



Egyptian Businessmen's Association  
جمعية رجال الأعمال المصريين

القاهرة في ٢٦ يونيو ٢٠٢٤

السيد الدكتور / محمد معيط  
وزير المالية

## الموضوع : دراسة بعض المقترحات والتعديلات على بعض أحكام القوانين

### بهدف تيسير إنشاء صناديق الإستثمار العقارية

تحية طيبة وبعد،،،

إيماناً من جمعية رجال الأعمال المصريين بأهمية صناديق الإستثمار العقارية لمصر، لما لها من أهمية قصوى حيث تعمل على توفير سبل إستثمارية عالية الربحية في هذا القطاع الهام إذ تعد أحد أهم الآليات الإستثمارية التي تساهم في جذب المزيد من الإستثمارات المحلية والأجنبية وذلك بما يتسق مع توجهات الدولة لدعم الصناديق العقارية من خلال تقديم بعض التيسيرات التي من شأنها زيادة عددها ومن ثم زيادة إستثماراتها. وعلى الرغم من التعديلات التي تمت على اللائحة التنفيذية لقانون سوق المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ عدة مرات خلال الخمس سنوات الماضية، وكذلك كافة المحاولات الجادة من كافة الجهات المعنية لتشجيع تأسيس صناديق الإستثمار العقارية إلا أن هناك العديد من التحديات التي تواجه المستثمرين حال التنفيذ الفعلي لإنشاء تلك الصناديق.

لذا فإننا نرى أهمية وضرورة التعرف عن قرب على المشهد القانوني المنظم لهذا القطاع الهام مع إجراء التعديلات اللازمة على بعض مواد أحكام قانون الضريبة على الدخل، وقانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، وفي هذا الصدد تجدون مرفقاً لسيادتكم أهم المقترحات التي نأمل في وضعها بعين الإعتبار بما يساهم في إزالة التحديات الحالية أمام تأسيس وانتشار صناديق الإستثمار العقارية في مصر

## الأمر معروض على سيادتكم نحو التفضل بدراسة المقترحات والتعديلات على بعض أحكام القوانين

المشار إليها مع الأخذ في الإعتبار التحديات التي تواجه تسجيل العقارات والعمل على إزالتها مع أهمية الإعلان الجيد لمزايا وحوافز الإستثمار بتلك الصناديق بهدف مساندة هذا القطاع الهام للخروج من الأزمة الإقتصادية التي تمر بها مما يعود بالمنفعة على مصرنا الحبيبة.

آملين في إعطاء هذا الأمر كريم إهتمامكم،،

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام والتقدير،،

رئيس مجلس إدارة  
جمعية رجال الأعمال المصريين

م. علي عيسى

نائب رئيس مجلس الإدارة  
ورئيس لجنة التطوير العقاري والمقاولات

م. فتح الله فوزي

٢١ شارع شارل ديغول - برج النيل الإداري - الجيزة - تلفون: ٣٥٧٢٣٠٢٠ - ٣٥٧٣٦٠٣٠ - ٠١٠٠/٥٣٨٤٦٠٤ - ٠١٠٠/٥٣٨٤٦٠٥  
فاكس: ٣٥٧٣٧٢٥٨ - ٣٥٧٢٣٨٥٥ - ٣٥٦٨١٠١٤ - بريد إلكتروني: [committees@eba.org.eg](mailto:committees@eba.org.eg)



## أهم المقترحات والتعديلات على بعض أحكام القوانين

### بهدف تيسير إنشاء صناديق الإستثمار العقارية والمقدمة من جمعية رجال الأعمال المصريين

#### أولاً : التعديلات المقترحة على قانون الضريبة على الدخل

(١) قانون رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥:

ملاحظات	مقترح التعديل	المادة الحالية
<p>المادة في شكلها الحالي تشترط لعدم سريان الضريبة على الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم أصول المنشأة الفردية عند تقديمها كحصة عينية نظير الإسهام في رأسمال شركة مساهمة، وذلك شريطة أن تكون الشركة شركة مساهمة خاضعة لأحكام القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١، والمطلوب عدم تحديد قانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ فقط. خاصة وأن صناديق الإستثمار العقاري تؤسس وفقاً لقانون سوق رأس المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ وتصدر وثائق عند الإكتتاب فيها بحصص عينية.</p> <p>أهم طرق تشجيع تأسيس ونمو صناديق الإستثمار العقارية وكبر حجمها يتأتى بحل مشاكل دخول الحصص العينية في صناديق الإستثمار.</p> <p>الإستغلال الأمثل لهذه الأصول ورفع كفاءة التشغيل لها من خلال تقديمها كحصة عينية في رأسمال شركة أخرى أو صناديق الإستثمار التي سيكون لديها كفاءة أعلى في إدارة هذه الأصول، وهو ما يتماشى مع فلسفة المشرع عند إقرار المادة (٢٠) من قانون الضريبة على الدخل رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥.</p> <p>السبب وراء إستحداث هذه المادة في الكتاب الثالث هو التأكيد على توحيد المعاملة الضريبية بالنسبة للأشخاص الاعتبارية والأشخاص الطبيعيين فيما يخص تقديم الحصة العينية نظير الإسهام في رأسمال الشركات المساهمة وصناديق الإستثمار إذ أن ذلك سيمثل حافزاً لخلق كيانات إقتصادية كبرى.</p>	<p>١. "عدم سريان الضريبة على الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم أصول المنشأة الفردية <b>والأشخاص الطبيعيين</b> عند تقديمها كحصة عينية نظير الإسهام في رأسمال شركة مساهمة مصرية أو تقديمها مقابل الإكتتاب في وثائق إستثمار صناديق الإستثمار المغلقة المنشأة طبقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة للحصة العينية لمدة <b>ثلاث سنوات</b>".</p> <p>٢. <b>مقترح إستحداث مادة جديدة بالكتاب الثالث - الضريبة على أرباح الأشخاص الاعتبارية - وفقاً للنص التالي:</b></p> <p>"لاتسري الضريبة على الأرباح الرأسمالية الناتجة عن إعادة تقييم أصول الشركات والأشخاص الاعتبارية عند تقديمها كحصة عينية نظير الإسهام في رأسمال شركة مساهمة مصرية أو نظير تقديمها مقابل الإكتتاب في وثائق إستثمار صناديق إستثمار المغلقة المنشأة وفقاً لأحكام قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢، وبشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة للحصة العينية لمدة <b>ثلاث سنوات</b>".</p>	<p><b>المادة (٢٠)</b></p> <p>"عدم سريان الضريبة على الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم أصول المنشأة الفردية عند تقديمها كحصة عينية نظير الإسهام في رأسمال شركة مساهمة، وذلك شريطة تحقق الآتي: أن تكون الشركة شركة مساهمة خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١، وبشرط عدم التصرف في الأسهم المقابلة للحصة العينية لمدة <b>خمس سنوات</b>"</p>

ملاحظات	مقترح التعديل	المادة الحالية
<p>حقيقة الأمر أن المادة (٦٤ مكرراً ٢/فقرة أولى) بشكلها الحالي إستفزت الأشخاص الإعتبارية فضلاً عن شبهة عدم الدستورية، علماً بأن كبر حجم صناديق الإستثمار يكون في الأساس بإستثمار المؤسسات والأشخاص الإعتبارية، والمادة تسببت في إحجام المؤسسات على الإستثمار في الصناديق العقارية، ونعتقد أن هذا لا يستهدفه المشرع أصلاً.</p> <p>ونظراً لأن الكيانات الإعتبارية تمتلك من القدرات والملاءة المالية ما يفوق الأفراد بشكل كبير، فإن توحيد المعاملة الضريبية بين الأشخاص الإعتبارية والأشخاص الطبيعية وفرض ضريبة بنسبة موحدة (٥٪) علي جميع الكيانات يمثل حافزاً هاماً للمؤسسات والأشخاص الإعتبارية للإستثمار في صناديق الإستثمار بأنواعها المختلفة، وهو ما سوف يعظم من حجم الأموال المستثمرة في هذه الصناديق وبالتالي تعظيم الأرباح المحققة منها.</p>	<p>إستثناء من حكم المادة (٨) من هذا القانون ، يكون سعر الضريبة على توزيعات الأرباح المنصوص عليها في المادة (٤٦) مكرراً من هذا القانون ، المحققة من مصدر في مصر خلال السنة التي يحصل عليها شخص طبيعي مقيم (١٠ ٪) وذلك دون خصم أية تكاليف، ويخفض هذا السعر إلى (٥ ٪) إذا كانت الأوراق المالية مقيمة في بورصة الأوراق المالية المصرية، ويكون سعر الضريبة علي أرباح، وعوائد وتوزيعات الإستثمار التي يحصل عليها حملة الوثائق في صناديق الإستثمار في أدوات الدين، وصناديق وشركات رأس المال المخاطر، وصناديق الإستثمار في الأسهم، وصناديق الإستثمار العقاري والصناديق القابضة المنشأة وفقاً لقانون سوق رأس المال المشار إليه (١٥ ٪) بالنسبة للأشخاص الإعتبارية، و(٥ ٪) بالنسبة إلى الأشخاص الطبيعيين.</p>	<p><b>المادة (٤٦ مكرراً ٢/فقرة أولى)</b> إستثناء من حكم المادة (٨) من هذا القانون ، يكون سعر الضريبة على توزيعات الأرباح المنصوص عليها في المادة (٤٦) مكرراً من هذا القانون ، المحققة من مصدر في مصر خلال السنة التي يحصل عليها شخص طبيعي مقيم (١٠ ٪) وذلك دون خصم أية تكاليف، ويخفض هذا السعر إلى (٥ ٪) إذا كانت الأوراق المالية مقيمة في بورصة الأوراق المالية المصرية، ويكون سعر الضريبة علي أرباح، وعوائد وتوزيعات الإستثمار التي يحصل عليها حملة الوثائق في صناديق الإستثمار في أدوات الدين، وصناديق وشركات رأس المال المخاطر، وصناديق الإستثمار العقاري والصناديق القابضة المنشأة وفقاً لقانون سوق رأس المال المشار إليه (١٥ ٪) بالنسبة للأشخاص الإعتبارية، و(٥ ٪) بالنسبة إلى الأشخاص الطبيعيين.</p>
<p>(١) بالنسبة لمقترح إستبدال كلمة "أسهم" بكلمة "أوراق مالية" ذلك بأن المشرع قد أورد في صدر هذه المادة لفظ الأوراق المالية وهو لفظ أشمل من الأسهم لأن هناك بعض الأوراق المالية التي تمثل أحد أدوات حقوق الملكية في الشركات ولكنها لا تعتبر أسهم وعلى سبيل المثال وثائق الإستثمار في صندوق الإستثمار والتي يتم معاملتها كأحد أدوات حقوق الملكية مثل الأسهم، وذلك وفقاً للتعريف الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٦٣) لسنة ٢٠١٤ بتاريخ ٢٧/٤/٢٠١٤.</p>	<p>تسري الضريبة على الأرباح الرأسمالية التي تتحقق من التصرف في الأوراق المالية أو الحصص بالشركات ، سواء تحققت هذه الأرباح في مصر أو في الخارج ، ولا يعد تصرفاً خاضعاً للضريبة عمليات مبادلة الأوراق المالية التي تتم بين الشركات المودعة أوراقها المالية بإحدى شركات الإيداع والقيود المركزي</p>	<p><b>المادة (٤٦ مكرراً ٣/فقرة أولى)</b> تسري الضريبة على الأرباح الرأسمالية التي تتحقق من التصرف في الأوراق المالية أو الحصص بالشركات ، سواء تحققت هذه الأرباح في مصر أو في الخارج ، ولا يعد تصرفاً خاضعاً للضريبة عمليات مبادلة الأسهم التي تتم بين شركة مقيمة في بورصة</p>

ملاحظات	مقترح التعديل	المادة الحالية
<p>(٢) بالنسبة لمقترح إلغاء نص المعاملة التفضيلية في عملية المبادلة بين الأسهم المقيدة وغير المقيدة بالبورصة فيرجع ذلك للتالي:</p> <p>(أ) النص الحالي لعمليات المبادلة للأسهم التي تتم بين شركة مقيدة ..... وغير مقيدة ... لا نرى مبرر لهذا القيد إذا أردنا أن تؤثر عمليات المبادلة في نمو الشركات والصناديق العقارية.</p> <p>(ب) عملية المبادلة بين الأوراق المالية سواء كانت مقيدة أو غير مقيدة بالبورصة لاتنطوي على تعامل نقدي وبالتالي فقد لاتجد الشركات السيولة النقدية الكافية لسداد الإلتزام الضريبي الناتج عن التصرف في الأوراق المالية لعدم شمول عملية المبادلة على أي معاملة نقدية وعدم وجود إيرادات فعلية محققة من عملية المبادلة.</p> <p>(ج) عملية مبادلة الأوراق المالية لا ينتج عنها أرباح فعلية وإنما تعد أرباح التصرف دفترية غير محققة وهذا ما يؤكد حكم المادة رقم (٢٤) من اللائحة التنفيذية للقانون (١٧٢) لسنة ٢٠١٥ ، نصها كالتالي:</p> <p>"يكون تحديد صافي الربح المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة رقم (١٧) من القانون على أساس <u>الإيرادات الفعلية والتكاليف الفعلية</u> ..... إلخ".</p>	<p>وحال التصرف في هذه <b>الأوراق المالية</b> تتخذ تكلفة الإقتناء الفعلية <b>للأوراق المالية</b> قبل المبادلة أساساً لحساب الأرباح الرأسمالية.</p>	<p><b>تابع المادة (٤٦ مكرراً ٣ / فقرة أولى)</b></p> <p><u>الأوراق المالية المصرية وشركة غير مقيدة فيها بالنسبة إلى الشركات المودعة أسهمها بإحدى شركات الإيداع والقيد المركزي، وحال التصرف في هذه الأسهم</u> تتخذ تكلفة الإقتناء الفعلية <u>للأسهم</u> قبل المبادلة أساساً لحساب الأرباح الرأسمالية.</p>



ملاحظات	مقترح التعديل	المادة الحالية
<p>- الفقرة (ب) من البند (١٨) بالشكل الحالي تُثير مخاوف المستثمرين وتفتح باب المشاكل عند الفحص الضريبي وهذا ما يخشاه المستثمر، حيث من الصعوبة العملية تطبيق هذا الشرط وترك النسبة المنصوص عليها والواردة في هذه المادة كما هي دون ذكر ما أن كانت بحد أدنى أو أقصى، إذ لا يمكن الوفاء بنسبة ثابتة وقطعية لوجود متغيرات تشغيلية كثيرة ستؤثر بكل تأكيد على تحقق النسبة المحددة في هذه الفقرة.</p> <p>- "الأرباح الرأسمالية الناتجة من بيع أصول ثابتة" من المقترح إضافة "أو من بيع إستثمارات عقارية أو بيع أسهم شركات عقارية مقيدة أو غير مقيدة...." سيكون أشمل ويغطي ميزة مطلوبة للصناديق العقارية وهذا هام جداً خاصة وأن الصناديق لا تقوم بالتطوير والمطور باع للصندوق هذه الأصول أو الإستثمارات سدد عن الأرباح الرأسمالية لديه الضريبة.</p>	<p>أن يتكون (٨٠٪) من إيرادات الصندوق بحد أدنى من مقابل تأجير أصول عقارية وتوزيعات أرباح من أسهم شركات عقارية، والأرباح الرأسمالية الناتجة من بيع أصول ثابتة أو من بيع إستثمارات عقارية أو بيع أسهم شركات عقارية مقيدة أو غير مقيدة، أرباح وعوائد وتوزيعات الإستثمار التي يحصل عليها الصندوق من صناديق عقارية أخرى."</p>	<p><b>الفقرة (ب) من الشروط التي وردت بالبند (١٨) من المادة (٥٠)</b> أن يتكون (٨٠٪) من إيرادات الصندوق من مقابل تأجير أصول عقارية وتوزيعات أرباح من أسهم شركات عقارية، وأرباح رأسمالية من بيع أصول ثابتة أو أرباح رأسمالية محققة من بيع أسهم شركات عقارية، أرباح وعوائد وتوزيعات الإستثمار التي يحصل عليها الصندوق من صناديق عقارية أخرى.</p>

تنص الفقرة (أ) : " أن يستثمر الصندوق أمواله في أسهم شركات أو صناديق عقارية أو عقارات مبنية بنسبة لا تقل عن (٨٠٪) من متوسط جملة إستثماراته سنوياً "

من الأفضل وضع فقرة إيضاحية باللائحة التنفيذية للقانون (٣٠) لسنة ٢٠٢٣ التي لم تصدر بعد لكيفية إحتساب متوسط جملة إستثمارات الصندوق سنوياً = (الإستثمارات أول المدة + الإستثمارات آخر المدة) / ٢، وهذا التوضيح هام للمستثمرين وهو قياساً على معادلة حساب متوسط حقوق الملكية كما جاءت بالمادة (٥٢) من قانون الضريبة على الدخل رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥.

## تابع أهم المقترحات والتعديلات على بعض أحكام القوانين



Egyptian Businessmen's Association  
جمعية رجال الأعمال المصريين

### ثانياً: التعديلات المقترحة على قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية

#### ١) بشأن مراقبي حسابات شركة الصندوق:

ملاحظات	مقترح التعديل	المادة الحالية
<p>هذا التعديل قدمته الهيئة العامة للرقابة المالية مشكورة مؤخراً مع مقترحاتها للتعديلات التي لم تقر حتى الآن على قانون سوق المال، وإن كان التعديل المقدم من الهيئة يحتاج إلى إعادة نظر، والسؤال الدائم لماذا نفرق بين الصناديق والشركات فيما يتعلق بتعيين مراقب الحسابات؟! فالصناديق تواجه مشكلة كبيرة عند تعيين مراقب حسابات للصندوق، خاصة في ظل وجود شرط أن كل مراقب حسابات لا يراجع أكثر من صندوقين في وقت واحد في الصناديق المتخذة شكل شركة مساهمة ... والسؤال لماذا؟! وبالتالي فإن أي صندوق إستثمار سيواجه صعوبة في اختيار مراقبين لحسابات الصندوق خاصة وأن مراقب الحسابات ذوي الخبرة والكفاءة في السوق جميعهم لديهم الحد الأقصى - المسموح به مما يعرض الصندوق للجوء إلي مراقبين حسابات أقل خبرة وكفاءة مما يؤثر علي كفاءة مراجعة صناديق الإستثمار الجديدة بشكل كبير.</p>	<p>"يتولى مراجعة حسابات الصندوق مراقب للحسابات من المقيدين بسجل مراقبي الحسابات لدى الهيئة. وتسري أحكام المادة (٦) من هذا القانون على الصندوق ولو لم يطرح أوراقاً أو أدوات مالية للإكتتاب."</p>	<p><b>مادة (٤٠)</b> "يتولى مراجعة حسابات الصندوق مراقبان للحسابات يختاران من بين المقيدين في سجل يعد لهذا الغرض بالتشاور بين الهيئة والجهاز المركزي للمحاسبات ، ولا يجوز للمراقب الواحد أن يراجع حسابات أكثر من صندوقين في وقت واحد. وتسري أحكام المادة (٦) من هذا القانون على الصندوق ولو لم يطرح أوراقاً مالية للإكتتاب."</p>

#### ٢) تعديل قرار الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٤٤٢) لسنة ٢٠١٤ بتاريخ ٢٠١٤/٦/٢ المنشور بالوقائع المصرية العدد ١٣٣

#### (تاريخ) يونيو ٢٠١٤ بشأن نموذج العقد الإبدائي والنظام الأساسي لشركة الصندوق:

ملاحظات	مقترح التعديل	المادة الحالية
<p>وذلك بهدف إفساح المجال لإندماج شركات الإستثمار العقاري في صناديق الإستثمار العقارية ، حيث أن المادة بصيغتها الحالية تنص على جواز إندماج الصناديق العقارية مع شركات صناديق عقارية أخرى فقط.</p>	<p>غرض الشركة هو ..... نوع الصندوق ..... مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية يجوز للشركة أن تندمج مع الشركات العقارية أو شركات صناديق عقارية أخرى وبما لا يخالف</p>	<p><b>المادة (٣):</b> غرض الشركة هو ..... نوع الصندوق ..... مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية يجوز للشركة أن تندمج مع شركات صناديق أخرى وذلك طبقاً</p>



ملاحظات	مقترح التعديل	المادة الحالية
	حكم المادة (١٣٠) من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية، وبعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الهيئة المسبقة على ذلك	<b>تابع المادة (٣):</b> لأحكام القانون ولائحته التنفيذية، وبعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الهيئة المسبقة على ذلك.
حيث أن شركة صندوق الإستثمار العقاري هي شركة مساهمة مصرية ينطبق عليها أحكام الشركات المساهمة فيما يخص عملية الإندماج التي تتطلب إصدار أسهم جديدة لصالح مساهمي الشركة المندمجة مقابل حصة في الشركة الدامجة وتمثل تلك الأسهم حصة عينية، بالإضافة إلى تشجيع المستثمرين على الإكتتاب في شركة الصندوق مقابل حصص عينية تمثل أصولاً عقارية وذلك يساعد على نمو الصندوق وسرعة كبر حجمه وتحقيق أهدافه.	يجوز لشركة الصندوق إصدار أسهم جديدة عند زيادة رأس المال مقابل حصة عينية أو مقابل مبادلة أسهم شركة عقارية مقيدة أو غير مقيدة بالبورصة، ولايجوز قيد أسهم شركة الصندوق بالبورصة ويجوز قيد وثائق صندوق الإستثمار طبقاً للشروط والضوابط الواردة باللائحة التنفيذية لقانون (٩٥) لسنة ١٩٩٢.	<b>المادة (١٠):</b> لايجوز للشركة إصدار أسهم لحاملها أو أسهم مقابل حصص عينية، كما لايجوز قيد أسهم الشركة بالبورصة.

**٣) تعديل الفقرة قبل الأخيرة من المادة (١٨٣) من اللائحة التنفيذية:-**

ملاحظات	مقترح التعديل	المادة الحالية
السماح لمدير الإستثمار في حالة كونه طرفاً مرتبباً بشكل مباشر أو غير مباشر بالشركات العقارية أو شركات التطوير أو ملاك الحصص العينية بتوجيه أموال الصندوق في أي من إستثمارات أو الأصول العقارية المملوكة لأي من الأشخاص المرتبطة أو الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق مع وضع ضوابط التصويت في إجتماع جماعة حملة وثائق الصندوق والجمعية العامة لشركة الصندوق على القرارات المتعلقة بذلك.	الفقرة قبل الأخيرة من المادة تنص على التالي: "ويجوز توجيه أموال الصندوق في أي من الاستثمارات 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 وثائق الصندوق والجمعية العامة لشركة الصندوق على القرارات المتعلقة بذلك".	<b>مادة (١٨٣):</b> الفقرة قبل الأخيرة من المادة تنص على التالي: "ويجوز توجيه أموال الصندوق في أي من الاستثمارات أو الأصول العقارية المملوكة بشكل مباشر أو غير مباشر لأي من الأشخاص المرتبطة أو الأطراف ذوي العلاقة بالصندوق، مع عدم تصويت الطرف المعنى في الجمعية العامة على القرارات المتعلقة بذلك، ولايجوز أن يكون مدير إستثمار الصندوق من ذوي العلاقة في الحالات التي يتم فيها توجيه أموال الصندوق في أي من الاستثمارات أو الأصول العقارية المشار إليها".

٤) حذف الفقرة قبل الأخيرة من المادة (١٨٣ مكرراً) من اللائحة التنفيذية:-

ملاحظات	مقترح التعديل	المادة الحالية
<p>- سبب حذف المادة هو إعطاء الحرية لمدير الإستثمار بالصندوق للإستثمار في أسهم شركات عقارية مقيدة بالبورصة مع الإلتزام بأحكام الباب الثاني عشر- الخاص بالإستحواذ في قانون سوق رأس المال، بما يشجع المستثمر على الإستثمار في الشركات العقارية المتميزة المقيدة بالبورصة المصرية دون وجود أي قيد أو شرط أسوةً بالشركات العقارية غير المقيدة بالبورصة المصرية والتي لم يتم وضع حد أدنى للإستثمار بها من جانب مدير إستثمار الصندوق العقاري.</p> <p>- كذلك الرأي الذي يناهض بوضع حد للصناديق العقارية للإستثمار في أسهم الشركات العقارية المقيدة وترك ذلك لصناديق الأسهم فقط هو رأي ينبغي إعادة النظر فيه.</p> <p>حيث أنه يُقيّد حرية مدير الإستثمار عند رغبته في إستغلال فائض السيولة نتيجة بيع أصل من أصول الصندوق ، ورغبته في التوافق مع البند (١٨) من المادة (٥٠) لقانون (٣٠) لسنة ٢٠٢٣.</p> <p>- كما أن إستحواذ الصناديق العقارية على شركات مقيدة بالبورصة تكون معظم أصولها عقارية سيعطي فرصة لتلك الشركات بأن تنمو وكذلك تساعد على كبر حجم الصندوق ومن ثم خلق كيانات إقتصادية كبيرة.</p>	تحذف	<p><b>مادة (١٨٣ مكرراً):</b> الفقرة قبل الأخيرة من المادة تنص على التالي: "آلا تزيد نسبة إجمالي ما يمتلكه الصندوق من أسهم مقيدة في بورصة الأوراق المالية تكون صادرة عن شركة تكون معظم أصولها عقارية أو عن شركات تعمل في المجالات المرتبطة بالتنمية العقارية علي (٢٠٪) من أصول الصندوق".</p>

٥) إضافة مادة مستحدثة (١٨٣ مكرر ٤ "أ") من اللائحة التنفيذية:-

ملاحظات	مقترح التعديل	المادة الحالية
<p>الهيئة العامة للرقابة المالية مشكورة تقدمت بهذا المقترح ضمن مقترحاتها (التي لم تقرر حتى الآن) على تعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٢ وذلك تيسيراً على الشركات المساهمة للحصول على ترخيص الهيئة للتحويل إلى صناديق إستثمار عقاري بدلاً من إضطرارها لإتخاذ إجراءات تأسيس الصناديق بشكل مستقل ، مما يشجع على سرعة إنتشار الصناديق العقارية.</p>	<p><b>المادة (١٨٣ مكرر ٤ "أ") مستحدثة:</b> "يجوز للشركات المساهمة التحول إلى شركة صندوق إستثمار عقاري والترخيص لها بمزاولة نشاط صناديق الإستثمار العقاري وفقاً لأحكام هذا الفصل، وبمراعاة الشروط والضوابط والإجراءات التي يصدرها مجلس إدارة الهيئة".</p>	لا يوجد