



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund
شركة مساهمة مصرية (ش.م.م)

المبنى رقم ٢٢١ ب بالقاهرة الذكية
Giza, Egypt
T.: (202) 353 72 081 | 82 | 83 | 84
M.: (20) 100 211 7995
F: (202) 353 72 085
P.O Box: 56 Smart Village, Giza
الجيزة - مصر
ت: ٨٤ ٨٣ ٨٢ ٧٢ ٣٥٣ (٢٠٢)
م: ٧٩٩٥ ٢١١ ١٠٠ (٢٠)
ف: ٨٥ ٧٢ ٣٥٣ (٢٠٢)
ص.ب: ٥٦ القرية الذكية - الجيزة

السادة / البورصة المصرية

قطاع الإفصاح

تحية طيبة وبعد ،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم صورة من محضر اجتماع حملة وثائق صندوق استثمار المصريين للاستثمار العقاري
المنعقد بتاريخ ٢٠٢٦/٧/١٥ (قبل التوثيق).

وتفضلوا سيادتكم بقبول وافر التحية والتقدير،،

أ / أحمد كمال حافظ

مدير علاقات المستثمرين



تحريراً في ٢٠٢٦/٧/٢١



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund
(ش.م.م) شركة مساهمة مصرية

المبنى رقم ٢٢١٠ ب بالقرية الذكية
الجيزة - مصر
ت: ٨٣٨٤ ٨٣٨٤ ٧٢ ٣٥٣ (٢٠٢)
م: ٧٩٩٥ ٢١١ ١٠٠ (٢٠٢)
ف: ٧٢ ٣٥٣ (٢٠٢)
ص.ب: ٥٦ القرية الذكية - الجيزة
Smart Village, Building no. 2210 B,
Giza, Egypt
T.: (202) 353 72 081 | 82 | 83 | 84
M.: (20) 100 211 7995
F: (202) 353 72 085
P.O Box: 56 Smart Village, Giza

محضر إجتماع جماعة حملة وثائق صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري المنعقد يوم الأربعاء الموافق 15 يوليو 2026

تم عقد إجتماع جماعة حملة وثائق صندوق استثمار شركة المصريين للإستثمار العقاري في تمام الساعة الثانية والنصف بعد ظهر يوم الأربعاء الموافق 15 يوليو 2026 بمقر شركة الصندوق بالمبنى رقم B 2210 - القرية الذكية - طريق مصر اسكندرية الصحراوي - الجيزة ، بناءً علي الدعوة الموجهة من المهندس/ أحمد سيد إسماعيل الحاتي - الممثل القانوني لجماعة حملة وثائق الصندوق المنشورة على شاشات تداول البورصة المصرية وجريدتي البورصة والعالم اليوم بتاريخ 2026/6/23 (إخطار أول) و 2026/7/1 (إخطار ثان)، وذلك للنظر في جدول الأعمال كالتالي:



- 1) النظر في مد أجل الشركة و الصندوق الذي سينتهي في 2026/10/18 .
- 2) تعديل بند رقم (24) الأعباء المالية بنشرة الإكتتاب .
- 3) تعديل بند رقم (21) أرباح الصندوق و عائد الوثيقة بنشرة الإكتتاب .
- 4) النظر في تعديل بند (8) الخاص بالسياسة الإستثمارية بنشرة الإكتتاب .

وقد حضر الاجتماع كل من السادة:

- الدكتور/ عماد الدين عبد العظيم
- السيد الأستاذ / كريم هاشم السيد
- السيد الأستاذ / محمد حسن على
- نائب الممثل القانوني لجماعة حملة الوثائق
- الرئيس التنفيذي لشركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري.
- العضو المنتدب لشركة ألفا لإدارة الإستثمارات المالية (مدير الإستثمار) .

كما حضر الإجتماع:

- الساده مراقبا حسابات شركة صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري وبيانهم :-
- السيد الأستاذ/ إبراهيم القس مفرح غايث - مفوض عن السيد الأستاذ / هاني فؤاد راشد - مكتب / PKF راشد و بدر و شركاهم .
- السيد الأستاذ/ محمد كمال الضوى - مكتب الضوى للمراجعة و الضرائب و الإستشارات.
- وكذلك حضر الساده التالي ذكرهم
- السيد الأستاذ/ محمد يحيى - نائب الرئيس التنفيذي - شركة أودن للإستثمارات المالية.
- السيد الأستاذ/ أحمد حافظ - نائب رئيس المجلس و العضو المنتدب للإستثمار - شركة المصريين للإسكان و التنمية و التعمير .
- السيدة الأستاذة/ غادة المرزوقي - المراقب الداخلي لدي مدير الإستثمار.
- السيد الأستاذ/ حسني عبد العزيز - المستشار القانوني للصندوق .
- و قد إعتذر المهندس / أحمد سيد إسماعيل الحاتي عن الحضور لظروف طارئة خاصه بسيادته ، و رأس الإجتماع الدكتور / عماد الدين عبد العظيم - نائب الممثل القانوني لجماعة حملة الوثائق ، وبدأ سيادته الإجتماع بالترحيب بالساده الحضور

رئيس الإجتماع

مراقبا الحسابات

فارزي الأصوات

أمين سر الإجتماع

د/ عماد الدين عبد العظيم

أ/ هاني فؤاد راشد

أ/ شريف محمد شوقي

أ/ حسني عبد العزيز

أ/ محمد كمال الضوى

أ/ ولاء محمد حسين



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund
(ش.م.م) شركة مساهمة مصرية

المبنى رقم ٢٢١٠ ب بالقرية الذكية
Giza, Egypt
T.: (202) 353 72 081 | 82 | 83 | 84
M.: (20) 100 211 7995
F: (202) 353 72 085
PO Box: 56 Smart Village, Giza
الجيزة - مصر
ت: ٨٤ ٨٣ ٨٢ ٧٢ ٣٥٣ (٢٠٢)
م: ٧٩٩٥ ٢١١ ١٠٠ (٢٠)
ف: ٨٥ ٧٢ ٣٥٣ (٢٠٢)
ص.ب: ٥٦ القرية الذكية - الجيزة

ثم أعلن أسماء فارزي الأصوات وأمين سر الاجتماع وبعدها تمت الموافقة علي أن يتولى:

- الأستاذ/ حسنى عبد العزيز أمانة سر الاجتماع

وكل من السادة :

- الأستاذ/ شريف محمد شوقي

- الأستاذة/ ولاء محمد حسين فارزي أصوات

بعدها أعلن السادة مراقبا الحسابات أنهما راجعا إجراءات توجيه الدعوة للاجتماع وأقرا بصحتها ومطابقتها للقوانين والإجراءات المنظمة لذلك.

كما راجعت لجنة فرز الأصوات سجل حضور الاجتماع وأعلنت أن إجمالي عدد الوثائق الممثلة في الاجتماع بلغ نحو 13.739.109 وثيقة جميعها بالأصالة، وقد بلغت نسبة حضور حملة الوثائق 76.31% من إجمالي عدد وثائق الصندوق المصدرة البالغة 18,003,720 وثيقة، وأعلن الدكتور/ عماد الدين عبد العظيم - رئيس الاجتماع اكتمال النصاب القانوني وصحة انعقاد اجتماع جماعة حملة الوثائق بناءً على نتيجة عمل لجنة فرز الأصوات في ضوء ما أعلنه السادة/ مراقبا الحسابات، وبعد ذلك باشر سيادته جدول الأعمال علي النحو التالي :

1- النظر في مد أجل الشركة و الصندوق الذي سينتهي في 2026/10/18 .

إستعرض السادة حملة الوثائق قرب حلول إنتهاء أجل الشركة و الصندوق البالغ مدته 10 أعوام الذي ينتهى في 2026/10/18 ، وقد تم مناقشة مد أجل الصندوق لمدة 10 أعوام أخرى تبدأ من 2026/10/17 وبعد المناقشات إتخذت جماعة حملة الوثائق بإجماع الوثائق الحاضرة القرار التالي:

قرار الجماعة

أولاً :- الموافقة بالإجماع على مد أجل الشركة و الصندوق 10 أعوام أخرى تبدأ من 2026/10/17 و العرض على الجمعية العامة غير العاديه لشركة صندوق إستثمار المصريين للإستثمار العقاري.

ثانياً :- الموافقة بالإجماع على تفويض الدكتور / عماد الدين عبد العظيم – نائب الممثل القانوني لجماعة حملة الوثائق أو من يفوضه في إجراء أي تعديل على الفقرة السابقة قد تطلبه الهيئة العامة للرقابة المالية عند اعتماد المحضر

2-تعديل بند رقم (24) الأعباء المالية بنشرة الإكتتاب .

ناقش السادة حملة الوثائق تعديل بند رقم (24) من نشرة إكتتاب الصندوق بشأن الأعباء المالية من حيث مايلي :-

- إعتداد زيادة سنوية بواقع 10% كحد أقصى على أتعاب كل من السادة المستشار الضريبي ، المستشار القانوني و المقيمين العقاريين ، وذلك في ضوء المخاطبات السنوية الواردة من السادة المشار إليهم للمطالبة بزيادة أتعابهم نظير الأعمال المسندة لهم في الصندوق ، كما تم مناقشة زيادة أتعاب السادة مراقبي حسابات الصندوق في ضوء مطالبتهما بزيادة الأتعاب لكل منهما عن مراجعه القوائم المالية الدورية و السنوية للصندوق وكذلك عن إعدادهما للتقارير السنوية للحوكمة و مكافحة غسل الأموال.

رئيس الاجتماع

مراقبا الحسابات

فارزي الأصوات

أمين سر الاجتماع

د/ عماد الدين عبد العظيم

أ/ هاني فؤاد راشد

أ/ شريف محمد شوقي

أ/ حسنى عبد العزيز

أ/ محمد كمال الضوى

أ/ ولاء محمد حسين



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund
(شركة مساهمة مصرية (ش.م.م))

المبنى رقم ٢٢١٠ ب بالقرية الذكية
Giza, Egypt
T.: (202) 353 72 081 | 82 | 83 | 84
M.: (20) 100 211 7995
F: (202) 353 72 085
PO Box: 56 Smart Village, Giza
الجيزة - مصر
ت: ٨٤ ٨٣ ٨٢ ٧٢ ٣٥٣ (٢٠٢)
م: ٧٩٩٥ ٢١١ ١٠٠ (٢٠)
ف: ٨٥ ٧٢ ٣٥٣ (٢٠٢)
ص.ب: ٥٦ القرية الذكية - الجيزة

- مناقشة سداد أتعاب سنويه لمدير إستثمار الصندوق بواقع 50.000 جنيه مصرى (خمسون ألف جنيه مصرى) نظير إعداد القوائم الماليه الدوريه و السنويه للصندوق .
- مناقشة تعديل أتعاب شركة خدمات الإدارة المتعاقد معها شركة الصندوق بزيادة الحد الأقصى للأتعاب .
- ، وبعد المناقشات إتخذت جماعة حملة الوثائق بإجماع الوثائق الحاضره القرار التالى:

قرار الجماعة

أولاً :- الموافقة بالإجماع على تعديل البند رقم (24) من نشرة إكتتاب الصندوق بشأن الأعباء الماليه ليصبح كالتالى:-

البند بعد التعديل:

أتعاب مدير الاستثمار:

يستحق مدير الإستثمار أتعاب مقابل إدارته للصندوق كالتالى:

-أتعاب الإدارة:

يستحق مدير الإستثمار أتعاب ثابتة نظير إدارته للصندوق بواقع 1,5% سنوياً من صافي أصول الصندوق المحتسب بواسطة شركة خدمات الإدارة تحتسب يومياً و تجنب خلال ربع السنه ويتم سدادها في بداية الربع التالى من السنة

-أتعاب حسن أداء:

-يستحق مدير الاستثمار أتعاب حسن أداء بواقع 20% سنوياً من صافي أرباح الصندوق السنوية في 12/31 من كل عام فيما يجاوز نسبة 10% سنوياً ، وتدفع أتعاب حسن الأداء بعد موافقة مجلس الإدارة على إصدار القوائم المالية نهائية العام المالي .

-يستحق مدير الإستثمار أتعاب سنويه بواقع 50.000 جنيه مصرى (خمسون ألف جنيه مصرى) نظير إعداد القوائم الماليه الدوريه و السنويه للصندوق بدء من بداية العام المالى 2026 .

أتعاب شركة خدمات الإدارة

تتقاضى الشركة المصرية لخدمات الإدارة في مجال صناديق الاستثمار ش م م **Servfund** أتعاب مقابل القيام بمهام شركة خدمات الإدارة كما يلي :

- 0.03% (ثلاثة في العشرة آلاف) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الاسترشادية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل 3 شهور حتى يصل حجم الصندوق الى 500 مليون جنيه المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل 3 شهور.
- 0.025% (إثنان ونصف في العشرة آلاف) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الاسترشادية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل 3 شهور عند زيادة حجم الصندوق عن 500 مليون جنيه الى 1 مليار جنيه .
- 0.02% (إثنان في العشرة آلاف) سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق الاسترشادية المحتسبة بواسطة شركة خدمات الإدارة في آخر يوم عمل كل 3 شهور عند زيادة حجم الصندوق عن 1 مليار جنيه .

وفي جميع الأحوال لا تزيد أتعاب شركة خدمات الإدارة عن 100 ألف جنيه سنوياً .

علماً بأنه يتم احتساب الأتعاب وتسدد لخدمات الإدارة كل 3 أشهر ، على أن يتم اعتماد مبالغ هذه الأتعاب من قبل مراقبي حسابات الصندوق في المراجعة الدورية، ويتحمل الصندوق مقابل إرسال كشوف حساب العملاء بواسطة شركة خدمات الإدارة مقابل فواتير فعلية .

رئيس الإجتماع

د/ عماد الدين عبد العظيم

مراقبا الحسابات

أ/ هانى فؤاد راشد

أ/ محمد كمال الضوى

فارزي الأصوات

أ/ شريف محمد شوقي

أ/ ولاء محمد حسين

أمين سر الإجتماع

أ/ حسنى عبد العزيز



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund
(ش.م.م) شركة مساهمة مصرية

المبنى رقم ٢٢١ ب بالقرية الذكية
Giza, Egypt
T.: (202) 353 72 081 | 82 | 83 | 84
M.: (20) 100 211 7995
F: (202) 353 72 085
PO Box: 56 Smart Village, Giza
الجيزة - مصر
ت: ٨٤ ٨٣ ٨٢ ٧٢ ٣٥٣ (٢٠٢)
م: ٧٩٩٥ ٢١١ ١٠٠ (٢٠)
ف: ٨٥ ٧٢ ٣٥٣ (٢٠٢)
ص.ب: ٥٦ القرية الذكية - الجيزة

أتعاب مراقبي الحسابات:

- يتحمل الصندوق الأتعاب السنوية الخاصه بمراقبي الحسابات نظير إعداد القوائم المالية الدورية و السنوية للصندوق و التقارير السنوية للحكومة و مكافحة غسل الأموال **بحد أقصى 200.000 جنيه مصري (مئتان ألف جنيه مصري)** سنوياً لكل واحد منهما غير شاملة ضريبة القيمة المضافة وذلك بدء من عام 2026 ، مع اعتماد زيادة سنوية بحد أقصى 10% على الأتعاب بدء من عام 2027 .

أتعاب المستشار القانوني :

- يتحمل الصندوق أتعاب المستشار القانوني بواقع 12.000 جنيه مصري (أثنى عشر ألف جنيه مصري) سنوياً غير شاملة ضريبة القيمة المضافة ، مع اعتماد زيادة سنوية بحد أقصى 10% على الأتعاب بدء من عام 2026 .

أتعاب المستشار الضريبي:

- يتحمل الصندوق أتعاب المستشار الضريبي مقابل إعداد الإقرارات الضريبية للصندوق وأتعاب الفحص الضريبي بحد أقصى 50.000 جنيه مصري سنوياً غير شاملة ضريبة القيمة المضافة عن عام 2025 ، مع اعتماد زيادة سنوية بحد أقصى 10% على الأتعاب بدء من عام 2026 .

أعباء مالية أخرى:

- أتعاب ممثل جماعة حملة الوثائق ونائبه بحد أقصى 36 ألف جنيه (فقط ستة وثلاثون ألف جنيه مصري) سنوياً لكليهما مجتمعين مناصفة فيما بينهم .

- أتعاب المقيمين العقاريين **بحد أقصى 400.000 جنيه مصري (أربعمائة ألف جنيه مصري)** سنوياً غير شاملة ضريبة القيمة المضافة ، مع اعتماد زيادة سنوية بحد أقصى 10% على الأتعاب بدء من عام 2026 .

- مصاريف تداول الأوراق المالية التي يستثمر الصندوق فيها .

- أى رسوم تفرضها الجهات الرقابية و الإدارية و السيادية .

- أى ضرائب مقرره على أعماله و أى أعباء لازمه لمباشرة النشاط .

- التأمين على الأصول العقارية بالصندوق حيث سيتم التعاقد مع أحد شركات التأمين على أن يبدأ سريان العقد مع بدء الإستثمار فى المشروعات العقارية المستهدفة وسيتم الحصول على موافقة جماعة حملة وثائق الصندوق على قيمة هذا التعاقد فى حينه .

مع إبقاء باقى البند رقم (24) من نشرة إكتتاب الصندوق بشأن الأعباء المالية كما هو عليه.

ثانياً : الموافقة بالإجماع على تفويض الدكتور / عماد الدين عبد العظيم – نائب الممثل القانوني لجماعة حملة الوثائق أو من يفوضه فى إجراء أى تعديل على الفقرة السابقة قد تطلبه الهيئة العامة للرقابة المالية عند اعتماد المحضر .

3-النظر فى تعديل البند رقم (21) من نشرة إكتتاب الصندوق بشأن أرباح الصندوق وعائد الوثيقة.

رئيس الاجتماع

مراقبا الحسابات

فارزي الأصوات

أمين سر الاجتماع

د/ عماد الدين عبد العظيم

أ/ هانى فؤاد راشد

أ/ شريف محمد شوقي

أ/ حسنى عبد العزيز

أ/ محمد كمال الضوى

أ/ ولاء محمد حسين



استعرض السادة حملة الوثائق التعديلات على البند رقم (21) من نشرة إكتتاب الصندوق بشأن أرباح الصندوق وعائد الوثيقة ، وبعد المناقشات إتخذت جماعة حملة الوثائق بإجماع الوثائق الحاضره القرار التالي:

قرار الجماعة

أولاً :- الموافقة بالإجماع على تعديل البند رقم (21) من نشرة إكتتاب الصندوق بشأن أرباح الصندوق وعائد الوثيقة ليصبح كالتالي:
البند بعد التعديل:

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

- توزيعات الأرباح المحصلة وكذلك المستحقة نتيجة إستثمار أموال الصندوق خلال الفترة.
- العوائد التأجيرية المحصلة والمستحقة.
- الأرباح الرأسمالية المحققة الناتجة عن بيع الأوراق المالية المملوكة للصندوق.
- الأرباح الرأسمالية غير المحققة الناتجة عن الزيادة في القيمة السوقية للأوراق المالية المملوكة للصندوق.

يخصم من ذلك:

- مصروفات الدعاية والإعلان والنشر.
- مصروفات إداريه و عموميه وأعباء ماليه متعلقه بمزاولة الصندوق لنشاطه.
- أنعاب مدير الإستثمار و مؤسسى شركة الصندوق وأي أتعاب أخرى.
- مصروفات التأسيس والتي يتم تحميلها علي السنة المالية الأولي وفقاً لمعايير المحاسبة.
- الخسائر الرأسمالية المحققة الناتجة عن بيع الأوراق المالية المملوكة للصندوق.
- الخسائر الرأسمالية غير المحققة الناتجة عن النقص في القيمة السوقية للأوراق المالية المملوكة للصندوق

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) علي حاملي الوثائق أو ترحيلها للعام التالي حيث تنعكس هذه الأرباح علي قيمة الوثيقة المعلنة.
- وللجمعية العامة بعد موافقه حملة الوثائق الحق في توزيع كل أو بعض الأرباح التي تكشف عنها القوائم المالية الدورية على ان يكون مرفقاً بها تقرير عنها من مراقب الحسابات.
- قد يوجد بعض عقود القروض التي تلزم الصندوق بعدم توزيع أرباح إلا اذا 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 المصرية، لذا فإن أحقية الوثيقة في الأرباح تتحدد وفقاً للقواعد المطبقة بالبورصة المصرية .

ويتم توزيع الأرباح على النحو التالي:

طبقاً للمادة (72) من النظام الأساسي للشركة يتم توزيع الارباح على النحو التالي:

رئيس الاجتماع

مراقبا الحسابات

فارزي الأصوات

أمين سر الاجتماع

د/ عماد الدين عبد العظيم

أ/ هاني فؤاد راشد

أ/ شريف محمد شوقي

أ/ حسنى عبد العزيز

أ/ محمد كمال الضوى

أ/ ولاء محمد حسين



- يبدأ باقتطاع مبلغ يوازي 5% من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرًا يوازي نصف رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي تعين العودة الى الاقتطاع.
 - توزع نسبة 10% من تلك الأرباح على العاملين بالشركة طبقاً للقواعد التي يضعها مجلس إدارة الشركة وتعتمدها الجمعية العامة وبما لا يجاوز مجموع الأجور السنوية للعاملين.
 - توزيع حصة أولي من الأرباح قدرها 10% على حملة الوثائق بما فيهم المساهمون في رأس مال الشركة.
 - توزيع نسبة لا تجاوز 5% من الباقي لمكافحة 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 .
- مع إبقاء باقي البند رقم (21) من نشرة إكتتاب الصندوق بشأن أرباح الصندوق وعائد الوثيقة كما هو.**
- ثانياً : الموافقة بالإجماع على تفويض الدكتور / عماد الدين عبد العظيم – نائب الممثل القانوني لجماعة حملة الوثائق أو من يفوضه في إجراء أي تعديل على الفقرة السابقة قد تطلبه الهيئة العامة للرقابة المالية عند اعتماد المحضر .**

4- النظر في تعديل بند (8) الخاص بالسياسة الإستثمارية بنشرة الإكتتاب

استعرض السادة حملة الوثائق مقترح مدير الإستثمار لتعديل السياسة الإستثمارية للصندوق بما يسمح بالتنوع في إستثمارات الصندوق في ضوء المستجدات في الأدوات الإستثمارية المتاحة في مجال النشاط العقاري والتي تتوافق مع طبيعته نشاط الصندوق وتعود بالنفع على حملة الوثائق، في ضوء ذلك **إقترح مدير الإستثمار مايلي :-**

-أولاً:

إستثمار الصندوق في وثائق صناديق إستثمار القيم المنقولة المفتوحة و المغلقة ، المقيدة و غير المقيدة بالبورصة المصرية التي تستثمر في محفظة الحقوق المالية الآجلة لقروض التمويل العقاري ، وذلك للتنوع في إستثمارات الصندوق بما يتوافق مع نشاطه و يعود بالنفع على حملة الوثائق .

-ثانياً :

- قيام شركة الصندوق بالإستثمار في أصل عقارى لصالح الصندوق وفقاً لنص المادة 183 من اللائحة التنفيذية لقانون سوق المال رقم 95 لسنة 1992 ، ثم إبرام عقد إجاره ينتهى بالتملك مع أحدالمستأجرين الراغبين في إمتلاك الأصل العقارى في نهاية مدة العقد بحيث يكون موضوع العقد إنتفاع المستأجر بالأصل العقارى المؤجر خلال مدة عقد الإجاره على أن يملكه في نهاية مدة العقد ، مع إحتفاظ شركة الصندوق بملكيه الأصل العقارى خلال مدة عقد الإجاره .
- يقوم المستأجر بسداد قيمة إيجارية محدده لعدد سنوات محدد منصوص عليه في عقد الإجاره ، بحيث تتضمن القيمة الإيجارية المسدده خلال مدة العقد قيمة الأصل العقارى المؤجر و العائد الإستثمارى ، وبناء عليه يملك المستأجر الأصل العقارى المؤجر في نهاية مدة العقد.
- تقوم شركة الصندوق بنقل ملكيه الأصل العقارى للمستأجر عند سداد كامل القيمة المحدده بعقد الإجاره .
- أشار السيد مدير الإستثمار أن عقد الإجاره سيتضمن مايلي :-

- عدم أحقيه المستأجر في نقل حقوق أو إلتزامات عقد الإجاره لطرف آخر.
- العقد سيتضمن بند أنه في حال تعثر المستأجر عن سداد كامل القيمة الإيجارية المنصوص عليها في عقد الإجاره لمدة فترتين متتاليتين يظل الأصل العقارى في حوزة شركة صندوق إستثمار المصريين العقارى ، ولا تقوم شركة

رئيس الإجتماع

مراقبا الحسابات

فارزي الأصوات

أمين سر الإجتماع

د/ عماد الدين عبد العظيم

أ/ هانى فؤاد راشد

أ/ شريف محمد شوقي

أ/ حسنى عبد العزيز

أ/ محمد كمال الضوى

أ/ ولاء محمد حسين



الصندوق بسداد أى قيم ماليه تم سدادها سابقا من جانب المستأجر وفقا للبند المنصوص عليه في هذا الشأن بعقد الإجاره المبرم .
وقد عرض السيد مدير الصندوق على الساده جماعة حملة الوثائق دراسة جدوى بشأن المقترح الثاني (مرفق طيه) تتضمن كيفية التغلب على المخاطر التي قد تواجه حملة الوثائق، وكذلك المنافع التي تعود عليهم من هذا الإستثمار .
• ، وبعد المناقشات إتخذت جماعة حملة الوثائق بإجماع الوثائق الحاضره القرار التالي:

قرار الجماعة

أولا :- الموافقة بالإجماع على تعديل البند (8) من نشرة إكتتاب الصندوق بشأن السياسة الإستثمارية ليصبح كالتالى
البند بعد التعديل

أولاً: مبادئ عامة:

- يكون إستثمار أموال الصندوق في كافة مجالات الاستثمار العقاري والأنشطة المرتبطة به وفقاً لما يلي:**
1. مجالات الاستثمار العقاري التي تحقق الأهداف الإستثمارية للصندوق الواردة في هذه النشرة.
 2. تحقيق النسب والحدود الاستثمارية القصوى والدنيا لنسب الاستثمار المسموح بها لكل نوع من الأصول المستثمر فيها والواردة في هذه النشرة.
 3. أن تأخذ في الاعتبار كافة قرارات الإستثمار دراسة المخاطر.
 4. تحقيق سياسة توزيعات الارباح على حملة الوثائق الواردة بهذه النشرة.
 5. إعداد دراسة فنية وتسويقية ومالية وقانونية لكل مشروع عقارى يقوم الصندوق بالإستثمار أو المشاركة فيه أو الاستحواذ عليه أو إدارته.
 6. يكون الاستثمار في السوق المصري سواء في المجال العقاري أو في مجال الأوراق المالية وفقاً للضوابط الاستثمارية والقانونية المحددة في هذا الشأن.

ثانياً: هيكل أصول الصندوق :

1. 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 (183) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال وتعديلاتها وبما يتفق وشروط التعاقد المحررة بشأن هذه الإستثمارات وكذا معايير المحاسبة المصرية.
2. 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 **أو إبرام عقود إجاره لصالح الغير تنتهي بالتملك .**
3. الأوراق المالية المقيدة في بورصة الأوراق المالية المصرية الصادرة عن شركات تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في المجالات المرتبطة بالتنمية العقارية .
4. الاستثمار في أسهم شركات مصرية غير مقيدة في بورصات الأوراق المالية المصرية تكون (80%) علي الأقل من أصولها عقارية.
5. وثائق صناديق الاستثمار العقاري الأخرى.
6. السندات الصادرة عن شركات التمويل العقاري والمضمونة بمحفظة قروض تمويل عقاري.
7. ودائع تحت الطلب وأذون الخزانة ووثائق صناديق نقدية وذلك طبقاً للنسب المحددة في الضوابط الاستثمارية.

رئيس الإجماع

مراقبا الحسابات

فارزي الأصوات

أمين سر الإجماع

د/ عماد الدين عبد العظيم

أ/ هانى فؤاد راشد

أ/ شريف محمد شوقي

أ/ حسنى عبد العزيز

أ/ محمد كمال الضوى

أ/ ولاء محمد حسين



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund
(شركة مساهمة مصرية (ش.م.م))

المبنى رقم ٢٢١٠ ب بالقرية الذكية
Giza, Egypt
T.: (202) 353 72 081 | 82 | 83 | 84
M.: (20) 100 211 7995
F: (202) 353 72 085
PO Box: 56 Smart Village, Giza
الجيزة - مصر
ت: ٨٤ ٨٣ ٨٢ ٧٢ ٣٥٣ (٢٠٢)
م: ٧٩٩٥ ٢١١ ١٠٠ (٢٠)
ف: ٨٥ ٧٢ ٣٥٣ (٢٠٢)
ص.ب: ٥٦ القرية الذكية - الجيزة

8. سندات التوريق الصادرة مقابل محفظة حقوق مالية لقروض تمويل عقاري وسندات التوريق الصادرة عن شركات تعمل بالنشاط العقاري.

9. وثائق صناديق استثمار القيم المنقولة مفتوحة ومغلقة مقيدة وغير مقيدة بالبورصة التي تستثمر في محفظة الحقوق المالية الآجلة لقروض التمويل العقاري .

ثالثاً: 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 :

1. منتجعات أو مباني سكنية بغرض البيع أو التأجير أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها أو إستغلالها لنفس الأغراض أو إبرام عقود إجاره لصالح الغير تنتهي بالتملك.
2. مساحات تجارية أو خدمية بغرض البيع أو التأجير أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها أو إستغلالها لنفس الأغراض أو إبرام عقود إجاره لصالح الغير تنتهي بالتملك.
3. مساحات إدارية بغرض البيع أو التأجير أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها أو إستغلالها لنفس الأغراض أو إبرام عقود إجاره لصالح الغير تنتهي بالتملك.
4. أبنية تعليمية بغرض البيع أو التأجير أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها أو إستغلالها لنفس الأغراض أو إبرام عقود إجاره لصالح الغير تنتهي بالتملك.
5. فنادق أو شقق فندقية أو المراكب السياحية بغرض البيع أو التأجير أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها أو إستغلالها لنفس الأغراض أو إبرام عقود إجاره لصالح الغير تنتهي بالتملك.
6. مراكز طبية أو صناعية أو تخزينية أو لوجيستية (مواني جافة) بغرض البيع أو التأجير أو الإنتفاع بها أو المشاركة عليها أو إستغلالها لنفس الأغراض أو إبرام عقود إجاره لصالح الغير تنتهي بالتملك.

رابعاً: 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 95% من إجمالي أصول الصندوق.
- ألا تزيد نسبة ما يستثمره الصندوق في سندات شركة تمويل عقاري علي (10%) من صافي أصول الصندوق، وبما لا يجاوز (15%) من إصدارات السندات للشركة وتسري ذات النسب لسندات التوريق الصادرة عن شركات تعمل بالنشاط العقاري أو في مجالات مرتبطة بالتنمية العقارية 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 علي (20%) من صافي أصول الصندوق ويجوز أن يكون من بين الشركات المستثمر فيها شركة المصريين للإسكان والتعمير وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (أطراف مرتبطة) وذلك في ضوء الضوابط المنصوص عليها بالمادة (183) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق المال وتعديلاتها في هذا الشأن.
- الإستثمار في أسهم شركات مصرية غير مقيدة في البورصة المصرية تكون 80% علي الأقل من أصولها أصولاً عقارية.
- الإستثمار في الودائع تحت الطلب وأذون الخزانة بما لا يجاوز 20% من إجمالي أصول الصندوق.
- الإستثمار في وثائق صناديق نقدية بما لا يجاوز 20% من صافي أصول الصندوق وبما لا يجاوز 5% من عدد وثائق الصندوق المستثمر فيه.
- الإستثمار في وثائق صناديق استثمار القيم المنقولة مفتوحة ومغلقة مقيدة وغير مقيدة بالبورصة التي تستثمر في محفظة الحقوق المالية الآجلة لقروض التمويل العقاري بحد أقصى 50% من صافي أصول الصندوق ، بحيث لا تزيد

رئيس الاجتماع

مراقبا الحسابات

فارزي الأصوات

أمين سر الاجتماع

د/ عماد الدين عبد العظيم

أ/ هاني فؤاد راشد

أ/ شريف محمد شوقي

أ/ حسنى عبد العزيز

أ/ محمد كمال الضوى

أ/ ولاء محمد حسين



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund
(شركة مساهمة مصرية (ش.م.م)

المبنى رقم ٢٢١٠ ب بالقرية الذكية
Giza, Egypt
T.: (202) 353 72 081 | 82 | 83 | 84
M.: (20) 100 211 7995
F: (202) 353 72 085
P.O Box: 56 Smart Village, Giza
الجيزة - مصر
ت: ٣٥٣ ٧٢ ٠٨١٨٢ ٨٣٨٤ (٢٠٢)
م: ١٠٠ ٢١١ ٧٩٩٥ (٢٠)
ف: ٣٥٣ ٧٢ ٠٨٥ (٢٠٢)
ص.ب: ٥٦ القرية الذكية - الجيزة

نسبة الإستثمار في صندوق آخر عن 20% من صافي أصول الصندوق ولا يجاوز 5% من عدد وثائق الصندوق المستثمر فيه .

- وثائق صناديق الإستثمار العقاري الأخرى المقيدة وغير المقيدة بالبورصة بحد أقصى 60% من صافي أصول الصندوق ، وعلى ألا تزيد نسبة ما يستثمر في شراء وثائق إستثمار في الصندوق الواحد على 20 % من صافي أصول الصندوق و بما لا يجاوز 5% 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 الإعتبار ماتنص عليه أحكام المادة (183) من اللائحة التنفيذية لقانون سوق المال رقم 95 لسنة 1992 وتعديلاتها بشأن ضوابط تجنب تعارض مصالح يجوز توجيه أموال الصندوق في أى من الإستثمارات أو الأصول العقارية المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأي من الأشخاص المرتبطة أو الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق ، مع عدم تصويت الطرف المعنى في إجتماع جماعة حملة الوثائق على القرارات المتعلقة بذلك ، و بمراعاة أن يرفق بالدعوة لإجتماع جماعة حملة الوثائق ملخص دراسة الجدوى المعده من مدير الإستثمار بشأن الإستثمارات المستهدفة ، ولا يجوز أن يكون مدير إستثمار الصندوق من ذوي العلاقة في الحالات التي يتم فيها توجيه أموال الصندوق في أى من الإستثمارات أو الأصول العقارية المشار إليها إلا وفقا للضوابط الآتية :-

- الإفصاح بنشرة الإكتتاب عن أن مدير الإستثمار أحد الأطراف ذوي العلاقة .
- عدم تصويت الطرف المعنى بالإستثمار أو الأصول المشار إليها في إجتماع جماعة حملة الوثائق على القرارات المتعلقة بذلك الأمر .
- الإفصاح بشكل دوري لحملة الوثائق عن حساب الأرباح و الخسائر معتمدا من مراقبي حسابات الصندوق لكل أصل مستثمر فيه لحساب الصندوق .

مع إبقاء باقي البند رقم (8) من نشرة إكتتاب الصندوق بشأن السياسه الإستثمارية كما هو.

ثانيا : الموافقة بالإجماع على تفويض الدكتور / عماد الدين عبد العظيم – نائب الممثل القانوني لجماعة حملة الوثائق أو من يفوضه في إجراء أي تعديل على الفقرة السابقة قد تطلبه الهيئة العامة للرقابة المالية عند اعتماد المحضر

وانتهى الإجتماع على ذلك في تمام الساعة الثالثة عصرأ.



رئيس الإجتماع

د/ عماد الدين عبد العظيم

مراقبا الحسابات

أ/ هاني فؤاد راشد

أ/ محمد كمال الضوى

فارزي الأصوات

أ/ شريف محمد شوقي

أ/ ولاء محمد حسين

أمين سر الإجتماع

أ/ حسنى عبد العزيز



صندوق المصريين للاستثمار العقاري
Egyptians Real Estate Fund
شركة مساهمة مصرية (ش.م.م)

المبنى رقم ٢٢١ ب بالقرية الذكية
Giza, Egypt
T.: (202) 353 72 081 | 82 | 83 | 84
M.: (20) 100 211 7995
F: (202) 353 72 085
P.O Box: 56 Smart Village, Giza
الجيزة - مصر
ت: ٣٥٣ ٧٢ ٨١٨٢ ٨٣٨٤ (٢٠٢)
م: ٧٩٩٥ ٢١١ ١٠٠ (٢٠)
ف: ٣٥٣ ٧٢ ٨٥ (٢٠٢)
ص.ب: ٥٦ القرية الذكية - الجيزة

"إقرار"

أقر أنا الدكتور/ عماد الدين عبد العظيم بصفتي نائب الممثل القانوني لجمعية حملة وثائق صندوق استثمار المصريين للإستثمار العقاري ورئيس الاجتماع بصحة ما ورد من تسجيل لوائح الاجتماع وبصحة الحضور وياكتمال النصاب القانوني المطلوب لصحة الاجتماع المنعقد يوم الأربعاء الموافق 2026/7/15.

وهذا إقرار مني بذلك ،،،

رئيس الاجتماع
د/ عماد الدين عبد العظيم



رئيس الاجتماع

د/ عماد الدين عبد العظيم

مراقبا الحسابات

أ/ هاني فؤاد راشد

أ/ محمد كمال الضوى

فارزي الأصوات

أ/ شريف محمد شوقي

أ/ ولاء محمد حسين

أمين سر الاجتماع

أ/ حسنى عبد العزيز