

محضر إجتماع مشترك بين اجنتي

( التطوير العقاري والمقاولات - أسواق المال والبورصات )

مع رئيس البورصة المصرية حول "البورصة العقارية

الإثنين الموافق ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٣ - بمقر الجمعية بالجيزة

EBA

Egyptian Businessmen's Association  
جمعية رجال الأعمال المصريين



عقدت جمعية رجال الأعمال المصريين إجتماعاً مشتركاً نظمته لجنتا التطوير العقاري وأسواق المال والبورصات مع الأستاذ / أحمد الشيخ - رئيس مجلس إدارة البورصة المصرية برئاسة المهندس / فتح الله فوزي نائب رئيس مجلس إدارة الجمعية ورئيس لجنة التطوير العقاري والمقاولات والدكتور هاشم السيد رئيس لجنة أسواق المال والبورصات وشارك في الاجتماع عدداً من ممثلي البورصة المصرية ومجموعة من نواب رؤساء اللجان التخصصية وأعضاء الجمعية وعدد من أعضاء بعض منظمات الأعمال وشركات إدارة الأصول والوساطة في الأوراق المالية والمهتمين بالاستثمار بسوق المال المصري وذلك في تمام الساعة العاشرة والنصف صباح يوم الإثنين الموافق ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٣ بمقر الجمعية بالجيزة بهدف فتح باب الحوار والمناقشة حول:-

- **صناديق الإستثمار العقارية كأحد الآليات الهامة المؤثرة فى القطاع العقارى المصرى ودور البورصة المصرية فى تنشيط الإستثمار بها من خلال قيد الوثائق والتداول عليها بالبورصة المصرية .**
- **البورصة العقارية والدور المنتظر منها وتأثيرها على الإستثمار العقارى فى مصر .**
- **خطة البورصة المصرية خلال المرحلة القادمة ودور مجتمع الأعمال المصري فى تحقيق تلك الخطة وكيفية تشجيع المستثمرين ومجتمع رجال الأعمال على قيد شركاتهم بالبورصة.**

## **بدأ المهندس / فتح الله فوزي – نائب رئيس الجمعية ورئيس لجنة التطوير العقاري والمقاولات حديثه موجهاً**

الشكر والتقدير لرئيس مجلس الوزراء الدكتور مصطفى مدبولي على دراسة عدداً من الآليات التي من شأنها تعزيز نشاط تصدير العقار المصري والتي تتضمن إنشاء صندوق عقاري، من أصول إدارية وتجارية، ومقترح تداول العقارات في البورصة المصرية.

وأكد سيادته أن الصناديق العقارية والبورصة العقارية تعد خطوة هامة في ملف تصدير العقار المصري ولها آثار إيجابية على قطاع الإستثمار العقاري حيث تمكن المصريين والأجانب من شراء وتملك الأصول العقارية، وتابع سيادته أنها خطوة مكتملة وهامة لإنتعاش السوق التقليدية بتوفير فرص التداول اللحظي وتذليل العقبات وتسهيل إجراءات التسجيل بالشهر العقاري.

وأوضح سيادته أنه بعد أن يتم إستكمال الإطار التشريعي لتفعيل هذه الآليات الجديدة ستخلق سوق إستثمار عقاري أكثر سهولة ومحفزاً لنمو قطاع الإستثمار العقاري المصري خاصةً بالمدن الجديدة حيث تضمن حماية حقوق جميع الأطراف من خلال توفير بيانات صحيحة ودقيقة عن توافر العقارات المدرجة بما يمكن المستثمرين من إتخاذ القرارات المناسبة وتعزيز ثقة المستثمرين في البورصة المصرية في السوق العقاري المصري، وطالب سيادته بالسماح بتمويل مشروعات المطورين العقاريين من خلال الصناديق العقارية على غرار تجربة المملكة العربية السعودية.

## **وأشار الدكتور/ هاشم السيد – رئيس لجنة أسواق المال والبورصات بالجمعية، إلى أن الهدف من هذا**

الاجتماع المشترك الهام هو تعريف مجتمع الأعمال والمطورين العقاريين بأهمية الصناديق العقارية والبورصة العقارية كذلك تعزيز ثقة المستثمرين بالسوق المصرية بصفة عامة.

ولفت سيادته إلى الجهود المبذولة من رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية ورئيس البورصة المصرية في إنهاء العديد من التحديات التي كانت تواجه المستثمرين خاصة في مجال الإستثمار العقاري بإزالة العقبات أمام تأسيس الصناديق العقارية وقيدها بالبورصة وكذلك دراسة تأسيس البورصة العقارية وإيجاد الحلول والإطار التشريعي والتنظيمي لتفعيلها، وأشار سيادته أنه تم إجراء تعديلات علي اللائحة التنفيذية لقانون سوق المال ٩٥ لسنة ٩٢ عدة مرات خلال السنوات الثلاثة الماضية، كما أن رئيس مجلس الوزراء قد أعطي دفعة قوية لتأسيس صناديق الإستثمار العقاري بإزالة المعوقات من اللائحة التنفيذية والتوجيه بتأسيس البورصة العقارية ومن ثم تغيير الفكر الراسخ من جانب المستثمرين والمطورين بوجود مشاكل خاصة في تأسيس و تشغيل الصناديق العقارية، كما أن مديري الإستثمار للصناديق العقارية هم من يضعون السياسة الإستثمارية للصندوق ويتم اعتمادها بنشرة إكتتاب أو مذكرة معلومات من الهيئة العامة للرقابة المالية ويبدأ الصندوق نشاطه.

وأضاف سيادته أنه قد تم إعفاء الصناديق العقارية من جميع أنواع الضرائب على الثروة العقارية وضريبة التوزيعات وضريبة الأرباح الرأسمالية بموجب القانون رقم ٣٠ الصادر في ٢٠٢٣/٦/١٥ بشروط حددها القانون، كما أن الهيئة العامة للرقابة المالية توافق علي قيد وثائق الصناديق المغلقة ومنها العقارية خلال ٦٠ يوم من غلق الإكتتاب العام بحد أقصى، كما أن هناك العديد من التيسيرات تقدمها الهيئة العامة للرقابة المالية حالياً لتأسيس صناديق الإستثمار العقارى وقيدها والتداول على وثائقها.

وأشار سيادته إلى أن هناك توجه كبير من الشركات العقارية لتأسيس صناديق عقارية حالياً بعد إزالة المعوقات وتعديل اللائحة وصدور قانون الضرائب بإعفاء الصناديق العقارية من الضرائب بشروط، ومن المتوقع أن يتم إنشاء عدة صناديق عقارية خلال الفترة المقبلة، وأشار سيادته إلى أهمية تشجيع البورصة لتفعيل آلية صانع السوق للعمل علي وثائق الصناديق العقارية فصانع السوق سيكون له أهمية كبرى في تداول وثائق الصناديق العقارية بالبورصة المصرية.

**وأضاف الأستاذ / أحمد الشيخ - رئيس البورصة المصرية،** أنه تم إجراء تعديل شامل لتوحيد قواعد وإجراءات القيد بما تتوافق مع المعايير الدولية وتنشيط عمليات القيد وبما يحقق الثبات التشريعي المهم لإستقرار اي سوق، وأعلن سيادته عن جاهزية إطلاق البورصة العقارية بنسبة كبيرة من حيث النظام وإستكمال الربط مع الشهر العقاري، وأشار سيادته أنه في انتظار إصدار التعديلات التشريعية لعدة قوانين من جانب هيئة الرقابة المالية والشهر العقاري ووزير العدل.

وأوضح سيادته أن أهم القوانين والإجراءات لإطلاق البورصة العقارية تتمثل في إصدار قواعد مدير الإستثمار العقاري المسئول عن التشغيل لكل ما يخص العقار بجانب قرار بإضافة النشاط الجديد لقانون سوق المال والخاص بتداول الحصة العقارية، وإصدار قواعد لتنظم دور حملة الحصص العقارية، وقواعد الإجراءات والإفصاح بعد القيد، بالإضافة إلى إقرار الشهر بالإيداع، وإستكمال آلية الربط بين البورصة وجميع مكاتب الشهر العقاري على مستوى الجمهورية.

وأضاف سيادته أنه جاري دراسة إتاحة الفرصة لشركات السمسرة للتداول على الصناديق العقارية مع تأسيس شركات جديدة من خلال إصدار قواعد الترخيص لشركات الوساطة، وأكد سيادته أن البورصة توفر التسعير العادل للعقارات بجانب وظيفة التمويل، وأن تشجيع وثائق الصناديق وخاصة الصناديق العقارية هي أداة إستثمارية لها مستقبل واعد، وأوضح سيادته أن البورصة العقارية لا تتعارض مع الصناديق العقارية ودورها مكمل، ولكنها تتميز في شراء حصة عقارية مباشرة أي وحدة مترية وليست وثيقة كما في الصندوق.

وتابع سيادته أنها تسمح للمستثمر بتنوع نشاطي وجغرافي حيث يستطيع شراء نسبة حصة ٥٪ من مبني على المشاع في أكثر من منطقة ونشاط شرط أن يكون عقار مسجل بالشهر العقاري، بالإضافة إلى إمكانية بيع جزء من العقارات في حالة الرغبة في توزيع أرباح علي حملة الوثائق فضلا عن إشهار وتقسيم ونقل ملكية وتحويل العقارات إلي حصص عقارية قابلة للتداول، وأكد سيادته أن تمويل المشروعات العقارية من خلال الصناديق العقارية تجربة جديدة تستحق كل الدعم خاصة وأن ذلك توجه عالمي ، يجب أن يطبق في مصر، كما في المملكة العربية السعودية حالياً وغيرها من الدول التي تشجع الإستثمار العقاري من خلال الصناديق العقارية.

### **ثم تم فتح باب الحوار والمناقشة للسادة الحضور حيث تم إستعراض ومناقشة أهم النقاط التالية:**

- دور الإعلام والتوعية بكافة القوانين والتشريعات والقرارات الخاصة بالبورصة بصفه عامة والتي تدفع بدورها عجلة الإستثمار وتعريف المستثمرين ومجتمع الأعمال بكافة التعديلات على القوانين واللوائح التنفيذية والقرارات التي تتعلق بتشجيع الإستثمار.
- أهمية توحيد قواعد وإجراءات القيد للتوافق مع كافة المعايير الدولية مع البعد عن المعوقات التي تواجه المتعاملين في البورصة.
- الدور الهام لوجود مكتب للشهر العقاري داخل البورصة المصرية لتيسير وتسهيل كافة الإجراءات الخاصة بتسجيل الوحدات العقارية بما يسمح لها بالتسجيل والتداول بالبورصة العقارية.
- ضرورة أن تقدم الطروحات والإفصاحات باللغتين العربية والانجليزية لتوفير البعد الدولي.
- أهمية وضع القيود للحد من التقلبات السعرية الحادة التي تعاني منها الأسواق الناشئة مع مراعاة طبيعة وآليات عمل البورصة.
- ضرورة أن يكون التشريع موحد للجميع ولا يميز فئة مستثمرين عن أخرى فإختلافه سيؤثر بالسلب على الإستثمارات المحلية والأجنبية.
- الإستفادة من تجارب بعض الدول والتي يتم تمويل معظم المشروعات العقارية فيها من خلال الصناديق العقارية.
- الدور الهام لتسهيل إجراءات إنشاء الصناديق العقارية وعدم وجود حد أقصى لتمويل الصندوق في زيادة عدد الصناديق العقارية.

**ثم إنتهى اللقاء حيث قام المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس الجمعية ورئيس لجنة التطوير العقاري والمقاولات والدكتور / هاشم السيد -رئيس لجنة أسواق المال والبورصات بتوجيه الشكر إلى الأستاذ / أحمد الشيخ - رئيس البورصة المصرية والسادة الحضور على حسن المشاركة الفعالة خلال اللقاء**