

## محضر إجتماع لجنة التطوير العقاري والمقاولات مع: -

السيد / أحمد أبو السعد-خبير إدارة الصناديق العقارية ومحافظ الأوراق المالية - ١٩ يناير ٢٠٢٦ - بمقر الجمعية

**EBA**  
Egyptian Businessmen's Association  
جمعية رجال الأعمال المصريين



عقدت جمعية رجال الأعمال المصريين برئاسة المهندس/علي عيسى اجتماعاً نظمته لجنة التطوير العقاري والمقاولات بها برئاسة م. / فتح لله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة مع السيد / أحمد أبو السعد-خبير إدارة الصناديق العقارية ومحافظ الأوراق المالية وبمشاركة المهندس / حسن الصوالي - Chief Strategist - شركة أزي موت مصر. وبحضور مجموعة كبيرة من أعضاء الجمعية وأعضاء منظمات الأعمال المعنية، وذلك في تمام الساعة الثالثة عصر يوم الإثنين الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٦ بمقر الجمعية، حيث عُقد اللقاء بهدف فتح باب الحوار والمناقشة حول:

### **التعرف على المنصات الرقمية للاستثمار العقاري والبيع الجزئي للعقار من خلال**

### **وثائق الصناديق العقارية والتي تمثل نقلة نوعية في آليات الاستثمار العقاري .**

**بدأ المهندس/ فتح الله فوزي – نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التطوير العقاري والمقاولات بالجمعية**

حديثه مؤكداً على أهمية البيع الجزئي للعقارات عبر المنصات الرقمية وأنه أصبح من أهم آليات الاستثمار العقاري الحديثة، خاصة في ظل الارتفاع الكبير في أسعار العقارات، الذي تجاوز القدرات المالية لشريحة واسعة من الأفراد، مما أدى إلى تزايد الطلب على الاستثمار العقاري الجزئي. وأوضح سيادته أن السوق المصري قد شهد خلال عام واحد فقط تأسيس أكثر من ٥ منصات عقارية رقمية.

ما يعكس التحول الحقيقي في سلوك المستثمرين، مشدداً على أن صناديق الإستثمار العقاري تمثل عنصراً محورياً لنمو وإستدامة قطاع التطوير العقاري.

ودعا سيادته إلى دراسة تجربة المملكة العربية السعودية في إنشاء صناديق عقارية موجهة لتطوير مشروعات محددة لمدة زمنية واضحة، ثم التخرج منها وتوزيع الأرباح، بما يوفر السيولة اللازمة للمطورين، ويساهم في الحد من مشكلات تأخر تسليم المشروعات، مؤكداً أن هذه الآلية غير مفعلة بعد في مصر رغم أهميتها.

وأشار سيادته إلى أن المطورين العقاريين قد عقدوا مجموعة من الإجتماعات مع الهيئة العامة للرقابة المالية، التي وضعت قواعد تنظيمية صارمة للمنصات الرقمية، تضمن أن يكون الهدف تشجيع الاستثمار العقاري المنظم، وليس توظيف الأموال، مؤكداً أن وضوح آليات التخرج هو الفيصل الرئيسي بين الاستثمار الحقيقي والممارسات غير المشروعة.

**وقدم المهندس / أحمد أبو السعد - خبير إدارة الصناديق العقارية ومحافظ الأوراق المالية**، عرضاً تفصيلياً حول تطور تجربة مصر في المنصات العقارية الرقمية وصناديق الاستثمار العقاري، مشيراً إلى التطور الملحوظ في التشريعات والإعفاءات الضريبية التي تتمتع بها هذه الصناديق، سواءً على مستوى الشركات أو حملة الوثائق.

وأكد سيادته أن الاستثمار الجزئي قد أصبح أداة أساسية لإدخار الأفراد، ووسيلة فعالة للتحوط من التضخم وتقلبات أسعار العملات، في ظل المتغيرات الإقتصادية العالمية. وكشف أبو السعد عن وجود اتجاه لإلغاء ضريبة الأرباح الرأسمالية المنصوص عليها في القانون رقم ٣٠، موضحاً أن القرار في مراحله النهائية، ومن المتوقع أن يمثل دفعة قوية لسوق الاستثمار وصناديق الاستثمار العقاري.

وأعلن أسياذته عن الإطلاق الرسمي لواحداً من أكبر الصناديق العقارية خلال الشهر المقبل، والذي سيبدأ باستثمارات مبدئية تصل إلى ٢٠٠ مليون جنيه، مع خطة لزيادتها تدريجياً إلى ٢ مليار جنيه. وأوضح أن الصندوق المشار إليه متعدد الإصدارات، حيث يستهدف كل إصدار قطاعاً محدداً، من بينه المباني الإدارية المدرة لعوائد دورية وقطاع الضيافة (الفنادق والغرف الفندقية إلى جانب نماذج إستثمارية أخرى قيد الدراسة.

وأشار سيادته أن الاكتتاب في الصندوق سيبدأ من ٥ آلاف جنيه، بما يرسخ مبدأ ديمقراطية الاستثمار وإتاحة الفرصة أمام جميع فئات المجتمع للمشاركة في الاستثمار العقاري.

كما أكد سيادته أن شركة مصر للمقاصة ستكون أمين الحفظ لحملة وثائق الصندوق، بما يضمن سهولة نقل الملكية وتوفير السيولة، وهو ما يمثل ميزة تنافسية رئيسية مقارنة بالاستثمار العقاري التقليدي.

وأوضح سيادته على ضرورة حصول الشركات على تراخيص هيئة الرقابة المالية قبل إطلاق المنصات الرقمية لبيع العقارات بشكل جزئي، مما يتيح إبرام العقود إلكترونياً، وربط المستثمرين بالصندوق،

وأكد سيادته أن الصندوق يتيح عدة آليات للتخارج دون الحاجة لبيع الأصول العقارية، من بينها زيادات رؤوس الأموال، وأسهم الخزينة، والاقتراض، ودخول شركاء استراتيجيين، مع التزام الصندوق بإتاحة استرداد جزئي لحملة الوثائق بعد مرور عام.

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

- التأكيد على أن إطلاق مشروعات تملك الحصص العقارية عبر المنصات الرقمية يسهم في تعزيز الاستثمار ودفع عجلة التطوير العقاري.
  - التأكيد على أن البدء في التحرك الفعلي نحو تطبيق آلية البيع الجزئي للعقارات عبر المنصات الرقمية وصناديق الاستثمار العقاري يُعد خطوة مهمة لدعم الاقتصاد الوطني.
  - الإشارة إلى أن تفعيل منظومة التملك الجزئي يسهم في توسيع قاعدة الاستثمار العقاري وجذب شرائح جديدة من المستثمرين.
  - التأكيد على ضرورة حصول الشركات على التراخيص اللازمة من هيئة الرقابة المالية قبل إطلاق المنصات الرقمية المعنية ببيع العقارات بشكل جزئي، بما يسمح بإبرام العقود إلكترونياً وربط المستثمرين بصناديق الاستثمار العقاري، ويسهم في توفير السيولة المطلوبة لتمويل المشروعات المختلفة.
  - ضرورة منافسة دور المنصات الرقمية وصناديق الاستثمار العقاري في تطوير آليات حديثة لدعم السوق العقارية.
  - العمل على بحث سبل تشجيع الاستثمار العقاري المنظم والخاضع للأطر القانونية والرقابية، مع التأكيد على عدم الخلط بينه وبين أنشطة توظيف الأموال.
  - التأكيد على أهمية آلية البيع الجزئي في توفير حلول تمويلية مستدامة لقطاع التطوير العقاري.
  - الإشادة بأثر تطبيق الآليات الاستثمارية الحديثة في تعزيز كفاءة السوق العقارية وتحفيز النمو الاقتصادي.
  - تم استعراض مستقبل المنصات الرقمية للاستثمار العقاري ونظم التملك الجزئي عبر صناديق الاستثمار العقاري، بوصفها خطوة متقدمة نحو تحويل العقار إلى أداة استثمارية مالية منظمة وخاضعة للحوكمة والرقابة.
  - التأكيد على أن المنصات الرقمية وصناديق الاستثمار العقاري تُعد أداة فعالة لدعم المطورين الجادين، وضبط السوق العقارية، وتعزيز مستويات الثقة، وتمكين الأفراد من الاستثمار في العقار بصورة منظمة وآمنة.
  - أهمية تطوير نموذج الصندوق العقاري من كونه صندوقاً مغلقاً منخفض السيولة إلى صندوق مفتوح يتيح الاكتتابات والاستردادات بشكل شهري، بما يحقق التوازن بين العائد والسيولة.
- ثم إنتهى اللقاء حيث قام المهندس/ فتح لله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس اللجنة حيث قام سيادته بتوجيه الشكر لجميع السادة الحضور على حسن المشاركة الفعالة**