ٩٣٢ ١٢٣)	١ ٩٤١ ١٢٢	--	--
المصريين للإسكان	٩ ٠٣٦ ٧٢٥	٢,٤١	١٥ ٠٦٠ ٠٠٠	٩ ٢٦٦ ٦٧٥	--	--	(٢ ٥٤٨ ١٦٧)	٢١ ٧٧٨ ٥٠٧
أوراسكوم للتنمية	-	-	٣ ٨١٠ ٠٠٠	٨ ٠٢٠ ٧٠٠	(١٩ ٣٦٠ ٨٣٦)	٧ ٥٣٠ ١٣٦	--	--
مدينة مصر	-	-	٦ ٢٦٠ ٤٠٠	--	(٧ ٩٨١ ٨٣٠)	١ ٧٢١ ٤٢٩	--	--
بالم هيلز	٩٠٠ ٠٠٠	١٣	٨ ٦١٠ ٠٠٠	٤ ٩٩٧ ٨٧١	(٥ ٤٢٠ ٨٢٠)	٢١١ ٧٧٠	٣ ٣٠١ ١٧٩	١١ ٧٠٠ ٠٠٠
طلعت مصطفي	٩٧ ٠٠٠	٨٦,٩٨	١٩ ٢٠٠ ٠٠٠	--	(١١ ٣٥٦ ٨٢٢)	(٨٣ ١٧٨)	٦٧٧ ٠٦٠	٨ ٤٣٧ ٠٦٠
مصر الجديدة	-	-	٦ ١٢٠ ٠٠٠	--	(١٠ ٤٩٩ ٣٦٨)	٤ ٣٧٩ ٣٦٧	--	--
			٧٤ ٤٢٧ ٤٠٠	٢٢ ٢٨٥ ٢٤٦	(٧٢ ٤٦٠ ٣٦٢)	١٦ ٢٣٣ ٢٠٩	١ ٤٣٠ ٠٧٢	٤١ ٩١٥ ٥٦٧
			١٣٦ ٣٢٤ ٤٠١	٢٢ ٢٨٥ ٢٤٦	(٧٢ ٤٦٠ ٣٦٢)	١٦ ٢٣٣ ٢٠٩	٩ ٨٤١ ٣٤٤	١١٢ ٢٢٣ ٨٤٠

١١- مدينون وارصدة مدينة اخري

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
ايرادات مستحقة كوبونات أسهم	٢٥٦ ٤٧٢	--
مصلحة الضرائب – خصم من المنبع	٣٨٨ ٧٧٣	٣٥٣ ٤٣٠
الاجمالي	**٦٤٥ ٢٤٥**	**٣٥٣ ٤٣٠**

١٢- استثمارات عقارية

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
تكلفة الاستثمار اول المدة	١٧٨ ١٩٢ ٠٠٠	١٦٠ ٠٦٩ ٠٠٠
التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري	١٦ ٤٦٤ ٠٠٠	١٨ ١٢٣ ٠٠٠
تكلفة الاستثمار اخر المدة	١٩٤ ٦٥٦ ٠٠٠	١٧٨ ١٩٢ ٠٠٠

* بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠٢٤ قامت الشركة بشراء مساحة إدارية عبارة عن كامل مساحة الدور الرابع بإجمالي ١٣٨٠ م٢ والكائنة في مبنى إميرالد بيزنس سنتر – برج (A) – المقام B٢٢١٠ – القرية الذكية – الكيلو ٢٨ طريق القاهرة الأسكندرية الصحروای 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
التكلفة فى ١ يناير ٢٠٢٦	٦٨٠ ٦١٠	٤٩١ ٠١٧	١ ١٧١ ٦٢٧
التكلفة فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**٦٨٠ ٦١٠**	**٤٩١ ٠١٧**	**١ ١٧١ ٦٢٧**
مجمع الاهلاك في ١ يناير ٢٠٢٦	٦٨٠ ٦١٠	٤٤٢ ٠٨٣	١ ١٢٢ ٦٩٣
إهلاك الفترة	--	٣٦ ٨٢٦	٣٦ ٨٢٦
مجمع اهلاك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**٦٨٠ ٦١٠**	**٤٧٨ ٩٠٩**	**١ ١٥٩ ٥١٩**
صافي القيمة الدفترية فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	**--**	**١٢ ١٠٨**	**١٢ ١٠٨**
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	--	٤٨ ٩٣٤	٤٨ ٩٣٤

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

١٤- دائنون وارصدة دائنة اخري

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
أتعاب مدير الاستثمار المستحقة	١ ٣١٨ ٦٩٥	٦ ١٣٩ ٥٥٧
أتعاب المستشار القانوني المستحقة	٢ ٩٠٠	٣٠٠٠
أتعاب مؤسسي الصندوق	٣ ٥٩٠ ٠٥٦	٣ ٢٢٩ ٧٧٩
أتعاب مدير العقارات	٩٤٦ ٢٢٠	--
مستحقات ممثلو حملة الوثائق	٢٧ ٠٠٠	٣٦ ٠٠٠
أتعاب شركة خدمات الادارة المستحقة	١٨ ٣٣٣	١٥ ٠٠٠
أتعاب مراقبين الحسابات المستحقة	١٢٣ ٧٥٠	٢٢٠ ٠٠٠
أتعاب المستشار الضريبي المستحقة	٢٩ ٩٤٨	٣٣ ٠٠٠
المساهمة التكافلية	١٤٨ ٩٤٥	١٦١ ٧٧٩
تأمينات للغير	٣ ٧٠١ ٥١١	٣ ٣٦٥ ٠١٠
مصروفات مستحقة	٥ ٤٣٨ ٠١٢	١ ٢٨٦ ٠٩٢
مصلحة الضرائب	٢٦٨ ٩٠٧	١ ٣٥٦ ٦٢٨
أرصدة دائنة أخري	١٨٧ ٠٥٢	١٨٧ ٠٥٢
إيرادات مقدمة إيجار	٤ ٥٢٥ ٤٠٠	١ ٠٢٨ ٥٠٠
مصروفات مستحقة – حوافز	٣٥٠ ٠٠٠	٣٥٠ ٠٠٠
دائنون شركات سمسرة	--	٦ ٣١٩ ٣٤٨
	٢٠ ٦٧٦ ٧٢٩	٢٣ ٧٣٠ ٧٤٥

١٥- أسهم/ وثائق الاستثمار المصدرة والمدفوعة

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

	عدد الوثائق	القيمة الإسمية	%
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير	٢٥٢ ٠٠٠	٢ ٥٢٠ ٠٠٠	١,٤
شركة اودن للاستثمارات المالية	١٢٥ ٠٠٠	١ ٢٥٠ ٠٠٠	٠,٦٩٤
شركة نيو سمارت للاستثمارات الصناعية والتجارية	١٢٢ ٥٠٠	١ ٢٢٥ ٠٠٠	٠,٦٨٠
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	٥٠٠	٥ ٠٠٠	٠,٠٠٣
اجمالي وثائق (رأس مال الشركة)	**٥٠٠ ٠٠٠**	**٥ ٠٠٠ ٠٠٠**	**٢,٧٨**

١٥-٢ وثائق استثمار اخري – اكتتاب عام

	عدد الوثائق	القيمة الإسمية	%
إجمالي وثائق الاكتتاب العام	١٧ ٥٠٣ ٧٢٠	١٧٥ ٠٣٧ ٢٠٠	٩٧.٢٢
إجمالي وثائق الاستثمار المصدرة والمدفوعة	**١٨ ٠٠٣ ٧٢٠**	**١٨٠ ٠٣٧ ٢٠٠**	**%١٠٠**

* بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١٦ مارس ٢٠٢٥ والتى وافقت بالأجماع على تخفيض رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ٥٠ مليون جنيه مصرى موزعاً على ٥٠٠ الف سهم الى ٥ مليون جنيه مصرى موزعاً على عدد ٥٠ الف سهم تخفض من كل مساهم وفقاً لنسبه مساهمته فى رأس المال ، وذلك دون تخفيض حجم الصندوق من خلال الحفاظ على عدد وثائق الصندوق وحقوق الملكية كما هى، وذلك فى ضوء عدم الممانعة الصادرة من الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٤ بإعادة هيكلة الوثائق المملوكة لمؤسسى الصندوق وتم التأشير فى السجل التجارى بتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٥ .

١٦- الإحتياطى القانوني

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
احتياطى قانونى	٦ ١٥٨ ٨٢٥	٣ ٩٠٨ ٢٥٨
علاوة إصدار *	١١ ٤٨٧ ٨٦٦	١١ ٤٨٧ ٨٦٦
الرصيد أخر الفترة/ العام	**١٧ ٦٤٦ ٦٩١**	**١٥ ٣٩٦ ١٢٤**

* وبناءً على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في ١٤ يونيو ٢٠٢١ تم إصدار وثائق شركة صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري لعدد ٤٤٩ ٩٨٩ ٩ 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 بتعلية علاوة الإصدار البالغة ٨٦٦ ٤٨٧ ١١ جنيه مصري على حساب الاحتياطي القانوني وفقاً للمادة (٩٤) من اللائحة التنفيذية من قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

١٧- ضرائب الدخل

١٧-١ ضرائب الدخل المحملة على قائمة الدخل

	عن التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
ضريبة أذون خزانة	-	(٢٩٥ ٦٠٠)
ضرائب كوبونات أوراق مالية	(٦١ ٠٠٨)	(٥٨ ٩٧٧)
ضريبة الدخل الجارية	--	(١ ٣٦٠ ٧١٧)
الضريبة المؤجلة	٦ ٧٣٠	٥ ٤٧١
الاجمالي	**(٥٤ ٢٧٨)**	**(١ ٧٠٩ ٨٢٣)**

١٧-٢ الضريبة المؤجلة

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
التزامات الضريبة المؤجلة أول (الفترة/ العام)	(٢ ٧١٥)	(١٠ ٢٥٦)
الضريبة المؤجلة التي تم تحميلها على قائمة الدخل	٦ ٧٣٠	٧ ٥٤١
أصول (التزامات) الضريبة المؤجلة في أخر (الفترة/ العام)	**٤ ٠١٥**	**(٢ ٧١٥)**

١٧-٣ تسويات لحساب السعر الفعلى لضريبة الدخل

	عن التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥
صافى الربح قبل الضرائب	٤٤ ٥٧٥ ٣٣٩	٢٤ ٦٤٢ ٠٥٦
سعر الضريبة وفقاً للقانون	**٢٢.٥٪**	**٢٢.٥٪**
ضريبة الدخل باستخدام سعر الضريبة وفقا للقانون	**١٠ ٠٢٩ ٤٥١**	**٥ ٥٤٤ ٤٦٣**
مصروفات غير قابلة للخصم الضريبى	١ ٣٧٤ ١٨٠	(١ ٥٢٦ ٢١٢)
إيرادات غير قابلة للخصم الضريبى	(٥٢ ٠٢٣ ٨٠٠)	(٢ ٦٥٧ ٥٣٤)
ضريبة الدخل الفعلية	--	١ ٣٦٠ ٧١٧
سعر الضريبة الفعلي	--	**٥,٥٢٪**

١٨- الموقف الضريبي

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

أولا: ضرائب ارباح شركات اموال:

- السنوات ٢٠١٧: -

قدمت الشركة الاقرار الضريبي عن العام فى المواعيد القانونية، ولم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

- السنوات من ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٥: -

تم اعداد وتقديم الاقرار الضريبي الكترونيا فى ضوء أحكام قانون الضريبة على الدخل وتعديلاته، وارسالها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة الضرائب المصرية فى المواعيد القانونية.

ثانيا: 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 ٢٠٢٦/٠٩/٣٠

لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب وتلتزم الشركة بحجز الضريبة شهريا وتوريدها لمأمورية الضرائب فى المواعيد القانونية.

ثالثا: ضرائب الدمغة:

- الفترة من بداية النشاط حتى ٣٠ /٠٩/ ٢٠٢٦

لم يتم فحص دفاتر الشركة حتى تاريخه من قبل مصلحة الضرائب.

١٩- صافي أصول الصندوق

	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
رصيد أول الفترة	٣٠٨ ٠٣٦ ٨٤١	٢٦٥ ٣٠٦ ٥١٩
توزيعات أرباح	(٢ ٠٦٠ ٠٠٠)	(٢ ٢٨١ ٠١٨)
صافي أرباح القترة	٤٤ ٥٢١ ٠٦١	٤٥ ٠١١ ٣٤٠
الرصيد	٣٥٠ ٤٩٧ ٩٠٢	٣٠٨ ٠٣٦ ٨٤١
عدد الوثائق القائمة	١٨ ٠٠٣ ٧٢٠	١٨ ٠٠٠ ٣ ٧٢٠
قيمة الوثيقة	١٩.٤٧	١٧,١١

٢٠- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

- يعتبر الطرف ذات علاقة إذا كان يسيطر على الطرف الأخر 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 الأستثمارات 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 ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦:

بيان	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
شركة الفا لأداره الاستثمارات المالية	مدير الاستثمار (٢٠-١)	قائمة المركز المالي /أتعاب مدير الاستثمار المستحقة	١ ٣١٨ ٦٩٥	٦ ١٣٩ ٥٥٧
		قائمة الدخل /أتعاب مدير الاستثمار	٣ ٧٠٧ ٣٠٩	٤ ٢٠٠ ١٢١
		قائمة الدخل/ أتعاب حسن أداء	٥ ٤٠٨ ٩١٨	٥ ٠٢٠ ٩١٩
		اتعاب اعداد القوائم المالية	١٢ ٥٠٠	--
الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار "ش.م.م"	شركة خدمات الإدارة (٢٠-٢)	قائمة المركز المالي/اتعاب شركة خدمات الإدارة المستحقة	١٨ ٣٣٣	١٥ ٠٠٠
		قائمة الدخل/اتعاب شركة خدمات الإدارة	٤٨ ٣٣٣	٦٠ ٠٠٠
أعضاء مجلس الإدارة	بدلات مجلس الادارة	قائمة الدخل/مصروفات أخرى	١٧٥ ٥٠٠	٢٢٥ ٠٠٠
شركة أودن للاستثمارات المالية	مؤسس الصندوق	قائمة المركز المالي/أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٦١٧ ٨٩١	٧٠٠ ٠٢٧
		قائمة الدخل /أتعاب مؤسسي الصندوق	٦١٧ ٨٩١	٧٠٠ ٠٢٧
شركة المصريين للإسكان والتنمية والتعمير	مؤسس الصندوق	قائمة المركز المالي/أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	١ ٢٤٥ ٦٦٨	١ ٤١١ ٢٥٧
		قائمة المركز المالي/ أتعاب مدير العقارات	٩٤٦ ٢٢٠	--
		قائمة الدخل/ أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	١ ٢٤٥ ٦٦٨	١ ٤١١ ٢٥٧
		قائمه الدخل/ أتعاب مدير العقارات	٩٤٦ ٢٢٠	١ ٦٣٦ ٢٥٠
شركة نيو سمارت للاستثمارات الصناعية والتجارية	مؤسس الصندوق	قائمة المركز المالي/أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	١ ٧١٩ ٤٧٩	١ ١١٣ ٩٤٦
		قائمة الدخل /أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٦٠٥ ٥٣٣	٦٨٦ ٠٢٨
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	مؤسس الصندوق	قائمة المركز المالي/أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٧٠١٨	٤ ٥٤٧
		قائمة الدخل/أتعاب مؤسسي الصندوق المستحقة	٢ ٤٧٢	٢ ٨٠٠

٢٠-١ 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 أخر 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.

٢٠-٢ أتعاب شركة خدمات الإدارة:

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

- ٠,٠٣٪ (ثلاثة في العشرة آلاف) سنويا من صافي قيمة اصول الصندوق الاسترشادية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور حتى يصل حجم الصندوق الى ٥٠٠ مليون جنيه المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل ٣ شهور.
- ٠,٠٢٥٪ (اثنان ونصف في العشرة آلاف) سنويا 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 الى واحد مليار جنيها.
- ٠,٠٢٪ (اثنان في العشرة آلاف) سنويا 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 الاحوال لا تقل اتعاب شركة خدمات الادارة عن ٦٠ ٠٠٠ جنيه سنوياً (ستون ألف جنيه).

علما بأنه يتم احتساب الأتعاب وتسدد لشركه 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 جنيهات عن كل كشف حساب مصدر من شركة خدمات الإدارة.

٢٠-٣ 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 جنيهات.
- عمليات بيع وشراء أوراق مالية بواقع ١,٥ جنيه لكل ١٠٠٠٠ جنيه بحد أدنى ٣ جنيهات.
- التحويل الى 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 الحيازة السنوية (خمسة في مائة الف) من القيمة السوقية في ٣١ ديسمبر سنوياً.

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

٢٠-٤ 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 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 بحد أقصي 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 بحد أقصى ٣٦ ألف جنيه مصرى 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 وبحد أقصى متوسط نسبة عائد أذون 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 اتعاب المستشار القانوني

يتحمل الصندوق أتعاب المستشار القانونى 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.

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 يلى:

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 الاوراق المالية وفقا 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 - الشروط المحددة بالمادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وتعديلاتها وبما يتفق وشروط التعاقد المحررة بشأن هذه الإستثمارات وكذا معايير المحاسبة المصرية.

٢١-٢-٢ 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.

٢١-٢-٣ الأوراق المالية المقيدة فى بورصة الأوراق المالية المصرية الصادرة عن شركات تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل فى المجالات المرتبطة بالتنمية العقارية.

٢١-٢-٤ الاستثمار فى أسهم شركات مصرية غير مقيدة فى بورصات الأوراق المالية المصرية تكون ٨٠٪ علي الأقل من أصولها عقارية.

٢١-٢-٥ وثائق صناديق الاستثمار العقارى الأخرى.

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

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

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 إجمالى أصول الصندوق.
- ألا تزيد نسبة ما يستثمره الصندوق في سندات شركة تمويل عقاري علي (١٠٪) من صافي أصول الصندوق، وبما لايجاوز (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 يتملكه الصندوق في أسهم مقيدة في بورصة الأوراق المالية تكون صادرة عن شركة تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في مجالات مرتبطة بالتنمية العقارية على (٢٠٪) من صافي أصول الصندوق
- ويجوز أن يكون من بين الشركات المستثمر فيها شركة المصريين للاسكان 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 أقصي ٦٠٪ من صافي أصول الصندوق، وعلى ألا تزيد نسبة ما يستثمر في شراء وثائق إستثمار فى الصندوق الواحد على ٢٠ % من صافى 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 الاخذ في الاعتبار ما تنص عليه أحكام المادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية بشأن ضوابط تجنب تعارض مصالح يجوز توجيه أموال الصندوق فى أى من الإستثمارات أو الأصول العقارية المملوكة بشكل مباشر

أو غير مباشر لأى من الأشخاص المرتبطة أو الأطراف ذوى العلاقة بالصندوق، مع عدم تصويت الطرف المعنى في الجمعية العامة على القرارات المتعلقة بذلك، ولا يجوز أن يكون مدير إستثمار الصندوق من ذوى العلاقة فى الحالات التي يتم توجيه أموال الصندوق فى أى من الإستثمارات أو الأصول العقارية المشار إليها ، وفى جميع الأحوال يشترط الحصول على موافقة مسبقة من جماعة حملة الوثائق والجمعية العامة مع تجنيب حق التصويت للأطراف ذوي العلاقة بالاستثمار المستهدف وأن يتم تقييم الاصول بواسطة خبيري 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 الأتية:

- 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-)

٢١-٥ 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 وفقا 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.

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

نوع الاستثمار المسموح به	الحد الادني 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 الاجراءات القانونية اللازمة والحصول على موافقة الهيئة العامة للرقابة المالية في ضوء متغيرات السوق العقاري وسوق الأوراق المالية والظروف الاقتصادية العامة

٢١-٧ 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 وثائق	٢٠٪

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

٢٢- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

فيما يلي ملخص بأهم السياسات المحاسبية التى استخدمت فى اعداد القوائم المالية والتى يتم تطبيقها خلال الفترات المالية المعروضة فى هذه القوائم المالية.

٢٢-١ 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 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 الأخر:

- الاستثمارات المتاحة للبيع في أدوات حقوق الملكية (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الأخر 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 الاصول المالية

- تقوم الشركة بتبويب أصولها المالية بين المجموعات التالية: أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة ، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر، أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح 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 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 الاخر

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 الارباح 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 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:

- السياسات والأهداف المعلنة للمحفظة وألية عمل تلك السياسات من الناحية العملية. وخصوصا 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 جزءا 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 لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية فقط وغير محتفظ بها لتحصيل 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	
أدوات حقوق الملكية	لا ينطبق	خيار لمرة واحدة عند الاعتراف الأولى ولا يتم الرجوع فيه	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أدوات الدين	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية	نموذج الأعمال للأصول المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع	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 أستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي وتحويل ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكية الأصل المالي، أو الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستلام 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 أستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي دون تحويل ولا إبقاء ما يقارب جميع مخاطر ومكافآت ملكيةالأصل المالي إذا لم تكن قد أبقت على السيطرة على الأصل المالي. أو
- الإبقاء على الحقوق التعاقدية في أستلام 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 (مُقاساً 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.

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 الأخر. تقوم الأصول بالانتقال بين المراحل الثلاث التالية استنادا إلى التغير في جودة الائتمان منذ الاعتراف الأولي بها.

المرحلة الاولى: خسارة الائتمان المتوقعة على مدي ١٢ شهراً

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

المرحلة الثانية: خسارة الائتمان المتوقعة على مدي 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 مدي الحياة لتلك الأصول ولكن يستمر احتساب الفائدة على إجمالي القيمة الدفترية للأصول. خسارة الائتمان المتوقعة على مدي الحياة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة من جميع حالات الاخفاق الممكنة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

المرحلة الثالثة: خسارة الائتمان المتوقعة على مدي 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.

الإلتزامات المالية

يتم تصنيف الالتزامات المالية عند الاثبات الاولي بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة. ويتم اثبات تكاليف المعاملة المباشرة في قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر 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 او الخسارة والدخل الشامل الاخر. يتم قياس الالتزامات المالية غير المشتقة بداية بالقيمة العادلة ناقصاً أي تكاليف مباشرة متعلقة بالمعاملة. لاحقا للاثبات الاولي يتم قياس هذه الالتزامات بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم الشركة بتصنيف جميع الألتزامات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المستهلكة فيما عدا:

- الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الاخر.
- الالتزامات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- عقود ضمان مالى

يتم قياس جميع الالتزامات المالية للشركة لاحقاً بالتكلفة المستهلكة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.
يتم احتساب التكلفة المستهلكة من خلال الاخد في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم او التكاليف التي تعتبر جزءا لايتجزاء من معدل الفائدة الفعلي ويتم ادراج معدل الفائدة الفعلى كتكاليف تمويل في الريح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف بالالتزامات المالية

يتم الغاء أثبات الالتزامات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية او الغائها أو انقضاء مدتها . وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماما او عند تعديل شروط التزام حالي بشكل جوهرى فإن مثل هذا الاستبدال او 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 او الخسارة والدخل الشامل الاخر.

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 فى 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 إضمحلال 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 وفقًا للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة إستلامها، مخصومة بسعر الفائدة الفعلي الأصلي طبقا للعقد المبرم.

الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي تقدير مرجح لخسائر الإئتمان. يتم قياسها مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية المتوقع إستلامها، وإحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) يؤخذ في الأعتبار 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 الإئتمانية المتوقعة بناءً على عدد أيام التأخير والتي يتم تحديدها لتكون تنبؤية لمخاطر الخسارة وفقًا 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 الائتمانية المتوقعة المرجحة علي ثلاثة مستويات (الأساسي – الأفضل – الأسوء) لجميع المراحل الثلاثة (١٢شهرًا وخسارة الإئتمان المتوقعة على مدى العمر).

يتم شطب مديونية العملاء (إما جزئيًا أو كليًا) 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 سابقًا 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 ادلة 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 نسبيا يتم تقييمها مجمعة بشأن أي اضمحلال في القيمة. لأغراض التقييم المجمع للأصول يتم تجميع الاصول ذات سمات المخاطر المتشابهة معا.

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 ان الخسائر الفعالة من الارجح ان تكون أكثر او اقل من المتوقعة بالمؤشرات التاريخية.

يتم حساب خسائر الاضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الاصلي الخاص بالأصل المالي. ويتم الاعتراف بقيمة الخسارة في الارباح او الخسائر ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص اضمحلال.

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 الارباح او الخسائر.

٢٢-٥ الأصول غير المالية

في تاريخ نهاية كل فترة مالية تقوم الشركة بمراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة (الاصول 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 الاصول معا الي أصغر مجموعة اصول تتضمن الاصل والتي تولد تدفقات نقدية داخلة من الاستعمال المستمر ومستقلة الى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الاصول الاخرى او مجموعات الاصول – 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 المتوقع حدوثها مخصومة بسعر خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المُحددة 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 الارباح او الخسائر. ويتم توزيعها اولا لتخفيض القيمة الدفترية للشهرة الموزعة على وحدة توليد النقد، ثم تخفيض الاصول الاخرى للوحدة بالتناسب على اساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

لا يتم عكس الخسارة الناجمة عن اضمحلال قيمة الشهرة في فترة لاحقة. بالنسبة للأصول الاخرى، 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 للنقود والمخاطر المُحددة 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 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.

٢٢-٨ الاعتراف بالإيراد

- توزيعات الأرباح المحصلة وكذلك المستحقة نتيجة استثمار الأموال خلال العام.
- العوائد التأجيرية 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.

٢٢-٩ المصروفات

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

٢٢-١٠ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح او 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 الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

٢٢-١١ ضريبة الدخل الجارية

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

تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة بالقيمة المتوقع 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.

٢٢-١٢ 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 الأولى 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 المدي 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 الموقتة 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 الضريبية المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق الموقتة وذلك باستخدام اسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.
- لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينة.

٢٢-١٣ 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.

النفقات اللاحقة للاقتناء

- يتم الاعتراف بتكلفة استبدال جزء من أصل ثابت في القيمة الدفترية للأصل اذا كان من المتوقع الحصول على منفعة اقتصاديه 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 وفقا للأعمار الانتاجية التالية:

بيـــــان	العمر الانتاجي
حسابات الية وبرامج	٣ سنوات
اثاث ومعدات مكاتب	١٠ سنوات

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

٢٢-١٤ الأستثمارات العقارية

الأعتراف والقياس

القياس عند الأعتراف الأولى

- يقاس الأستثمار العقارى أولياً بالتكلفة ويجب ان يتضمن القياس الأولى تكاليف المعاملات وايه نفقات مباشرة متعلقة به.

القياس بعد الأعتراف الأولى

- الصندوق ان يطبق نموذج القيمة العادلة بعد الأعتراف الأولى على صندوق الأستثمار العقارى ان يقيس جميع استثماراته العقارية بالقيمة العادلة.

الأرباح والخسائر الرأسمالية

- يتم الأعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغير فى القيمة العادلة للأستثمارات العقارية ضمن أرباح وخسائر السنة التي نتجت فيها.

الأستبعادات

- يتم إستبعاد الأستثمار العقارى من الدفاتر وذلك عند التصرف فيه او عندما يتم سحبة نهائياً من الأستخدام 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 فى العقار صافي القيمة الدفترية له ويتم الأعتراف بها فى 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 التأجيرية 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 أخري.
- مصروفات التأسيس والتي يتم تحميلها على السنة المالية الأولي وفقاً لمعايير المحاسبة.
- الخسائر الرأسمالية المحققة والناتجة عن بيع الأوراق المالية المملوكة للصندوق.

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 ترحيلها للعام التالي حيث تنعكس 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 الارباح على النحو التالي:

- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازي ٥% من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني ويقف هذا الاقتطاع متي بلغ مجموع الاحتياطي قدراً 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 تجاوز ٥% من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة يتم حسابها بمراعاة النسبة بين رأس المال المصدر للشركة وحجم الأموال المستثمرة فيه.
- يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على حملة الوثائق بما 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.

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 ٢٥٪،٢٦٪، 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٪،٢٣٪، 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٪،٢٢٪، 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 ١٩.٠٪ و٢٠.٠٪ و١٩.٥٪، على الترتيب؛ كما تم خفض سعر الائتمان والخصم ليصل إلى ١٩.٥٪.

- **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 ١.٥٪ 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 ٠.٠٣٪ سنويًا حتى بلوغ حجم الصندوق ٥٠٠ مليون جنيه، و٠.٠٢٥٪ سنويًا عن الشريحة من ٥٠٠ مليون جنيه حتى مليار جنيه، و٠.٠٢٪ 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 للفواتير 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.
- 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 لكليهما 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 تجاوز 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.
- 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 الخزانة 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 أطرافًا مرتبطة، وذلك وفقًا للضوابط القانونية.
- تحديد الحدود القصوى للاستثمار في الودائع تحت الطلب وأذون الخزانة، 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.