

الهيئة العامة للرقابة المالية

قطاع التمويل غير المصرفي

الإدارة المركزية للأشراف والرقابة على شركات التمويل العقاري

دليل القواعد والمعايير المنظمة لعمل شركات التمويل
العقاري وإعادة التمويل العقاري

الصفحة	المحتويات
5	مقدمة
19-6	الباب أولاً: ضوابط منح الترخيص واستمراره لشركات التمويل العقاري او إعادة التمويل العقاري:
	1- الشروط العامة اللازمة للحصول الموافقة المبدئية على التأسيس
	2- الشروط الخاصة للترخيص لشركات التمويل العقاري
	3- الشروط الخاصة للترخيص لشركات إعادة التمويل العقاري
	4- الشروط اللازمة للحصول على الترخيص ومعايير الخبرة والكفاءة المهنية المطلوب توافرها في أعضاء مجلس إدارة الشركة
	5- شروط الترخيص لشركات التمويل بمزاولة أكثر من نشاط من الأنشطة التمويلية
	6- المستندات والبيانات المطلوبة للترخيص بمزاولة أكثر من نشاط تمويلي:
	7- مدة الحصول على الترخيص
37-20	الباب الثاني: الحوكمة وتشكيل مجلس الإدارة والوظائف الرئيسية في الشركة
	أولاً: مجلس الإدارة والوظائف الرئيسية
	ثانياً: دور ومهام مجلس الإدارة
	ثالثاً: نظام عمل مجلس الإدارة
	رابعاً: التزام أعضاء مجلس الإدارة بتجنب تعارض المصالح وعقود المعاوضة
	خامساً: اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة واختصاصاتها
	سادساً: الإفصاح والشفافية

	سابعاً: تعاملات الداخلين والحفاظ على السرية
	ثامناً: البيئة الرقابية
65-38	الباب الثالث: الضوابط والقواعد الأساسية لممارسة النشاط
	أولاً: الضوابط والقواعد الأساسية
	ثانياً: على الممول عند القيام بالتمويل العقاري للمستثمرين لأغراض السكنية والغير سكنية الالتزام بالأحكام التالية
	الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري (بنظام الإجارة)
	الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري (بنظام المرابحة)
	الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري (بنظام المشاركة)
	شراء محافظ حقوق مالية عقارية
	الشروط والبيانات العامة الواجب توافرها في نماذج اتفاقات التمويل العقاري:
	التنفيذ على العقار والجهات المختصة بفض المنازعات:
	الشروط والبيانات الواجب توافرها في نماذج اتفاقيات التمويل العقاري بنظم الاجارة والمرابحة والمشاركة:
	الحد الأدنى الواجب توافره في نظم عمل الرقابة الداخلية والائتمان وإدارة المخاطر
	اتعاب خبراء التقييم العقاري
72-66	الباب الرابع: الضوابط والمتطلبات الرقابية
	أولاً: معايير الملاءة المالية للشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري

	ثانياً: المعالجة المحاسبية المناسبة لمعالجة أي فروق بين متطلبات الملاءة المالية ومتطلبات معايير المحاسبة المصرية.
77-73	الباب الخامس: مراجعة القوائم المالية وتعيين مراقب الحسابات والرسوم المقررة عليه
	أولاً: قواعد اعداد وعرض القوائم المالية
	- مواعيد تقديم القوائم المالية لهيئة الرقابة المالية
	ثانياً: القرارات المنظمة لعمل مراقب الحسابات
	ثالثاً: الرسوم المقررة على القوائم المالية
81-78	الباب السادس: ضوابط التوقف عن النشاط أو التصفية أو الاندماج أو الاستحواذ على أسهم شركات التمويل العقاري وإعادة التمويل العقاري
	أولاً: التوقف عن النشاط
	ثانياً: تصفية الأصول أو جزء منها (محفظة التمويل)
	ثالثاً: اندماج شركات التمويل العقاري
	رابعاً: الاستحواذ على حصص في رأس مال شركات التمويل العقاري

مقدمة

في إطار دور الهيئة العامة للرقابة المالية والذي يهدف لتحقيق سلامة واستقرار الأسواق المالية غير المصرفية وتنظيم الأنشطة وتميئها وتعظيم قدرتها التنافسية على جذب المزيد من الاستثمارات المحلية والأجنبية، والعمل على الحد من مخاطر عدم التنسيق ومعالجة المشاكل التي تنتج عن اختلاف الطرق أو الأساليب الرقابية، وذلك من خلال تطبيق قانون تنظيم نشاط التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية، وكذا القرارات والكتب الدورية الصادرة عن الهيئة تنفيذاً لهما، وتسهم هذه القرارات في توفير مبادئ أساسية لإدارة المخاطر، وتطبيق قواعد الحوكمة.

ونظراً لأن القرارات الصادرة عن الهيئة متعددة وتغطي كثير من الجوانب لمزاولة الشركات لنشاط التمويل العقاري فإن هذه القرارات قابله للتعديل من أن لآخر وفقاً لما يشهده القطاع المالي غير المصرفي المحلي والدولي من تطورات، لذا فقد تم عمل حصر وتبويب لكافة القرارات والكتب الدورية الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية المتضمنة القواعد المنظمة لنشاط التمويل العقاري والضوابط الرقابية، استناداً الى احكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية، وذلك في شكل دليل بما يبسر علي شركات التمويل العقاري او إعادة التمويل العقاري أو أي جهة ذات علاقة بنشاط التمويل العقاري أو المؤسسات التي ترغب في دخول السوق من معرفة كل ما هو متعلق بنشاط التمويل العقاري.

تم إعداد هذا الدليل وفقاً لدورة حياة شركات التمويل العقاري بداية من التقدم للحصول على ترخيص لمزاولة النشاط مروراً بالقواعد المنظمة لممارسة نشاط التمويل العقاري وصولاً للقواعد المنظمة لاندماج وتصفية شركات التمويل العقاري وضوابط التوقف عن النشاط أو التصفية أو الاندماج أو الاستحواذ على أسهم شركات التمويل العقاري وذلك وفقاً لأحدث القرارات الصادرة عن الهيئة في ذلك الشأن.

لذا تعد القرارات والكتب الدورية الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية هي الأساس في الالتزام بها، ويعتبر الدليل أداة مساعدة للتيسير على الشركات في تجميع وتبويب تلك التعليمات والقرارات.

الباب أولاً: ضوابط منح الترخيص واستمراره لشركات التمويل العقاري او إعادة التمويل العقاري:

الشروط العامة اللازمة للحصول الموافقة المبدئية على التأسيس: ^{1*}

- يجب على الشركات الراغبة في الحصول على الموافقة المبدئية على تأسيس شركة لمزاولة نشاط التمويل العقاري او إعادة التمويل العقاري، الالتزام بالشروط الآتية: -
1. أن يتم تأسيس الشركة في شكل شركة مساهمة مصرية.
 2. أن يكون رأس مال الشركة المصدر والمدفوع عند التأسيس لا يقل عن الحد الأدنى المقرر للحصول على رخصة مزاولة النشاط.
 3. أن يقتصر غرض الشركة على مزاولة نشاط التمويل العقاري او إعادة التمويل العقاري، ويجوز أن يكون غرض الشركة مزاولة أكثر من نشاط تمويلي (تأجير تمويلي، تخصيص، تمويل عقاري، تمويل استهلاكي).
 4. ألا يكون قد صدر حكم بعقوبة جنائية أو بعقوبة مقيدة للحرية في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو الحكم بشهر الإفلاس على أي من مؤسسي أو مساهمي الشركة الذين تزيد مساهمتهم على 10% من رأس مالها خلال الخمس سنوات السابقة على تقديم طلب التأسيس مالم يكن قد رد إليه اعتباره.
 5. أن يكون لدى الشركة دراسة جدوى متضمنة خطة عمل الشركة ورؤيتها للمساهمة في تلبية احتياجات السوق أو طرح منتجات تمويلية جديدة أو التوسع في مناطق جغرافية جديدة.²
 6. ألا يكون قد صدر ضد أحد المؤسسين أو المساهمين أية جزاءات إدارية أو تدابير احترازية (عدا التنبيه والإنذار) من الجهة الإدارية المختصة خلال السنوات الثلاث السابقة على طلب التأسيس مالم تكن قد أزيلت أسبابها ومرت ستة أشهر على تلك الإزالة.
 7. ان يكون للشركة مراقبي حسابات من بين المقيدین بسجل قيد مراقبي الحسابات بالهيئة.
 8. ان يتضمن تشكيل مجلس الإدارة عضوين على الأقل من المستقلين، وان يتوافر في رئيس وغالبية أعضاء مجلس الإدارة خبرة عملية في أحد مجالات العمل التمويلي او المصرفي او المالي او القانوني او التأميني لا تقل عن خمس سنوات.

¹ قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 64 لسنة 2015 بشأن الشروط والمتطلبات الواجب توافرها للتخصيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري او إعادة التمويل العقاري.

² قرار مجلس الإدارة رقم 53 لسنة 2018 بشأن ضوابط منح الترخيص واستمراره وقواعد تملك أسهم الشركات العاملة في الأنشطة المالية غير المصرفية.

9. تلتزم الشركة الحاصلة على ترخيص بمزاولة أحد الأنشطة المالية غير المصرفية بإخطار الهيئة قبل قيامها بإجراء أي تعديل في تشكيل مجالس ادارتها، وبعد مضي أسبوعين دون رد من الهيئة بمثابة موافقة على اجراء هذا التعديل.³
10. الا يقل نسبة تمثيل المرأة في مجلس إدارة الشركة عن 25% أو عضويتين على الأقل وعلى الشركات توفيق أوضاعها في موعد أقصاه 2022/12/31.^{4*}
11. تلتزم الشركات الحاصلة على ترخيص بمزاولة أحد الأنشطة المالية غير المصرفية بإخطار الهيئة قبل قيامها بإجراء أي تعديل في تشكيل مجالس ادارتها، وبعد مضي أسبوعين دون رد الهيئة بمثابة موافقة على اجراء هذا التعديل.^{5*}

2-الشروط الخاصة للترخيص لشركات التمويل العقاري: -

1. أن يقتصر غرض الشركة على مزاولة نشاط او أكثر من أنشطة التمويل العقاري.
2. الا تقل نسبة مساهمة الأشخاص الاعتبارية عن 51% من رأسمال الشركة.
3. الا يقل رأسمال الشركة المصدر عن 50 مليون جنية ولا يقل المدفوع مئة عند التأسيس عن الربع نقدا وان تلتزم شركة التمويل العقاري خلال سنة على الأكثر من تاريخ قيدها بالسجل التجاري بزيادة رأس مالها المدفوع ليصبح 50 مليون جنية نقدا على الأقل.
4. ان يتوافر في العضو المنتدب او المدير التنفيذي للشركة خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي او التمويلي لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عالي مناسب، وان يكون متفرغا لأعمال الشركة.
5. ان يتفرغ مديرين الإدارات المالية والقانونية والائتمان وإدارة المخاطر والمراجعة الداخلية ومديري الفروع لأعمال الشركة ويجب ان تتوافر لديهم الخبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي او التمويلي أو القانوني لا تقل عن سبع سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في أحد المجالات ذات العلاقة. ويجوز لمجلس إدارة الهيئة للأسباب التي يقدرها تخفيض النسبة الواردة بالبند (3) من هذه المادة.

3-قرار مجلس الإدارة رقم 96 لسنة 2021 بشأن تعديل قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 53 لسنة 2018 بشأن ضوابط منح الترخيص واستمراره وقواعد تملك أسهم الشركات العاملة في الأنشطة المالية غير المصرفية.

4-قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (110) لسنة 2021 بشأن ضوابط منح الترخيص واستمراره وقواعد تملك أسهم الشركات العاملة في الأنشطة المالية غير المصرفية.

5-قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (96) لسنة 2021 بتعديل قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (53) لسنة 2018

3- الشروط الخاصة لترخيص إعادة لشركات التمويل العقاري:

1. ان يكو نشاط الشركة مقتصرًا فقط على إعادة التمويل العقاري.
2. الا يقل رأس مال الشركة المصدر عن 250 مليون جنية ولا يقل المدفوع مئة عند التأسيس عن النصف نقدا وان تلتزم الشركة خلال ثلاث سنوات على الأكثر من تاريخ قيدها بالسجل التجاري باستكمال رأس مالها ليصبح مائتين وخمسين مليون جنية على الأقل.
3. أن يكون من ضمن مؤسسي الشركة أشخاص اعتبارية بنسبة لا تقل عن 75% من رأسمال الشركة، وألا تقل نسبة مساهمة المؤسسات المالية عن 50% من رأس مال الشركة.
- ويقصد بالمؤسسات المالية الشركات والجهات الخاضعة لرقابة البنك المركزي المصري او الهيئة العامة للرقابة المالية أو تلك الخاضعة لرقابة هيئات او جهات خارجية تمارس اختصاصاتها مماثلا لاختصاص البنك المركزي أو الهيئة.
4. ان يتوافر في العضو المنتدب او المدير التنفيذي للشركة خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي او التمويلي لا تقل عن خمسة عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عالي مناسب، وان يكون متفرغا لأعمال الشركة.
5. ان يتفرغ مديرين الإدارات المالية والقانونية والائتمان وإدارة المخاطر والمراجعة الداخلية ومديري الفروع لأعمال الشركة ويجب ان تتوافر لديهم الخبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي او التمويلي أو القانوني لا تقل عن سبع عشر بعد الحصول على مؤهل عال في أحد المجالات ذات العلاقة.

الشروط اللازمة للحصول على الترخيص ومعايير الخبرة والكفاءة المهنية المطلوب توافرها في أعضاء مجلس إدارة الشركة: -

يجب على الشركات الراغبة في الحصول على ترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري الالتزام بالشروط الآتية: -

1. أن يكون الشكل القانوني للشركة شركة مساهمة مصرية.
2. ألا يقل رأس مال الشركة المصدر والمدفوع عند التأسيس عن خمسين مليون جنية لشركات التمويل العقاري و 250 مليون جنية لشركات إعادة التمويل العقاري نقداً أو ما يعادلها بالعملة الأجنبية.
3. أن يقتصر غرض الشركة على ممارسة نشاط التمويل العقاري او إعادة التمويل العقاري.
4. عدم صدور حكم بعقوبة جنائية أو بعقوبة مقيدة للحرية في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو الحكم بشهر الإفلاس لأي من مساهمي الشركة الذين تزيد مساهمتهم على 1% من رأس مالها أو أعضاء

مجلس إدارتها أو مديريها خلال الخمس سنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص مالم يكن قد رد إليه اعتباره.

5. أن يتوافر فيما لا يقل عن ثلثي أعضاء مجلس الادارة خبرة عملية في أحد مجالات العمل التمويلي او المصرفي او المالي او التأميني او القانوني لا تقل عن خمس سنوات.
6. أن يكون عضو مجلس الإدارة حاصل على مؤهل عالي مناسب.
7. أن يتضمن تشكيل مجلس الادارة عضوين على الاقل من المستقلين. (مع الالتزام بما ورد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 100 لسنة 2020 بشأن قواعد حوكمة الشركات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية)

"عضو مجلس الإدارة المستقل"⁶ هو عضو معين من ذوي الخبرة بمجلس الإدارة وغير تنفيذي وغير مساهم بالشركة، وتتحصر علاقته بالشركة في عضويته بمجلس ادارتها، وهذا العضو لا يمثل ملاك الشركة ولا يقاضى منها اجراً او عمولات او اتعاباً باستثناء ما يتقاضاه مقابل عضويته بمجلس الإدارة، كما ان ليس له مصلحة خاصة بالشركة، ولا تربطه صلة نسب او قرابه باي من مساهميها او أعضاء مجلس ادارتها او قيادتها التنفيذية او العاملين بها حتي الدرجة الثانية، وهو أيضا ليس من كبار العاملين بالشركة او مستشاريها او من مراقبي حساباتها خلال الثلاث سنوات السابقة علي تعيينه في المجلس. ولا يجوز لعضو مجلس الإدارة المستقل بأحدي الشركات القابضة ان يشغل عضوية مجلس الإدارة بذات الصفة في إحدى الشركات التابعة ما لم تكن الشركة القابضة تمتلك نسبة (85%) على الأقل في هذه الشركة وبشرط موافقه مساهمي الأقلية للشركة التابعة على ذلك. وفي جميع الأحوال يتعين عند اختيار الأعضاء المستقلين مراعاة ان يكون العضو لديه خبرات مناسبة وان يكون قادراً على تخصيص الوقت والاهتمام الكافي للشركة والا يكون هناك تعارض مع مصالح اخري له.

وتزول عن عضو مجلس الإدارة المستقل صفة الاستقلالية بعد مرور ست سنوات متصلة على عضويته، ولا يجوز اعاده تعيينه بهذه الصفة الا بعد مرور ثلاث سنوات على انتهاء عضويته بمجلس الإدارة. وفقاً للشروط الواردة بالمادة الاولى من قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 100 لسنة 2020.

8. أن يتوافر في العضو المنتدب أو المدير التنفيذي للشركة خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي او المالي او القانوني لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال مناسب، وان يكون متفرغاً لأعمال الشركة.

⁶ قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 100 لسنة 2020 بشأن قواعد حوكمة الشركات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية.

9. أن يتوافر في مديري الإدارات المالية والائتمان والمخاطر والمراجعة الداخلية ومديري الفروع خبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو المالي أو القانوني لا تقل عن سبع سنوات بعد الحصول على مؤهل عال مناسب، وأن يكون كل منهم متفرغاً لمهام الإدارة التي يشغلها.
10. أن يجتاز العضو المنتدب أو المدير التنفيذي ومديري الإدارات والفروع المشار إليهم الاختبار المعد من قبل الهيئة للموافقة على تولى مهام الوظيفة المرشح لشغلها.
11. أن يكون للشركة مقر مستقل مخصص لمزاولة النشاط وأن يتوافر به التجهيزات والبنية التكنولوجية وأنظمة المعلومات اللازمة لممارسة النشاط.

1. إجراءات التقدم بطلب الترخيص:

تقوم الشركة طالبة الترخيص باستيفاء نموذج طلب الترخيص المعد لهذا الغرض على أن يتضمن على الأقل البيانات الآتية:

1. اسم مقدم الطلب وصفته وجنسيته ومحلته المختار.
 2. اسم الشركة وشكلها القانوني ومقرها وغرضها.
 3. بيان برأس المال المرخص به والمصدر والمدفوع.
 4. بيان بأسماء المساهمين والمكتتبين (طبيعيين أو اعتباريين) الذين يمتلكون 1% أو أكثر من رأس مال الشركة وجنسية ونسبة مساهمة كلاً منهم.
 5. بيان بأسماء رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو المدير التنفيذي والمديرين وجنسية كلاً منهم.
- يتم تقديم طلب الترخيص على النموذج المعد لهذا الغرض مرفقاً به المستندات الآتية:

1. العقد الابتدائي للشركة ونظامها الأساسي.
2. نسخة حديثة من السجل التجاري للشركة.
3. صورة سند حيازة مقر الشركة.
4. بيان بالمساهمات التي تمثل نسبة (10%) على الأقل في أية مؤسسات مالية أخرى عاملة في مصر والمملوكة للمؤسسين أو المساهمين الذين تزيد نسبة ملكيتهم عن (10%) من أسهم الشركة.
5. شهادة بعدم صدور حكم بالإفلاس أو بالإعسار ضد كل من مساهمي الشركة ورئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين ما لم يكن قد رد إليه اعتباره، ويجوز لغير المصريين تقديم ما يقوم مقام الإقرار معتمداً

- من الجهة المختصة ببلده ومصداقاً عليه من وزارة الخارجية المصرية أو إحدى قنصليات جمهورية مصر العربية في تلك البلاد.
6. صورة من شهادة المؤهل العلمي وبيان بالخبرة العملية لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والعضو المنتدب (أو المدير التنفيذي) ومديري الإدارات المالية والائتمان وإدارة المخاطر والمراجعة الداخلية ومديري الفروع.
7. صورة من بطاقة الرقم القومي لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو المدير التنفيذي وصورة من جواز السفر للأجانب.
8. إقرارات من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين بأنه لم يصدر حكم بعقوبة جنائية أو بعقوبة مقيدة للحرية في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو الحكم بشهر الإفلاس لأي من مساهمي الشركة الذين تزيد مساهمتهم على 10% من رأس مالها أو أعضاء مجلس إدارتها أو مديريها خلال الخمس سنوات السابقة على تقديم طلب الترخيص مالم يكن قد رد إليه اعتباره، ويجوز لغير المصريين تقديم ما يقوم مقام الإقرار معتمداً من الجهة المختصة ببلده ومصداقاً عليه من وزارة الخارجية المصرية أو إحدى قنصليات جمهورية مصر العربية في تلك البلاد.
9. إقرار من رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب أو المدير التنفيذي بالالتزام بقواعد وضوابط ممارسة النشاط الصادرة عن الهيئة وباستكمال الهيكل التنظيمي ولوائح وسياسات العمل الداخلية والبنية المعلوماتية والبنية الإدارية خلال ستة أشهر كحد أقصى من تاريخ منح الترخيص.
10. بيان بمراقب أو مراقبي حسابات الشركة من المقيدة أسماؤهم بسجل مراقبي الحسابات المعد لدى الهيئة شريطة عدم انتمائهم لنفس مؤسسة أو مكتب المراجعة.
11. إقرار من العضو المنتدب أو المدير التنفيذي ومديري الإدارات المالية والائتمان والمخاطر والمراجعة الداخلية ومديري الفروع بتفرغ كل منهم لعملة بالشركة.
12. الإيصال الدال على سداد قيمة رسم الترخيص.
13. ما يثبت صفة مقدم الطلب (توكيل رسمي أو تفويض).

5- شروط الترخيص لشركات التمويل بمزاولة أكثر من نشاط من الأنشطة التمويلية:

يجب أن يتوافر في الشركات الراغبة في الحصول على ترخيص بمزاولة أكثر من نشاط تمويلي الالتزام بشروط التأسيس والترخيص الواجب توافرها للأنشطة المطلوب الترخيص بها بالإضافة إلى الشروط الآتية:

1. أن يكون غرض الشركة مزاولة كل أو بعض أنشطة التأجير التمويلي، التمويل العقاري، التخصيم، التمويل الاستهلاكي وألا يتضمن غير الأنشطة التمويلية المرخصة من الهيئة.

2. ألا يقل رأس مال الشركة عن الحد الأدنى للأنشطة المراد مزاولتها مجتمعة.

3. ألا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الشركة عن خمسة أعضاء، وأن يتضمن تشكيل مجلس الإدارة عضوين على الأقل من المستقلين.

4. أن يتوافر في رئيس وغالبية أعضاء مجلس الإدارة خبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو التأميني أو المالي أو القانوني لا تقل عن خمس سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في ذات المجال.

5. أن يكون لكل نشاط إدارة مستقلة لإدارة عمليات النشاط وشئون العملاء وأن يكون لكل نشاط مدير تنفيذي متفرغ على أن يتوافر لديه خبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو المالي أو القانوني لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال مناسب، ويجوز أن يكون العضو المنتدب أو المدير التنفيذي هو المشرف على أحد الأنشطة التمويلية.

6. أن يكون للشركة مراقبان للحسابات من ضمن المقيدين لدى سجل الهيئة المعد لهذا الغرض.

7. تقديم دراسة جدوى تتضمن خطة عمل الشركة ورؤيتها المستقبلية.

المستندات والبيانات المطلوبة للترخيص بمزاولة أكثر من نشاط تمويلي:

يقدم طلب الترخيص على النموذج المعد لهذا الغرض مرفقاً به المستندات المطلوبة للترخيص للأنشطة التمويلية المطلوب مزاولتها بالإضافة إلى المستندات الآتية:

1. الهيكل التنظيمي للشركة موضحاً به آلية مزاولة كل نشاط من الأنشطة التمويلية المطلوب مزاولتها.
2. صورة من شهادة المؤهل العلمي وشهادات الخبرة العملية للمديرين التنفيذيين للأنشطة التمويلية المطلوب مزاولتها.

3. دراسة الجدوى تتضمن خطة الشركة ورؤيتها واستراتيجياتها في مزاوله الأنشطة التمويلية المطلوب مزاولتها مجتمعة.

4. ايصال سداد مقابل خدمة دراسة طلب الحصول على الموافقة لإضافة نشاط تمويلي أو الترخيص بأكثر من نشاط تمويلي.

7- الموافقة المبدئية على إضافة نشاط

تلتزم الجهات المرخص لها بمزاولة أحد الأنشطة التمويلية (التمويل العقاري، التأجير التمويلي، التخصيم، التمويل الاستهلاكي) عند الجمع بين أحد هذه الأنشطة أن تتقدم بطلب من الممثل القانوني للشركة للحصول على الموافقة المبدئية على إضافة النشاط، على أن يكون متضمناً رؤية الشركة وخطتها حال إضافة أحد هذه الأنشطة أو جميعها.

8- الرسوم ومقابل الخدمات

- يسدد رسم الترخيص بمزاولة النشاط للشركة بقيمة خمسة الاف جنيه.
- يسدد رسم طلب فتح فرع جديد لشركة التمويل العقاري او إعادة التمويل العقاري خمسة الاف جنيه.
- يسدد رسم طلب الموافقة على تعديل هيكل ملكية شركة التمويل العقاري او إعادة التمويل العقاري ثلاث الاف جنيه.
- يسدد مقابل خدمة فحص ودراسة طلب نقل ملكية أسهم الشركة او طلب اندماج شركات التمويل العقاري او إعادة التمويل العقاري بقيمة خمسة وعشرون ألف جنيه.
- يسدد رسم طلب تصفية او وقف نشاط شركات التمويل العقاري او إعادة التمويل العقاري بقيمة خمسة الاف جنيه.
- يتم سداد الرسوم ومقابل الخدمات السابق الإشارة إليها من خلال أحد حسابات الهيئة البنكية المحددة لهذا الغرض.

شروط الترخيص لشركات التمويل بمزاولة أكثر من نشاط من الأنشطة التمويلية: -7

- يجوز للشركات المرخص لها من الهيئة بممارسة أنشطة التأجير التمويلي أو التمويل العقاري أو التخصيم ان تحصل على موافقة من الهيئة على ممارسة كل او بعض تلك الأنشطة في ضوء الشروط والضوابط المحددة بهذا القرار.
- يجب ان يتوافر في الشركات الراغبة في الحصول على ترخيص بمزاولة أكثر من نشاط تمويلي كافة متطلبات وشروط الترخيص الواجب توافرها لكل نشاط مطلوب الترخيص بها بالإضافة الي الشروط الاتية:

أولاً: غرض الشركة ورأس مالها وهيكل ملكيتها:

- أ. ان يكون غرض الشركة يتضمن واحد او أكثر من الأنشطة التالية: (التأجير التمويلي، التخصيم، التمويل العقاري) والا يتضمن اي أنشطة اخري بخلاف المشاركة في تأسيس الشركات.
- ب. ان تزيد نسبة مساهمة الأشخاص الاعتبارية عن 50% من رأسمال الشركة وان يكون من بين المساهمين مؤسسات مالية بنسبة لا تقل عن 25%، ويقصد بالمؤسسات المالية البنوك أو الشركات الخاضعة للهيئة العامة للرقابة المالية أو تلك الخاضعة لرقابة هيئات او جهات خارجية تمارس اختصاصات مثيلا لاختصاص البنك المركزي المصري او الهيئة.
- ج. الا يقل رأس مال الشركة عن الحد الأدنى للأنشطة المراد مزاولتها مجتمعة (ويجوز إصدار موافقة مشروطة باستكمال رأس المال)

ثانياً: مجلس الإدارة والهيكل التنظيمي:

- أ. الا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الشركة / الجهة عن خمس أعضاء، وان يتضمن تشكيل مجلس الإدارة على الأقل من المستقلين، وفقاً للتعريف الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (72) لسنة 2013.
- ب. ان يتوافر في غالبية أعضاء مجلس الإدارة خبرة عملية في إحدى مجالات العمل المصرفي او التمويلي او التأميني او المالي او القانوني لا تقل عن خمس سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في ذات المجال.
- ج. ان يتوافر في غالبية أعضاء مجلس الإدارة المنتدب او المدير التنفيذي المسئول بالشركة خبرة عملية في إحدى مجالات العمل المصرفي او التمويلي او التأميني او المالي او القانوني لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في ذات المجال.

4-قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (60) لسنة 2017 بشأن الترخيص للشركات بالجمع بين أكثر من نشاط تمويلي (تأجير تمويلي، تمويل عقاري، تخصيم)

د. ان يتوافر في المدير المسؤول عن الإدارات المالية والقانونية والائتمانية وإدارة المخاطر والمراجعة الداخلية ومديري الفروع خبرة عملية في إحدى مجالات العمل المصرفي او التمويلي او التأميني او المالي او القانوني لا تقل عن سبع سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في ذات المجال، وان يكون متفرغا لأعمال الشركة.

هـ. ان يتضمن الهيكل التنظيمي للشركة إدارة للانتمان وإدارة المخاطر وإدارة المراجعة الداخلية بالإضافة الي إدارة مالية وإدارة قانونية.

و. ان يكون لكل نشاط إدارة مستقلة لإدارة عمليات النشاط وشئون العملاء وان يكون لكل نشاط مدير تنفيذي متفرغ على ان يتوافر لديه خبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي او التمويلي او المالي او القانوني لا تقل عن سبع سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في ذات المجال ويجوز ان يكون العضو المنتدب هو المدير التنفيذي المشرف علي أحد الأنشطة التمويلية.

ثالثا: شروط ومتطلبات اخري

أ. ان يكون للشركة مراقبا حسابات من ضمن المقيدين لدي سجل الهيئة المعد لهذا الغرض شريطة ان يكون كلا منهما مستقلا عن الاخر وعدم انتمائهما لنفس المكتب.

ب. الا تكون قد صدرت ضد الشركة اية تدابير او طلبات لتحريك الدعوي الجنائية ما لم تكن قد وفقت أوضاعها وازالت سبب التدبير او انتهت مدته او تصالحت مع الهيئة بشأن طلبات تحريك الدعوة الجنائية، والا تكون غير ملتزمة عند تقديمها بالطلب بموافاة الهيئة بالتقارير المالية والرقابية في توقيتاتها.

ج. تقديم دراسة جدوى تتضمن تحديد للسوق المستهدف والخدمات التي ستطرح ونموذج عمل الشركة واستراتيجياتها وخطة عملها المستقبلية خلال الثلاث سنوات التالية لإضافة النشاط وتتضمن على الأقل ما يلي:

1. الأنشطة المطلوب الترخيص بممارستها، والخدمات والمنتجات المقترحة وخطة التسويق.
2. القوائم التقديرية مع مراعاة متطلبات كفاية رأس المال.
3. تحليل لسوق النشاط يغطي على الأقل حجم السوق وهيكله، واهم المنافسين في السوق بما في ذلك الميزة التنافسية الممكن توقعها للشركة.

المستندات والبيانات المطلوبة للترخيص بمزاولة أكثر من نشاط

يقدم طلب الترخيص على النموذج المعد لهذا الغرض مرفقا به المستندات الاتية:

1. العقد الابتدائي للشركة ونظامها الأساسي.

2. نسخة حديثة من السجل التجاري للشركة.
 3. الأنشطة المطلوب الترخيص بها وما يفيد استيفاء متطلبات الترخيص بها وفقا للتشريعات المنظمة لها.
 4. بيان مساهمات الأشخاص الطبيعية والاعتبارية موضحا بي نسبة مساهمة كل منهم التي تساوي او تزيد عن 1%.
 5. صورة من شهادة المؤهل العلمي وبيان بالخبرة العملية لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والعضو المنتدب (أو المدير التنفيذي) ومديري الإدارات المالية والائتمان وإدارة المخاطر والمراجعة الداخلية ومديري الفروع.
 6. بيان بمراقب أو مراقبي حسابات الشركة من المقيدة أسماؤهم بسجل مراقبي الحسابات المعد لدى الهيئة شريطة عدم انتمائهم لنفس مؤسسة أو مكتب المراجعة.
 7. تقديم دراسة جدوى تتضمن خطة عمل الشركة ورؤيتها المستقبلية.
 8. الهيكل التنظيمي للشركة موضحاً به آلية مزاوله كل نشاط من الأنشطة التمويلية المطلوب مزاولتها.
- ضوابط ممارسة أكثر من نشاط من الأنشطة التمويلية.**

تلتزم الشركات المرخص لها بممارسة أكثر من نشاط بالضوابط المقررة للأنشطة المرخص لها بمزاولتها بالإضافة الي الضوابط الآتية:

أولاً: الضوابط والمتطلبات المحاسبية.

- أ. ان تمسك الشركة حسابات مستقلة لكل نشاط.
 - ب. ان يتم الفصل بين بيانات الأنشطة في القوائم المالية وفقاً لما تقتضيه معايير المحاسبة المصرية.
 - ج. ان تتضمن الإيضاحات المتممة للقوائم المالية تصنيف: -
1. التمويلات التي تحصل عليها الشركة مقسمة طبقاً للنشاط الذي خصص من آجلة التمويل
 2. حجم محفظة كل نشاط مبينا به المجالات التمويلية المختلفة والديون المتعثرة وقيمة الاضمحلال المكون لمواجهة تلك الديون عن كل نشاط.
 - د. ان تلتزم الشركة بتقديم القوائم المالية الربع سنوية وتقرير الفحص المحدود لمراقبة حساباتها الي الهيئة وذلك خلال 45 يوم من نهاية فترة القوائم المالية الدورية كما تقدم القوائم المالية السنوية وتقرير مراقب حساباتها الي الهيئة عن خلال 90 يوم من انتهاء السنة المالية.

ثانياً: الضوابط والمتطلبات الخاصة بالتمويل والمخاطر: -

أ. ان يكون الحد الأقصى لقيمة التمويل طويل الاجل (متضمنا الجزئي المستحق خلال عام) الذي تحصل عليه الشركة لا يزيد عن 8 أمثال حقوق الملكية.

ب. الا تزيد التعاملات مع العميل الواحد (شخص طبيعي) وزوجته وأولاده القصر عن 10% من حقوق الملكية، والا تزيد عن 20% في حالة ان العميل شخص اعتباري و25% في حالة وجود أطراف مرتبطة.

ج. تلتزم الشركة بحساب اضمحلال لمواجهة حالات تعثر عمليات التمويل بالصافي في القوائم المالية. وتلتزم الشركة بتقديم تقرير من مراقب الحسابات يوضح فيه مدي كفاية المخصصات.

على الهيئة البت في الترخيص خلال مدة لا تجاوز ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء الشركة لكافة المتطلبات والشروط اللازمة للترخيص، وتصدر الهيئة قرارها في ضوء الاعتبارات التالية:

أ. المركز المالي للشركة وكفاءتها وادارتها.

ب. مدي مساهمة الشركة في تلبية احتياجات السوق من خلال طرح منتجات تمويلية جديدة او التوسع في مناطق جغرافية جديدة.

ج. سابقة خبرة المساهمين الرئيسيين في مجالات الائتمان والتمويل المصرفي والغير مصرفي.

تعزيز المساواة بين الذكور والاناث في الاستفادة من الأنشطة المالية غير المصرفي: *8

• يحظر على الشركات والجهات المرخص لها بمزاولة الأنشطة المالية غير المصرفية التمييز بين عملائها على أساس الجنس (الذكور والاناث).

• كما تلتزم الشركات والجهات المشار اليها، بوضع وتطبيق سياسة تتضمن إجراءات تعزيز المساواة بين الذكور والاناث في الاستفادة من الأنشطة المالية غير المصرفية، على ان تتضمن علي وجه الأخص:

1- الالتزام بان تتسم المعاملات بين الشركة او الجهة وعملائها بالعدل والمساواة والانصاف والأمانة بين الذكور والاناث في جميع مراحل التعامل.

2- بذل مزيد من العناية والاهتمام للعملاء محدودي الدخل والتعليم وكبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة بين الذكور والاناث.

⁸. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 204 لسنة 2020 بشأن تعزيز المساواة بين الذكور والاناث في الاستفادة من الأنشطة المالية غير المصرفية.

3- العمل على وضع البرامج والاليات المناسبة لتمكين العملاء من الذكور والاناث، من فهم المخاطر الأساسية المرتبطة بالنشاط وتزويدهم بالمعلومات اللازمة لاتخاذ القرار الاستثماري، بما يسهم في رفع مستوى الوعي الثقافة المالية لديهم.

4- العمل على تطوير واستحداث المنتجات والخدمات المالية غير المصرفية بما يناسب ويتلاءم مع احتياجات الفئات المختلفة من العملاء من العنصر النسائي.

- تلتزم الشركات والجهات المرخص لها من الهيئة بمزاولة الأنشطة المالية غير المصرفية بتخصيص وحدة أو إدارة متخصصة أو مسئول لدراسة وفحص شكاوى العملاء لديها، وتحديد الوسائل التي يتسنى لهؤلاء العملاء تقديم الشكوى من خلالها، على ان يراعي عند تحديدها، التعدد وسهولة الوصول اليها، كإرسال الشكوى بالبريد العادي أو الالكتروني، أو من خلال الموقع الالكتروني للشركة أو الجهة، أو تخصيص صندوق لتلقي الشكاوى بفروع الشركة أو الجهة، أو تحديد رقم هاتف مخصص لهذا الغرض.
- وعلى الشركة أو الجهة البت في الشكوى خلال أسبوعين من تقديمها مستوفاة لمستندات اللازمة للبت فيها، على ان تخطر مقدم الشكوى بنتيجة فحص الشكوى وفقاً للطريقة المحددة بالعقد المبرم بينهما.
- يتولى قطاع الإلزام - الإدارة المركزية للشكاوى - فحص ودراسة الشكاوى التي يقدمها ذوي الشأن من المتعاملين في الأنشطة المالية غير المصرفية في مجال تطبيق هذا القرار، على أن يتم الرد علي مقدم تلك الشكاوى خلال موعد لا يجاوز شهراً من استيفاء المستندات التي تحددها الهيئة للبت في الشكوى، واتخاذ ما يلزم بشأنها من قرارات ملزمة.
- تلتزم الشركات بالميثاق الأخلاقي لمنع التحرش، بما في ذلك التحرش الجنسي، والعنف والمضايقات في بيئة العمل.⁹

11-مدة الحصول على الترخيص

تقوم الهيئة بإعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيان بما يلزم تقديمه من مستندات أخرى، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الثلاثة أشهر التالية وإلا سقط طلبه.

⁶- كتاب دوري رقم (7) لسنة 2021 بتاريخ 2021/3/3 الهيئة بشأن الميثاق الأخلاقي لمنع التحرش، بما في ذلك التحرش الجنسي، والعنف والمضايقات في بيئة العمل في الهيئة العامة للرقابة المالية والشركات المقيدة بالبورصة المصرية وكذلك كافة الشركات والجهات التي تبشر أنشطة مالية غير مصرفية.

وتقوم الهيئة بالبت في طلب الترخيص وإخطار الطالب كتابة بقرارها في شأنه، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء الشركة لكافة المتطلبات والشروط الواردة بهذا القرار .
وفي حالة رفض طلب الترخيص تقوم الهيئة بإخطار مقدم الطلب بأسباب الرفض.

12- إنشاء قاعدة بيانات لدي الشركات والجهات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية بالخدمات التي تقدمها لعملائها.¹⁰

- تلتزم الشركات والجهات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية الخاضعة لإشراف رقابة الهيئة بإنشاء قاعدة بيانات تتضمن الخدمات التي تقدمها لعملائها على ان يراعي في هذه القاعدة تقسيم العملاء - بحد أدنى - وفقاً للمحددات الآتية:
 1. نوع العميل (ذكر - انثي).
 2. الفئة العمرية للعميل.
 3. المنطقة الجغرافية لتقديم الخدمة.
- وبالنسبة للشخص الاعتباري يدخل في شأن التقسيم الخاص بالمرأة على النحو المشار إليه بالفقرة السابقة، الحالتين الآتيتين:

- 1- تمتلك امرأة واحدة على الأقل نسبة لا تقل عن (51%) من رأس مال الشركة أو المنشأة.
- 2- تمتلك امرأة واحدة على الأقل نسبة لا تقل عن (20%) من رأس مال الشركة أو المنشأة، على أن تشغل امرأة واحدة على الأقل منصب رئيس مجلس الإدارة او العضو المنتدب أو المدير التنفيذي أو نائباً لأي منهم.

- تلتزم الشركات والجهات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية لإشراف ورقابة الهيئة بتحديث قاعدة البيانات المشار إليها بالمادة الأولى من هذا القرار بشكل مستمر، كما تلتزم بموافاة الهيئة بتقارير ربع سنوية عن تعاملاتها موضحاً بها التقسيم المشار اليه، وذلك في موعد غايته خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء الفترة المقدم عنها التقرير.

- قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (187) لسنة 2020 بتاريخ 2020/12/9 بشأن إنشاء قاعدة بيانات لدي الشركات والجهات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية بالخدمات التي تقدمها لعملائها

الباب الثاني: الحوكمة وتشكيل مجلس الإدارة والوظائف الرئيسية لشركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري*11

تسري القواعد التالية على جميع شركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري المرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية بمزاولة نشاط التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري.

أولاً: مجلس الإدارة والوظائف الرئيسية

- 1) يجب أن يحدد النظام الأساسي للشركة عدد أعضاء مجلس الإدارة، ويتكون المجلس من عدد مناسب من الأعضاء لا يقل عن خمسة أعضاء على النحو الذي يمكنه من الاضطلاع بوظائفه وواجباته وبما في ذلك تشكيل لجانه. ومع عدم الإخلال بالأحكام المنظمة لتشكيل مجلس إدارة صناديق الاستثمار الواردة بقانون سوق راس المال ولائحة التنفيذية، يكون اغلبية أعضاء مجلس إدارة الشركة من غير التنفيذيين وان يكون نصف الأعضاء غير التنفيذيين على الأقل من المستقلين.
- 2) يجب ان يتضمن تشكيل مجلس الإدارة عنصراً نسائياً على الأقل.
- 3) يجب ان تستخدم الشركة أسلوب التصويت التراكمي عند انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، وهو الأسلوب الذي يمكن مساهمي الأقلية من التمثيل في مجلس الإدارة، بحيث يمنح كل مساهم عدداً من الأصوات مساوياً لعدد الأسهم التي يملكها بحيث يمكنه منحها جميعاً لمرشح واحد أو أكثر عند انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، وبما يسمح بالتمثيل النسبي في عضوية مجلس الإدارة كلما أمكن ذلك.
- 4) يحظر الجمع بين مناصبي رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب أو الرئيس التنفيذي للشركة إلا إذا كانت هناك مبررات قوية تستلزم ذلك مع إلزام الشركة بالإفصاح عن تلك المبررات للهيئة.
- 5) لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يشغل عضوية أكثر من مجلس إدارة شركة أخرى تباشر ذات النشاط مالم تكن شركة تابعة أو شقيقة، مع الالتزام بمبدأ عدم تعارض المصالح حال شغل عضو مجلس الإدارة بعضوية مجلس إدارة شركة تباشر نشاط آخر.
- 6) تسري في شأن أعضاء مجلس إدارة الشركات المخاطبة بهذه القواعد، أي شروط أو ضوابط الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة في هذا الشأن.

11. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 100 لسنة 2020 بشأن قواعد حوكمة الشركات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية.

(7) يجب على الشركة عند انتهاء عضوية أحد أعضاء مجلس إدارتها أو وجود سبب يحول دون أدائه لمهامه لفترة طويلة، إخطار الهيئة فوراً بذلك مع بيان سبب انتهاء العضوية أو سبب عدم أداء العضو لمهام مجلس الإدارة.

(8) لا يجوز أن يكون عضواً في مجلس الإدارة كل من صدر ضده خلال الخمس سنوات السابقة أية أحكام بعقوبة جنائية أو بعقوبة جنحة في جريمة ماسة بالشرف أو الأمانة أو إهدى الجرائم المنصوص عليها في القوانين المنظمة للأنشطة المالية غير المصرفية - ما لم يكن قد رد إليه اعتباره - أو نفذ العقوبة ومضى على تنفيذها ثلاث سنوات، أو تكرر ثبوت اتهامه بارتكاب مخالفات جسيمة لقانون سوق رأس المال خلال الثلاث سنوات السابقة ما لم يقض ببراءته.

ثانياً: دور ومهام مجلس الإدارة

(1) يجب ان يحدد النظام الأساسي للشركة اختصاصات المجلس والتزامات أعضائه بشكل واضح وتفصيلي، وعلى أعضاء مجلس الإدارة تخصيص وقت كافي للاضطلاع بمسئوليتهم بما في ذلك التحضير السابق لاجتماعات مجلس الإدارة واللجان الدائمة والمؤقتة وحضور تلك الاجتماعات، كما يتعين عليهم مراعاة مصالح الشركة والمساهمين فيها.

(2) على مجلس الإدارة الشركة تحديد الأهداف الاستراتيجية لها ويقر سياساتها وخططها وموازناتها وهيكلها التنظيمي ولوائحها، وهو مسئول عن متابعة أداء الإدارة التنفيذية والتأكد من فاعلية نظام الرقابة الداخلية وإدارة مخاطر الشركة والالتزام بكافة القوانين ولوائحها التنفيذية والقرارات التنظيمية ذات العلاقة، وتحديد الأسلوب الأمثل لتطبيق قواعد حكومتها.

ثالثاً: نظام عمل مجلس الإدارة

(1) على مجلس إدارة الشركة الاجتماع مرة على الأقل كل ثلاثة أشهر أو كلما دعت الحاجة الي ذلك بناءً على دعوة رئيس مجلس الإدارة أو وفقاً للحالات التي يتم فيها دعوة مجلس الإدارة على النحو المبين بقانون شركات المساهمة رقم (159) لسنة 1981، وللمجلس عقد اجتماعاته عن طريق وسائل الاتصال والتطبيقات التكنولوجية الحديثة، مع وضع ضوابط استخدام تلك الوسائل في عقد الاجتماعات ومشاركة الأعضاء عن بعد.

- (2) علي رئيس مجلس الإدارة ان يرسل جدول الاعمال مصحوبا بالمستندات والمذكرات للأعضاء قبل الاجتماع بوقت كاف، ويقر مجلس الإدارة جدول الاعمال حال انعقاده على ان يثبت في محضر الاجتماع اعتراض أي عضو علي أي بند من بنود جدول الاعمال مع بيان سبب الاعتراض.
- (3) على مجلس الإدارة توثيق اجتماعاته وإعداد محاضر تفصيلية بالمناقشات والمداولات بما فيها عملية التصويت والقرارات المتخذة بشأنها، ويتم حفظ محاضر هذه الاجتماعات والقرارات الصادرة وتبويبها بصورة تيسر الرجوع اليها التي تمت وتبويبها وحفظها بصورة يسهل الرجوع إليها.
- (4) يعين المجلس امانة سر لمجلس الإدارة من واحد او أكثر من العاملين بالشركة من ذوي الكفاءة ويتولى امين السر علي الأقل المهام الآتية:

- معاونة رئيس المجلس في اعداد جدول اعمال الاجتماعات، وتحضير المعلومات والبيانات والتفاصيل الخاصة بهذه الموضوعات وارسالها الي الأعضاء قبل الاجتماع بوقت كاف.
- تدوين محاضر الاجتماعات وحفظها.
- متابعة استصدار وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة وإبلاغ الإدارات المعنية بها وكذلك اعداد تقارير متابعة لما تم بشأنها.
- الاعداد والتحضير لاجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.
- الاعداد والتحضير لاجتماعات الجمعيات العامة العادية وغير العادية وحفظ محاضرها.
- متابعة وتوثيق المحاضر واستيفاء ملاحظات الجهات المعنية بشأنها.

- (5) يجب أن يتوافر في العضو المنتدب أو المدير التنفيذي لشركات التمويل العقاري خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو المالي او القانوني لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال مناسب، وان يكون متفرغاً لأعمال الشركة. * 12
- (6) يجب أن يتوافر في مديري الإدارات المالية والائتمان والمخاطر والمراجعة الداخلية ومديري الفروع لشركات التمويل العقاري خبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي او المالي أو القانوني

12. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 64 لسنة 2015 بشأن الشروط والمتطلبات الواجب توافرها للترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري أو اعادة التمويل العقاري.

لا تقل عن سبع سنوات بعد الحصول على مؤهل عال مناسب، وان يكون كل منهم متفرغاً لمهام الإدارة التي يشغلها. *13

(7) يجب أن يتوافر في العضو المنتدب أو المدير التنفيذي لشركات إعادة التمويل العقاري خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو المالي أو القانوني لا تقل عن خمسة عشر سنة بعد الحصول على مؤهل عال مناسب، وان يكون متفرغاً لأعمال الشركة.

(8) يجب أن يتوافر في مديري الإدارات المالية والائتمان والمخاطر والمراجعة الداخلية ومديري الفروع لشركات إعادة التمويل العقاري خبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو المالي أو القانوني لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال مناسب، وان يكون كل منهم متفرغاً لمهام الإدارة التي يشغلها.

رابعاً: التزام أعضاء مجلس الإدارة بتجنب تعارض المصالح وعقود المعاوضة*14

(1) لا يجوز للشركة منح تمويل أو أي من الخدمات والأنشطة المرتبطة بها لأعضاء مجلس إدارتها أو القائمين على إدارة الشركة أو أقاربهم حتى الدرجة الثانية.

(2) لا يجوز أن يكون لعضو مجلس الإدارة أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص سنوي مسبق من الجمعية العامة، وعلى أعضاء مجلس الإدارة أن اخطار المجلس عن كافة المعلومات والبيانات التي تتعلق بوجود حاله من حالات تعارض المصالح مع الشركة بما في ذلك ما يكون لهم مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الاعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، وكذا الإفصاح عن أي مصالح مادية أو تعاملات أو أمور تخصهم يكون من شأنها التأثير علي نشاط الشركة أو مصالحها، علي ان يتضمن الإفصاح نوع هذه الاعمال او التعاملات وقيمتها وكميتها والنفع المادي المتوقع من تحقيقها، مع عدم اشتراك الطرف المعني الذي تتعلق حاله تعارض المصالح به في التصويت علي القرار وينتبت هذا الاخطار في محضر اجتماع المجلس، كما يجوز ان يطلب من العضو عدم حضور ايه مناقشات تخصه وعلي رئيس مجلس إدارة الشركة اخطار الجمعية العامة عند انعقادها عن الاعمال والعقود التي يكون لاحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة شخصية فيها ويرفق بهذا الاخطار تقرير خاص من مراقب الحسابات.

¹³. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 64 لسنة 2015 بشأن الشروط والمتطلبات الواجب توافرها للترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري.

¹⁴. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 100 لسنة 2020 بشأن قواعد حوكمة الشركات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية.

3) لا يجوز لعضو مجلس الإدارة إلا بترخيص مسبق من الجمعية العامة يجدد كل سنة -أن يشترك أو يساهم في أي عمل من شأنه منافسة الشركة أو أن يتجر في أحد فروع النشاط الذي تزاوله-ويجب الإفصاح عن تعارض المصالح حتى ولو لم تتم معاملات.

خامساً: اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة واختصاصاتها

❖ أحكام عامة

- 1) مع عدم الاخلال بالأحكام المنظمة لتشكيل اللجان المذكورة بهذه القواعد، على مجلس الادارة تشكيل عدد من اللجان من بين أعضائه غير التنفيذيين والمستقلين او من غيرهم لمساعدة المجلس في أداء مسؤولياته والمهام المناطة به بشكل فعال، وذلك بما يتناسب مع نشاط الشركة واحتياجاتها.
- 2) يضع مجلس الإدارة اللوائح اللازمة لتشكيل لجانه واختصاصاتها ومدة عملها، وكيفية الرقابة عليها، والإجراءات اللازمة لمتابعة أعمالها بصفة دورية، وتعرض هذه اللوائح على الجمعية العامة للشركة لاعتمادها.
- 3) يتم تشكيل هذه اللجان بقرار من مجلس إدارة الشركة في ضوء قواعد الاختيار وأسلوب عمل اللجان، ومدة عضويتها ومكافآت وبدلات أعضائها التي تعتمدها الجمعية العامة للشركة.
- 4) تجتمع اللجان دورياً بما لا يقل عن اجتماع واحد كل ثلاثة أشهر، وعلى كل لجنة اخطار مجلس إدارة الشركة بشكل دوري بتقارير نتائج اعمالها وما تتخذه من توصيات او قرارات في حالة تفويضها في اصدار هذه القرارات.

❖ أنواع اللجان واختصاصاتها

يتم تشكيل اللجان المبنية فيما بعد بقرار من مجلس إدارة الشركة في ضوء قواعد الاختيار وأسلوب عمل اللجان ومدة عضويتها ومكافآت وبدلات أعضائها التي تعتمدها الجمعية العامة للشركة.

❖ لجنة المراجعة

تشكل هذه اللجنة من عدد فردي من اعضاء مجلس الإدارة ولا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة أعضاء من بين أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين والمستقلين، ويجوز ان تضم اللجنة في عضويتها أعضاء من خارج الشركة، ويجب ان يكون غالبيتها أعضاء اللجنة من المستقلين على ان يكون رئيس اللجنة من بينهم. وفي جميع الأحوال يجب ان يكون أعضاء اللجنة من المشهود لهم بالكفاءة والخبرة في مجال عمل الشركة وان يكون عضو منهم من ذوي الخبرة بالشئون المالية والمحاسبية، كما يجوز للجنة ان تستعين بمراقب الحسابات او من تراه مناسباً من غير أعضائها لحضور اجتماعاتها.

وتختص اللجنة على الأقل بما يلي:

1. دراسة نظام الرقابة الداخلية ووضع تقرير مكتوب بملاحظاتها وتوصياتها واقتراح ما تراه من تعديلات لضمان كفاءة وفعاليته.
2. دراسة تقارير المراجعة الداخلية ووضع الإجراءات التصحيحية واقتراح التوصيات بشأنها ومتابعة ما تم بشأن ذلك.
3. تقديم الاقتراحات لمجلس الإدارة فيما يتعلق بتعيين مراقب الحسابات وعزله وتحديد أتعابه، ووضع الضوابط التي تضمن استقلاله واستمرارية هذا الاستقلال.
4. دراسة نطاق المراجعة مع مراقب الحسابات وإبداء ملاحظاتها عليه وإبداء الرأي في إسناد أية أعمال أخري له غير مراجعة حسابات الشركة، واقتراح أتعابه عن هذه الأعمال بما لا يتعارض مع معايير المراجعة المصرية وبما لا يخل باستقلاليته.
5. دراسة مشروع القوائم المالية المبدئية قبل عرضها على مجلس الإدارة تمهيداً لإرسالها إلى مراقب الحسابات.
6. دراسة تقرير مراقب الحسابات بشأن القوائم المالية، ومناقشته فيما ورد به من ملاحظات وتحفظات، ومتابعة ما تم في شأنها والعمل على حل الخلافات في وجهات النظر بين إدارة الشركة ومراقب الحسابات.
7. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لذي مجلس الإدارة في شأنها.
8. اعداد تقرير دوري كل ثلاثة أشهر على الأقل او كلما دعت الحاجة عن نتائج اعمال اللجنة وعرضة على مجلس إدارة الشركة.

❖ لجنة المخاطر

يلتزم مجلس الإدارة بتشكيل لجنة للمخاطر من عدد فردي من الأعضاء لا يقل عن ثلاثة يكون غالبيتهم من بين أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين، ويجوز ان تضم اللجنة في عضويتها أعضاء من خارج الشركة، ويجب ان يكون رئيس اللجنة من الأعضاء غير التنفيذيين او المستقلين.

وتختص لجنة المخاطر بما يلي:

1. وضع الأطر التنظيمية والإجراءات والقواعد اللازمة للتعامل مع كافة أنواع المخاطر الأخرى غير المخاطر الاستراتيجية التي يتعامل معها مجلس الإدارة، مثل مخاطر التشغيل ومخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السمعة ومخاطر نظم المعلومات والمخاطر التي تؤثر على استدامة الشركة.
2. مساعدة مجلس الإدارة في تحديد وتقييم مستوى المخاطر الممكن للشركة قبله، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا الحد من المخاطر.
3. التحقق من وجود نظم فعالة لحفظ السجلات والمعلومات يتم تشغيلها بكفاءة.
4. إعداد تقرير دوري كل ثلاثة أشهر على الأقل أو كلما دعت الحاجة عن نتائج عمل اللجنة للعرض على مجلس الإدارة.

❖ لجنة المراجعة والمخاطر للشركة القابضة والشركات التابعة

يجوز للشركات لأحكام هذه القواعد وشركاتها التابعة العاملة في أحد الأنشطة المالية غير المصرفية بشرط ان تكون نسبة الملكية فيها لا تقل عن (85%)، الاكتفاء بلجنة مركزية واحدة (أو لجنة مراجعة ولجنة مخاطر بحسب الحالة وفقا للبند (2-3-3) بشرط موافقة مساهمي الأقلية في الشركة التابعة، وبعد مراعاة الضوابط الآتية:

- 1- اعداد لجنة المراجعة تقرير منفصل عن الشركة القابضة والشركات التابعة وان يعرض التقرير واي توصيات او توصيات على مجلس الإدارة بالشركة المعنية في اول اجتماع تال لة وان يشار الي مناقشته في محضر مجلس الإدارة بالشركة.

2- اعداد إدارة المراجعة الداخلية تقرير منفصل عن الشركة القابضة والشركات التابعة وان يقدم التقرير واي توصيات او ملاحظات لديها الي رئيس مجلس إدارة الشركة المعنية والي لجنة المراجعة، وان يشار الي مناقشته في محضر اجتماع لجنة المراجعة وفي تقريرها الخاص بالشركة المعنية.

❖ لجنة الحوكمة

- هي لجنة تشكل من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين والمستقلين، وتختص لجنة الحوكمة بما يلي:
- التقييم الدوري لنظام الحوكمة بالشركة وصياغة الأدلة والمواثيق والسياسات الداخلية الخاصة بكيفية تطبيق قواعد الحوكمة داخل الشركة.
 - إعداد تقرير سنوي عن مدى التزام الشركة بقواعد حوكمة الشركات، مع وضع إجراءات مناسبة لاستكمال تطبيق تلك القواعد.
 - مراجعة التقرير السنوي للشركة وتقرير مجلس الإدارة وبالأخص فيما يتعلق ببند الإفصاح وغيرها من البنود ذات الصلة بحوكمة الشركات.
 - حفظ وتوثيق ومتابعة التقارير الخاصة بتقييم أداء المجلس الادارة.
 - دراسة ملاحظات الجهات الرقابية على تطبيق الحوكمة بالشركة وأخذها في الاعتبار ومتابعة ما تم بشأنها.

❖ لجان اخري منبثقة عن مجلس الإدارة

يجوز لمجلس إدارة الشركة تشكيل لجان اخري تتبثق عنه تكلف بالموضوعات التي يراها لازمة لحسن قيامة بمهامه (مثل لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة الالتزام، ولجنة تكنولوجيا المعلومات، وغيرها) ويجوز ان تضم هذه اللجان في عضويتها، إضافة الي أعضاء مجلس الإدارة، التنفيذيين بالشركة أو ذوي الخبرة من خارجها.

اجتماعات الجمعية العامة

- 1) مع مراعاة احكام قانون شركات المساهمة رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية، يلتزم رئيس مجلس الإدارة بدعوة الجمعية العامة للتصديق على تقرير مراقب الحسابات والقوائم المالية السنوية والتقارير السنوي لمجلس الإدارة فور انتهاء اعتمادها من مجلس إدارة الشركة وبعد ادخال التعديلات التي قد تراها الهيئة وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية.
- 2) على الشركة اتاحة المشاركة لأكبر عدد من المساهمين للحضور في اجتماع الجمعية العامة، بما في ذلك اختيار التوقيت والمكان الملائمين لانعقاد الجمعية العامة، ويجوز للشركة استخدام أي من الأنظمة الالكترونية المناسبة للدعوة لاجتماع الجمعية، وعرض بنود اجتماعاتها والتصويت عليها عن بعد من قبل مساهميها، ويجب ان يتضمن النظام الالي للتصويت لاجتماعات الجمعية ما يمكن المساهم من ابداء رائية في الموضوعات المعروضة على الجمعية وذلك خلال الخمسة أيام عمل السابقة علي عقد الجمعية. وفي نهاية الفترة الزمنية المحددة للراغبين بالتصويت عن بعد حضور الجمعية وإعادة التصويت ان رغب في ذلك مع الغاء نتيجة تصويته السابقة.
- 3) على الشركة ان تتيح كافة المعلومات التي تمكن المساهمين من مباشرة حقوقهم كاملة. ويجب ان تتاح هذه المعلومات بشكل واف ودقيق وبطريقة منتظمة وفي المواعيد المحددة، دون تمييز بين المساهمين في ذلك.
- 4) على الشركة اطلاع المساهمين في الجمعية العامة على سياستها في توزيع الأرباح ومبررات ما يجنب من أرباح في صورة احتياطات او أرباح مرحلة مدعمة برأي مراقب الحسابات.
- 5) على الجهات التي يجوز لها قانونا تمثيل أكثر من مساهم في اجتماعات الجمعية العامة الإفصاح عن حالات تعارض المصالح بين المساهمين الذين يمثلونهم.

سادساً: الإفصاح والشفافية*15

- على الشركة الإفصاح للهيئة عن أي احداث جوهرية تتعرض لها الشركة تؤثر على نشاطها او المتعاملين معها، وذلك على الأخص ما يلي:

15. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 100 لسنة 2020 بشأن قواعد حوكمة الشركات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية.

- ✓ عجز او توقف الشركة عن الوفاء بديونها او التزاماتها المالية تجاه الغير.
 - ✓ المتغيرات التي تؤدي للإخلال باي من المعايير المالية الواجب على الشركة الالتزام بها.
 - ✓ رفع دعوي افلاس او حجز اداري على الشركة.
 - ✓ أي ظروف تطراً ويكون من شأنها ان تضعف من قدرة الشركة على حماية حقوق عملائها.
- على الشركة موافاة الهيئة بهيكل المساهمين بها ممن يملكون (5%) فأكثر من أسهمها وتشكيل مجلس ادارتها وهيكل العاملين بالشركة من شاغلي الوظائف الرئيسية بها، مرفقا بذلك مستخرج رسمي حديث من السجل التجاري خلال شهر يناير من كل عام. وعليها موافاة الهيئة باي تعديلات تطراً على تلك البيانات خلال خمسة أيام عمل من حدوثها، وذلك مع عدم الاخلال بضرورة الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة بشأن شغل بعض الوظائف التي تتطلب ذلك.
- 1) على مجلس إدارة الشركة أن يفصح للهيئة عن أي تعديل في تشكيل المجلس أو اللجان المنبثقة عنه فور إقرار التعديل.
 - 2) على الشركة موافاة الهيئة بمحاضر اجتماعات الجمعيات العامة العادية وغير العادية ومجالس الإدارة خلال عشرة أيام من انعقادها.
 - 3) على الشركة موافاة الهيئة بالقوائم المالية السنوية مرفقاً بها تقرير مجلس الإدارة وتقرير مراقب الحسابات بالمراجعة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من نهاية السنة المالية وبما لا يقل عن 21 يوم قبل موعد انعقاد الجمعية العامة، على ان يعرض ذلك على الجمعية العمامة خلال ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية.
 - 4) كما تلتزم الشركة بموافاة الهيئة بالقوائم المالية الربع سنوية مرفقاً بها تقرير مراقب الحسابات بالفحص المحدود خلال خمس واربعون يوماً على الأكثر من نهاية الفترة المقدم عنها القوائم المالية.
 - 5) مع عدم الاخلال بالتزامات والافصاحات الواجب على الشركة الالتزام والافصاح عنها بالتقرير السنوي لمجلس الإدارة على النحو المنصوص عليها بقانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسؤولية المحدودة وشركات الشخص الواحد الصادر بالقانون رقم (159) لسنة 1981 ولائحته التنفيذية، يلتزم مجلس الادارة بان يعد تقريراً سنويا عن أداء الشركة، ويكون مسئولاً عن

دقة وسلامة ما يتضمنه. ويجب ارفاق التقرير السنوي بالقوائم المالية السنوية وتقرير مراقب الحسابات وتقديم نسخة منه للهيئة على النحو الموضح بالبند (4-5)، كما يجب ان يكون هذا التقرير متاحاً لمساهمي الشركة قبل انعقاد الجمعية بوقت كافٍ.

ويجب ان يتضمن التقرير السنوي البنود الآتية:

- 1- استعراض لأعمال الشركة ومركزها المالي.
- 2- النظرة المستقبلية لنشاط الشركة خلال العام المالي وتوجهاتها.
- 3- استعراض أنشطة ونتائج اعمال الشركات التابعة ان وجدت.
- 4- نبذة عن التغييرات في الهيكل الرئيسي لراس مال الشركة.
- 5- تشكيل مجلس الإدارة وصفات الأعضاء.
- 6- بيان بعدد اجتماعات مجلس الإدارة ونسب الحضور الخاصة بكل عضو من أعضاء المجلس.
- 7- بيان باللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة تشكيلها وعدد اجتماعاتها مع استعراض اهم نتائج اعمالها.
- 8- الإفصاح عن المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وعقود المعاوضة بكل تفاصيلها وبياناتها.
- 9- بيان بمدى التزام الشركة بتطبيق قواعد الحوكمة وأسباب عدم الالتزام بتطبيق أي منها.
- 10- السياسة التي تتبعها الشركة في شان المسؤولية المجتمعية والبيئية لها.
- 11- في حالة تطبيق الشركة لنظام اثابة وتحفيز العاملين والمديرين من خلال أسهم: يتم عرض اجمالي الأسهم المتاحة وفق هذا النظام واجمالي ما تم منحة خلال العام وعدد المستفيدين واجمالي الأسهم التي تم منحها منذ بدء العمل بالنظام واجمالي عدد المستفيدين (او 1% من راس مال الشركة) وفقاً للنظام المطبق بالشركة
- 12- التدابير او الجزاءات المفروضة على الشركة من الهيئة او البورصة المصرية او شركة الإيداع والقيود المركزي.

سابعاً: تعاملات الداخلين والحفاظ على السرية

دون الاخلال باي احكام قانونية اخري، يحظر على الداخلين بالشركة الاتي:

- التعامل علي أسهم الشركة او أي أسهم لشركات قابضة او شقيقة او تابعة بيعا او شراءً وكذا أي أوراق مالية اخري تصدرها أيا من تلك الشركات بناءً على معلومات داخلية غير منشورة او متاحة لكافة المساهمين.
- تسريب اية معلومات داخلية او تخص عملاء الشركة للغير بخلاف من يتطلب عملهم الاطلاع عليها او للجهات الرقابية بالدولة.
- ويقصد بالداخلين رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين والعاملين بالشركة.

❖ أسهم الخزينة

- في حالة تصرف الشركة في أسهمها لشركة تابعة او خاضعة للسيطرة الفعلية لها تعد هذه الأسهم، أسهم خزينة وتسري عليها كافة الاحكام الخاصة باسهم الخزينة.

ثامناً: البيئة الرقابية*16

❖ نظام الرقابة الداخلية

1) يجب أن يتوفر لدي الشركة نظام متكامل للرقابة الداخلية يهدف الي الحد من المخاطر وحماية المتعاملين ويحول دون تسرب المعلومات الداخلية ويتحقق من التزام الشركة والعاملين بها بتطبيق احكام القوانين واللوائح والقرارات التنظيمية ذات العلاقة، كما يهدف هذا النظام الي التحقق من وضع قواعد المساءلة والمحاسبة داخل الشركة وحماية مواردها وأصولها ضد الخسارة وسوء الاستخدام.

ويجب ان تتضمن نظم الرقابة الداخلية على الأخص ما يلي:

- ✓ التحقق من الفصل التام بين المهام الوظيفية التي لا يجوز الجمع بينها داخل الشركة الواحدة.
- ✓ إجراءات حماية أصول الشركة المادية والمعنوية من الاخطار التي يمكن ان تتعرض لها، على ان يتم توثيق تلك الأصول بسجلات الشركة.
- ✓ ما يضمن سرية المعلومات وعدم الاستفادة من اية معلومات داخلية.

¹⁶. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 100 لسنة 2020 بشأن قواعد حوكمة الشركات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية.

- ✓ التحقق من ان العاملين بالشركة لا يزاولون اعمال تتطلب موافقة او ترخيص خاص الا بعد الحصول عليه، وان غير موقع عليهم أي عقوبات تمنعهم من أداء هذه الاعمال.
- ✓ التحقق من الحصول على الموافقات اللازمة بشأن التعامل في البورصة للعاملين بالشركة في الحالات التي تستوجب ذلك.
- وعلى الشركة ان تضع دليلا لإجراءات الرقابة الداخلية يتم اعتماده من مجلس إدارة الشركة بناءً على توصية لجنة المراجعة.
- (2) على مجلس إدارة الشركة تعيين مراقب داخلي (مسئول التزام) يعهد إليه مسئولية متابعة تطبيق قواعد الحوكمة ومدى التزام الشركة وكافة العاملين بها بالقوانين المنظمة لعملها وكذلك السياسات واللوائح الداخلية للشركة، وكذا متابعة تنفيذ الشركة لسياستها ذات الصلة بمسئوليتها الاجتماعية والبيئية، ويرفع تقاريره الدورية إلى لجنة المراجعة.

❖ إدارة المراجعة الداخلية

- (1) يجب أن يكون لدى الشركة إدارة مختصة بالمراجعة الداخلية لوضع الإجراءات الرقابية داخل الشركة وتقييمها للتحقق من فعاليتها. ويتم وضع نظم وإجراءات الرقابة الداخلية بناء على دراسة للمخاطر التي تواجه الشركة، على ان يتم متابعة وتقييم تلك المخاطر بشكل دوري، ويستعان في ذلك بأراء وتقارير مجلس الإدارة ومراقبي الحسابات ومديري الشركة.

ويصدر مجلس إدارة الشركة قرارا بتحديد اهداف ومهام وصلاحيات إدارة المراجعة الداخلية، على ان

تلتزم إدارة المراجعة الداخلية على الأقل بما يلي:

- ✓ تقييم مدي كفاءة نظام الرقابة الداخلية بالشركة ورفع تقارير لرئيس مجلس إدارة الشركة ولجنة المراجعة بالملاحظات التي تم التواصل اليها في هذا الشأن.
- ✓ تقييم مدي التزام جميع إدارات الشركة بتنفيذ اعمالها وفقا لإجراءات العمل والسياسات الموضوعة مع عدم تعارض مع اختصاصات الإدارة المعنية الأخرى.
- ✓ تقييم مدي كفاءة الإجراءات والسياسات ومدي تناسبها مع تطورات العمل والسوق.

✓ متابعه تصويب الملاحظات الواردة بتقارير المراجعة الداخلية والخارجية، وكذا التقارير الواردة من أي جهة اخري.

(2) يكون تعيين وعزل مدير إدارة المراجعة الداخلية وتحديد معاملته المالية بقرار من مجلس إدارة الشركة، وبعد توصية وموافقة لجنة المراجعة، ويكون لدير إدارة المراجعة الداخلية الصلاحيات اللازمة التي تمكنه من القيام بعملة علي أكمل وجه، مع التزامه بكافة المبادئ الأساسية للسلوك المهني. ويلتزم مدير إدارة المراجعة بعرض نطاق عملة وخطته وبرامجه وتقاريره على لجنة المراجعة، وللجنة المراجعة ان تدعوه لحضور اجتماعاتها.

(3) يقدم مدير إدارة المراجعة الداخلية تقريراً ربع سنوي إلى لجنة المراجعة على الأقل لكل من رئيس مجلس إدارة الشركة ولجنة المراجعة عن نتائج اعمال إدارة المراجعة ومدى التزام الشركة بأحكام القوانين والقواعد المنظمة لنشاطها وكذلك عن مدى التزامها بقواعد الحوكمة وذلك بالتنسيق مع المراقب الداخلي.

(4) تسري على الشركات الخاضعة لهذه القواعد، احكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (2) لسنة 2021 قرار مجلس إدارة الهيئة بشأن الضوابط الرقابية في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الارهاب للجهات العاملة في مجال الانشطة المالية غير المصرفية.

❖ اشتراطات اللائحة الداخلية لشركات التمويل العقاري*¹⁷

تلتزم كل شركة تمارس نشاط التمويل العقاري بوضع لائحة داخلية تتضمن نظام العمل بالشركة واليات إدارة المخاطر والتعامل مع شكاوى العملاء التي يلتزم بها المديرون والعاملون فيها، وذلك وفقاً لما هو وارد بالمادة الثالثة من هذا القرار وعلى مجلس إدارة الشركة ان يعتمد اللائحة الداخلية أو تعديلاتها وتبلغ الهيئة بصورة من اللائحة عند إصدارها أو تعديلها خلال أسبوع من قرار مجلس الإدارة، وتلتزم الشركة بتعديل اللائحة بما يتفق مع أي تعديل لاحق في قانون التمويل العقاري او اللائحة التنفيذية او القواعد والضوابط التي تصدرها الهيئة. وعلى العضو المنتدب للشركة وكافة العاملين فيها الالتزام بمراعاة تطبيق اللائحة المشار اليها في مختلف أوجه النشاط، وعلى مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه والوحدة التنظيمية المعنية بالمراجعة الداخلية بالشركة اتخاذ ما يلزم للتحقق من الالتزام بالتطبيق.

14-قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (87) لسنة 2015 بشأن اشتراطات اللائحة الداخلية لشركات التمويل العقاري

يجب ان تتضمن اللائحة الداخلية تنظيم ما يلي كحد أدنى:

(1) مجلس الإدارة ولجانه:

1. سلطات وصلاحيات مجلس الإدارة في منح التمويل والتسعير والاقتراض واعداد الديون وغيرها من المهام المرتبطة بالتمويل العقاري.
2. دور ومهام لجنة المراجعة وغيرها من اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.

(2) البنية التنظيمية والإدارية:

1. الهيكل التنظيمي للشركة.
2. الوصف الوظيفي للوظائف القيادية بالشركة.
3. اختصاصات الوحدات التنظيمية المعنية بكل من: المخاطر والشئون المالية ومنح الائتمان والمراجعة الداخلية.
4. الدورة المستندية الواجب اتباعها والتي تبدأ منذ تقدم العميل للتعامل مع الشركة وحتى إتمام تسوية حساباته لديها (ويمكن تضمينها كملحق لللائحة).
5. نظام مسك السجلات الداخلية.
6. نظام تسجيل المراسلات المتبادلة بين الشركة والمتعاملين معها.
7. علاقة المركز الرئيسي للشركة بفروعها وبالمكاتب التابعة لها وحدود نشاطها.
8. سياسة حفظ المستندات.

(3) سياسات منح التمويل:

1. صيغ التمويل التي تمنحها الشركة وشروطها العامة.
2. السياسة الائتمانية المطبقة متضمنة القواعد المتبعة في الاستعلام وشروط منح التمويل واجراءاته والمستندات المطلوبة والسلطات والصلاحيات الائتمانية.
3. سياسة تقييم الضمانات.
4. نظام المتابعة الدورية لأوضاع العملاء ومدى التزامهم بشروط التمويل وتسجيل نتائج تلك المتابعات وتحديد الأرصدة والحسابات التي تشهد تأخيرا في السداد.

(4) ليات إدارة المخاطر:

1. سياسة إدارة المخاطر الائتمانية والتشغيلية والسوقية والتمويلية (سعر العائد) والسيولة.

2. تقارير متابعة المخاطر وتحديد الجهات التي تقدم لها وتوقيتاتها.

3. إجراءات مراجعة وتقييم المخاطر.

(5) التعاقدات وكشوف حسابات العملاء:

1. تحديد عناصر عقد التمويل العقاري.

2. تحديد محتويات كشف حساب العملاء ودورية إصدارها واليات التوزيع على العملاء.

(6) تكوين المخصصات واعداد الديون:

1. سياسة تكوين المخصصات المرتبطة بمحفظة التمويل والاستثمارات.

2. سياسة اعدام الديون وتحديد السلطة المختصة.

(7) البنية الفنية والمعلوماتية:

1. متطلبات البنية التكنولوجية ونظم المعلومات وقواعد البيانات وخطوط الربط وشبكات الاتصال وكذلك التجهيزات المكتبية بالشركة.

2. سياسة تأمين البيانات واخذ نسخ احتياطي دوريا من البيانات المخزنة وحفظها في موقع امن بعيدا عن مقرات الشركة وما يرتبط بإيجاد موقع تشغيلي بديل لنظم المعلومات.

3. التقارير المطلوبة من نظام المعلومات لتلبية الاحتياجات التشغيلية وإدارة المخاطر والمراجعة الداخلية.

(8) التعامل مع شكاوى العملاء:

1. تحديد الجهة المختصة بتلقي وتسجيل ومتابعة الشكاوى.

2. امساك سجل لقيد الشكاوى يتضمن البيانات التالية على الأقل:

أ) رقم قيد الشكاوى وتاريخ تقديمها واسم مقدمها.

ب) بيان موجز بموضوع الشكاوى.

ت) بيان بالمستندات المرفقة مع الشكاوى او التي تقدم تأييدا لها.

ث) موجز ما انتهى اليه فحص الشكاوى من رأي.

ج) تاريخ ابلاغ العميل بالرد والوسيلة المستخدمة.

3. سياسة التعامل مع الشكاوى المحالة الى الهيئة.

4. التوقيينات المحددة للرد على الشكاوى.

5. تحديد التقارير والإحصاءات بموقف الشكاوى ودورية عرضها على مجلس الإدارة.

(9) الرقابة الداخلية:

نظام الرقابة الداخلية المطبق.

(10) الاحتفاظ والتعامل بالنقد:

سياسة التعامل بالنقد والحد الأقصى لما يتم الاحتفاظ به في الخزينة خلال اليوم او بعد انتهاء ساعات عمل المقر وذلك بشأن المسؤولين عن الخزينة ومدى التأمين عليها.

❖ التصويت التراكمي في انتخابات مجلس إدارة الشركات المقيد لها أوراق مالية بالبورصة المصرية والشركات العاملة في الأنشطة المالية غير المصرفية¹⁸

في إطار حرص الهيئة على صغار المستثمرين في الشركات المقيد لها أوراق مالية بالبورصة المصرية والشركات العاملة في الأنشطة المالية غير المصرفية، فقد ألزمت الهيئة هذه الشركات بان ينص نظامها الأساسي على آلية التصويت التراكمي في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بما يسمح بالتمثيل النسبي في عضوية مجلس الإدارة كلما أمكن ذلك، بحيث يتيح ذلك الفرصة امام صغار المستثمرين للتمثيل في عضوية مجالس إدارة هذه الشركات، ومن ثم المشاركة الفعالة في ادارتها.

واعمالا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (154) لسنة 2018 بشأن تعديل قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية بإضافة شرط جديد الي الشروط العامة لقيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية الواردة بالمادة (6) من قواعد القيد، على نحو يلزم الشركات المقيد لها أوراق مالية ببورصة الأوراق المالية بان يتضمن النظام الأساسي لها وجوب استخدام نظام التصويت التراكمي في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بما يسمح بالتمثيل النسبي في عضوية مجلس الإدارة كلما كان ذلك ممكنا.

واعمالا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (155) لسنة 2018 بشأن ضوابط منح الترخيص واستمراره وقواعد تملك أسهم الشركات العاملة في الأنشطة المالية غير المصرفية بإضافة التزام جديد على الشركات الراغبة في الحصول على موافقة مبدئية على التأسيس او الحصول على ترخيص بمزاولة أحد الأنشطة المالية غير

17-قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 111 لسنة 2015 بشأن التصويت التراكمي في انتخابات مجلس إدارة الشركات المقيد لها

المصرفية، يقضي بوجود ان ينص النظام الأساسي للشركة علي وجوب استخدام نظام التصويت التراكمي في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بما يسمح بالتمثيل النسبي في عضوية مجلس الإدارة كلما كان ذلك ممكنا.

وتؤكد الهيئة على ضرورة التزام الشركات القائمة وقت العمل بهذا القرار بتوفيق أوضاعها وتعديل نظمها الأساسية بإدخال نظام التصويت التراكمي قبل اجراء اية انتخابات لمجلس الإدارة.

❖ يلتزم مجلس الإدارة بتشكيل لجنة من عدد فردي من الأعضاء لا يقل عن ثلاث من بين أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين، ويجوز ان تضم اللجنة في عضويتها أعضاء من خارج الشركة ، ويجب ان يكون غالبية أعضاء اللجنة من المستقلين علي ان يكون رئيس اللجنة من بينهم، وفي جميع الأحوال يجب ان يكون أعضاء اللجنة من المشهود لهم بالكفاءة و الخبرة في مجال عمل الشركة و ان يكون عضو منهم علي الأقل لديه خبرة بالشئون المالية و المحاسبية، كما يجوز للجنة ان تستعين بمراقب الحسابات او من تراه مناسباً لحضور اجتماعاتها من غير أعضائها.¹⁹

❖ كما يلتزم مجلس الإدارة بتشكيل لجنة للمخاطر من عدد فردي من الأعضاء لا يقل عن ثلاثة يكون غالبيتهم من بين أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين، ويجوز ان تضم اللجنة في عضويتها أعضاء من خارج الشركة، ويجب ان يكون رئيس اللجنة من الأعضاء غير التنفيذيين او المستقلين.

❖ قراري مجلس ادارة الهيئة بشأن مراقبي الحسابات²⁰

(1) الموافقة على قيام مراقب حسابات خارجي واحد مقيد بالهيئة بالإضافة الي مراقب حسابات الجهاز المركزي للمحاسبات بمراجعة حسابات شركات التمويل العقاري التي يسهم في رأسمالها بعض شركات او بنوك القطاع العام والخاضعة لرقابة الجهاز المركزي للمحاسبات.

(2) الموافقة على عدم جواز قيام الشركة بتكليف مراقبين حسابات (اثنين) تابعين لمكتب واحد في مراجعة حساباتها وان يتم مخاطبة شركات التمويل العقاري بهذا، بالإضافة الي عدم قيام مراقب الحسابات الواحد بمراجعة حسابات لأكثر من شركتين في وقت واحد.

18-قرار مجلس إدارة الهيئة رقم(96) لسنة 2020 بتعديل قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (87) لسنة 2015 باشتراطات اللانحة الداخلية بشركات التمويل العقاري.
21-قراري مجلس ادارة الهيئة لسنة 2008 بشأن مراقبي الحسابات.

الباب الثالث: الضوابط والقواعد الأساسية لممارسة النشاط

أولاً: الضوابط والقواعد الأساسية * 21

1-توعية وحماية المستثمر: -

- يلتزم الممول بالحرص على مصالح جميع المستثمرين المتعاملين مع والإفصاح لهم عن كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بالتمويل والتي تمكنهم من اتخاذ قراراتهم المناسب، بما في ذلك: -
1. الإفصاح من جانب المستثمر إذا ما كان قد قام بأجراء المعاينة النافية للجهالة شرعا وقانونا للعقار محل التمويل واطلع على مستندات ملكيته من عدمه.
 2. ان تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، بما فيها مخاطر عدم التسديد.
 3. ان تتضمن اتفاق التمويل إقرار المستثمر باطلاعه على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري واستلامه نسخة من هذا النموذج.
 4. ان تكون المكاتبات والمستندات المرسلة للمستثمر مكتوبة بأسلوب واضح ومحدد ولا تتضمن أي عبارات مبهمة.
 5. الإفصاح عن كافة المصروفات والعمولات ومقابل الخدمات التي يقدمها الممول للمستثمر لأي سبب وتحت أي مسمى.
 6. تناسب التمويل مع القدرة المالية للمستثمر
 7. يلتزم الممول بالإفصاح للمستثمر عند التعاقد عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف الي التكلفة كما لا يجوز للممول ان يضيف الي التكلفة العقار الا المصروفات الإدارية الأخرى التي يفصح عنها للمستثمر.
 8. اخطار المستثمر مرتين سنويا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وكذلك عند حدوث أي تعديل في هذه البيانات، على ان يتضمن الإخطار الحد الأدنى من البيانات الموضحة بقرار الهيئة الساري في هذا الشأن.

²¹. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 111 لسنة 2015 بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري.

دليل حماية المتعاملين في القطاع المالي غير المصرفي²²

على الشركات والجهات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية التوافق مع المبادئ الواردة بدليل حماية المتعاملين في القطاع المالي غير المصرفي، واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لنشر الدليل وتوعية عملائها بحقوقهم والتزاماتهم وفقاً له، وعلى الأخص الالتزام بما يلي:

1. وضع الدليل بصفة دائمة على الصفحة الرئيسية لموقعها الإلكتروني وعلى منصات التواصل الاجتماعي لها (حال وجودها).

2. يذكر بوضوح في أي مستند يتضمن تقديم خدمة مالية لعملائها كيفية الحصول والاطلاع على دليل حماية المتعاملين الصادر عن الهيئة.

3. تسليم العملاء نسخة مطبوعة من النشرة التعريفية للدليل المعد من الهيئة في هذا الشأن وذلك عند تقديم أي منتج مالي أو تأميني أو تمويلي لهم.

وضع لوحة توضيحية بأهم مبادئ حماية المتعاملين وفقاً للنموذج المعد من الهيئة في هذا الشأن وذلك في فروعها وكافة الأماكن الأخرى التي تقدم خدمة عملاء

2- الإفصاح عن جدول السداد: -

يلتزم الممول بأن يرفق بكافة اتفاقات التمويل العقاري جدول لسداد أقساط التمويل وفقاً لما يلي: -

1. ان يتضمن جدول السداد القيمة الاجمالية للتمويل وتكاليف وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ استحقاقها، وأي مصاريف أخرى يتم اضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر.

2. ان يتم اخطار المستثمرين باي تعديلات تطراً على البيانات الموضحة بجدول السداد في موعد أقصاه خمسة عشر يوم من تاريخ التعديل على ان يتضمن الاخطار أسباب التعديل وسنده.

3. يحق للمستثمر السداد المعجل بتصفية كل او جزء من مبلغ التمويل في أي وقت قبل تاريخ استحقاقه نظير تحمل المصروفات السداد المعجل وفقاً للشروط المتفق عليها في عقد التمويل، ويلتزم المستثمر في هذه الحالة بما يلي:

أ. اخطار الممول بالرغبة في السداد المعجل خلال مدة لا تقل عن شهر.

18-قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 446 لسنة 2019 بشأن اصدار دليل حماية المتعاملين في القطاع المالي غير المصرفي

ب. سداد عوائد التمويل المستحقة حتى تاريخ السداد المعجل؛ على ان يتم خفض القيم الإيجاري المتغيرة او الأرباح عن المدة المتبقية من عمر التمويل بنسبة مئوية متفق عليها بالعقد التمويلي وطبقا لجدول السداد المرفق باتفاق التمويل.

4. يلتزم الممول بالإفصاح للمستثمر عن جدول السداد الجديد بعد السداد المعجل لجزء من قيمة التمويل مع ضرورة إيضاح التغيرات التي طرأت عليه.

3- حالات تشكيل لجنة رقابة شرعية: -

في حالة الإعلان او الترويج لأي منتج عقاري علي انه متوافق مع احكام الشريعة الإسلامية او شرعي او اسلامي، او تضمن ذلك في العقد، يلتزم الممول بالحصول علي موافقة مسبقة من لجنة رقابة شرعية تشكل لهذا الغرض وفقا لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (8) لسنة 2018 لمراجعة كافة المشتريات الواردة في العقود و الشروط للتوافق مع احكام الشريعة الإسلامية، و يشار في كافة المطبوعات الصادرة عن الممول بشأن منتج التمويل العقاري المعني علي انه متوافق مع الشريعة الإسلامية وفقا لرأي لجنة الرقابة الشرعية (رقم قرار وتاريخ ويذكر اسم أعضاء اللجنة) ويجوز للاتحاد المصري للتمويل العقاري تشكيل لجنة رقابة شرعية لذات الغرض لمن يرغب من الممولين في الاستعانة بها.

4- قيد الرهن والضمانات: -

يلتزم الممول بالحصول على الضمانات الكافية قبل منح التمويل العقاري للمستثمرين ضمانا لقيمة التمويل الممنوح وفقا للتالي:

1. قيد الامتياز أو الرهن العقاري على العقار الضامن مع تحديد مرتبة أولوية الرهن، وفي حالة عدم كفاية الضمانات المقدمة يكون للممول الحق بقيد رهن عقاري على أي عقار اخر ضمانا للتمويل الممنوح وفقا لما يتفق عليه مع المستثمر.

2. في الحالات التي يقبل فيها الممول ضمانات أخرى للتمويل بخلاف الامتياز او الرهن على العقار الضامن يجب ان يتم مراعاة تناسب الضمانات لقيمة التمويل الممنوح لكل مستثمر وتحديد نوع وشروط الضمانات وكيفية تقييمها والجهة التي تتولي تقييمها.

5- التامين لصالح الممول: -

للممول ان يشترط على المستثمر ان يؤمن لصالحه بقيمة حقوقه طبقا لاتفاق التمويل العقاري ضد أي مخاطر عدم الوفاء بسبب الوفاة او العجز، أو التعثر في حالة كون المستثمر من أصحاب المهن الحرة، طبقا للشروط الآتية: -

1. ان يكون التامين لدي إحدى شركات التأمين المصرية المرخص لها من الهيئة.
2. قيام شركة التامين بسداد مبلغ التأمين للمستفيد بناء على شهادة وفاة المستثمر أو شهادة طبية بالعجز الكلي أو الجزئي صادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركة التامين.
3. في الحالات التي يتم الاتفاق على تحمل المستثمر قيمة التامين، فيجب إضافة قيمة قسط التامين الذي يتحمله المستثمر الي تكلفة التمويل الذي يلتزم المستثمر بسدادته إلى الممول ليقوم بسداده الي شركة التامين.
4. في حالة حصول الممول على معاملة تفضيلية من إحدى شركات التامين، فيجب علية الإفصاح للمستثمر عن ذلك
5. يجب ان يتم احتساب قسط التامين على رصيد المديونية وليس على اجمالي قيمة التمويل.

ثانيا: على شركات التمويل العقاري عند القيام بالتمويل للمستثمرين للأغراض السكنية والغير سكنية الالتزام بالأحكام التالية:

أولاً: التمويل العقاري للأغراض السكنية:

يلتزم الممول عند القيام بمنح التمويل للأغراض السكنية بالضوابط التالية:

1. لا يجوز بأكثر من تسعين في المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة بحسب الأحوال، وفي حالات البناء أو الترميم أو التحسين يمكن التمويل بكامل القيمة بما لا يتعدى تسعين في المائة من قيمة الوحدة أو الضمانة المقدمة.
 2. تحديد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة اسمائهم في الجداول التي تعدها الهيئة مع مراعاة الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (39) لسنة 2015 بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري.
 3. الاستعلام عن المستثمر للتحقيق من جدارته الائتمانية وقدرته على السداد.
 4. ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح لمستثمر واحد عن (15%) من صافي حقوق الملكية للممول وذلك للشخص الطبيعي وزوجته وأولاده القصر.^{23*}
 5. ان تتناسب قيمة التمويل وشروط السداد مع دخل المستثمر على ان يتم اثبات الدخل من خلال أحد المستندات التي يطمئن إليها الممول ومن بينها.
- أ- شهادة دخل حديثة صادرة من جهة العمل.

12-قرار مجلس إدارة رقم 139 لسنة 2020 بتعديل قرار 111 لسنة 2015 بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري

- ب- شهادة من المحاسب القانوني أو مصلحة الضرائب بالدخل السنوي أو الشهري للمستثمر .
- ج- مستخرج من بيان التأمينات عوضا عن مفردات الدخل من جهة العمل التي يعمل بها .
6. عدم تجاوز الحدود الائتمانية المقرر منحها للمستثمر الواحد وفقا لما يلي:
- أ- لذوي الدخل المنخفضة: ألا يزيد قسط التمويل عن الحد الأقصى الذي يحدده مجلس إدارة الهيئة بنسبة لا تزيد عن 35% من اجمالي دخل المستثمر وفقا لقرارات الهيئة السارية في هذا الشأن .

ب- لغير ذوي الدخل المنخفضة: ألا يزيد قسط التمويل عن 40% من اجمالي دخل المستثمر .

ثانيا: التمويل العقاري للأغراض غير السكنية:

يلتزم الممول عند القيام بمنح التمويل العقاري للأغراض غير السكنية بالضوابط الآتية:

1. لا يجوز التمويل بأكثر من ثمانين في المائة من قيمة الوحدة او الضمانة المقدمة بحسب الأحوال، وفي حالات البناء أو الترميم أو التحسين يمكن التمويل بكامل القيمة بما لا يعدي ثمانين في المائة من قيمة الوحدة او الضمانة المقدمة.
2. ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح لمستثمر واحد عن (30%) من صافي حقوق الملكية للممول سواء للشخص الطبيعي وزوجته وأولاده القصر، أو للشخص الاعتباري الواحد والأطراف المرتبطة به (ويقصد للأطراف المرتبطة الشركات القابضة والتابعة والشقيقة وشريطة ألا تقل نسبة المساهمة عن 20%).²⁴
3. الاستعلام عن المستثمر للتحقيق من جدارته الائتمانية وكفاءة إدارته للنشاط ومن صحة المعلومات والبيانات المقدمة منه، والتأكد من حسن سمعته بالسوق.
4. تحديد قيمة العقار أو تكاليف البناء أو الترميم أو التحسين بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة مع مراعات الالتزام بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم (39) لسنة 2015 الصادر بشأن المعايير المصرية للتقييم العقاري.
5. إعادة التقييم للعقار محل التمويل مرة على الأقل كل خمس سنوات على نفقة الممول في ضوء المخاطر المتوقعة في التمويل العقاري للأغراض غير سكنية بمراعاة ما ورد أعلاه في البند رقم(4).
6. التأكد من توفير موارد ذاتية لدي المستثمر كافية لخدمة التمويل المقدم له من الممول وكفاية التدفقات النقدية على السداد من خلال التدفقات النقدية المتوقعة للوفاء بالتزاماته.

13-قرار مجلس إدارة رقم 139 لسنة 2020 بتعديل قرار 111 لسنة 2015 بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري.

7. أن تتناسب قيمة التمويل الممنوح للمستثمر وشروط السداد مع التدفقات النقدية للمستثمر، على أن يتم إثبات قدرته على السداد من خلال قوائم الدخل الخاصة به أو شهادة من المحاسب القانوني أو شهادة من مصلحة الضرائب، وبالنسبة للمستثمرين (الأشخاص الاعتبارية) قيد الأنشاء يتم تحديد القدرة على السداد من خلال التدفقات النقدية التقديرية المستقبلية الموضحة في دراسة الجدوى.

- يجب على شركات التمويل العقاري الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم 2 لسنة 2021 بشأن الضوابط الرقابية في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب للجهات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية.²⁵

الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري (بنظام الإجارة): -

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري بنظام الإجارة من خلال شراء الممول للعقار من المستثمر (المستأجر) من غيره أو ببنائه ثم تأجيرها له بعقد إجارة ينتهي بتملك العقار المؤجر الي المستثمر (المستأجر) في نهاية مدة الإيجار أو اثنائها وذلك وفقا للقواعد والمعايير التالية:

أولاً: الوعد بالاستئجار:

1. يلتزم المستثمر (المستأجر) بالتقدم للممول بطلب الحصول على تمويل شراء عقار بنظام الإجارة موضحا فيه بيانات المستثمر ومواصفات العقار محل التمويل، على ان يتعهد المستثمر (المستأجر) بالالتزام باستئجار العقار محل الطلب حال قيام الممول بشرائه تمهيدا لتأجيره للمستثمر (المستأجر) بنظام الإجارة وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري.
2. يجوز للممول قبل شراء العقار من المالك سواء مشيد بالفعل او تحت التشييد (الإجارة الموصوفة بالذمة) أن يطلب من المستثمر سداد مبلغا نقديا كمقدم إيجار على ان يكون جزء من القيمة الإيجاري عند التعاقد وبشرط ألا تقل عن 5% من اجمالي التكلفة الأساسية التي تحملها الممول لتملك تلك العقار، ويكون للممول خصم نسبة من هذا المبلغ يتفق عليها عند الوعد بالاستئجار باعتباره تعويضا عن الضرر اللاحق به في حال نكول المستثمر (المستأجر) عن وعدة الملزم باستئجار العقار من الممول بنظام الإجارة، وفي حالة نكول الممول بتنفيذ التزامه بتأجير العقار للمستثمر (المستأجر) بعد شرائه يلتزم برد مقدم الإيجار مضاف الية ذات النسبة المتفق عليها كتعويض للمستثمر (المستأجر) خلال خمسة أيام عمل .

26-قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 2 لسنة 2021 بشأن الضوابط الرقابية في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب للجهات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية.

3. يجب ان يكون تنفيذ التزام الوعد بالاستئجار خلال مدة زمنية محددة.

ثانياً: مرحلة الشراء:

1. يجب أن يقوم الممول بشراء العقار باسمه بعقد مستقل قبل إبرام عقد الإجارة، ويجوز ان يطلب المستثمر (المستأجر) من الممول أن يشتري حق الانتفاع بأحد العقارات مما يرغب في استئجاره.
2. يجوز شراء العقار من شخص طبيعي او شخص اعتباري ثم إعادة تأجيره الي نفس البائع بنظام الاجارة وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية والضوابط الصادرة بهذا الشأن.

ثالثاً: عقد الاجارة:

1. عقد الاجارة هو عقد ملزم لطرفية بتأجير عقارا ايجارا منتهي بالتملك، ولا يملك أحدهما الانفراد بفسخة او تعديله دون موافقة الطرف الاخر.
2. يجب ان يتضمن عقد الاجارة احقية المستثمر بتملك العقار خلال سريان العقد بالسداد المعجل او بعد انتهاء المستثمر من سداد كافة أقساط الايجار، ما لم يبدي المستثمر رغبته كتابا في عدم التملك خلال المدة المتفق عليها بالعقد او عند فسخ العقد لأي سبب من الأسباب المشار اليها بالعقد.
3. يجوز ان تكون الاجارة على وحدات تحت الانشاء أو على وحدات منتهية الإنشاء، على ألا يسري بدء سداد القيم الاجارية الا بعد استلام المستثمر (المستأجر) للعقار، ويجوز إلزام (المستأجر) بسداد القيمة الاجارية المتغيرة مقدما (تكاليف التمويل المنصرفة للمقاول) خلال فترة التشييد /أو دفعات تحت حساب مقدم الايجار.
4. يجب أن تتضمن التزامات المستثمر (المستأجر) الآتي:
 - أ. سداد القيمة الاجارية المتفق عليها والموضحة بجدول السداد.
 - ب. القيام بكافة أعمال الصيانة الدورية العادية للعقار بصورة تحافظ عليه وعلى منفعته للغرض الذي تم استئجاره من آجلة، وعلى ان يلتزم بتعويض الممول اية اضرار قد تلحق بالعين المؤجرة جراء عدم قيامه بالصيانة اللازمة.
 - ج. عدم إجراء اية تعديلات أو إضافات أو إحداث أي تغيير أو هدم أو بناء أو إقامة مباني آخري أو بناء حوائط أو حواجز إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول وبشرط الحصول على ترخيص من الجهة المختصة في هذا الشأن.
 - د. عدم تغيير الغرض الذي تم استئجار العقار من اجله ولا الانتفاع به على أي وجه غير ما استؤجر له دون موافقة كتابية من الممول.

- هـ. سداد تكاليف خدمات استخدام العقار (المياه، الكهرباء، الغاز، الهاتف) بالإضافة إلى تكاليف الصيانة الدورية والتشغيلية.
- و. يلتزم المستثمر (المستأجر) الراغب بالتصرف في العقار المؤجر بالتنازل عن الإيجار أو تأجيله أو تمكين الغير من الافراد بشغلة بأن يتقدم بطلب للممول للحصول على موافقة كتابية منه قبل موعد التصرف أو الايجار بمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً من تاريخ الإجراء.
- ز. يلتزم المستثمر (المستأجر) بأن يرفق بطلب الموافقة على التصرف بالتنازل عن الايجار أو التأجير إقرار كتابي من التصرف إليه بالحلول محل المستثمر (المستأجر) في كافة الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل ويجوز للممول ان يتشترط على المستثمر (المستأجر) تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف الية في الوفاء بتلك الالتزامات بشرط قبول المتصرف الية ائتمانياً.
5. يلتزم الممول بتمكين المستثمر (المستأجر) من شغل العقار أو الوحدة وحيازتها حياة هادئة ومستقرة مع ضمان عدم التعرض القانوني من جانب الممول لهذه الحيازة أو التعرض القانوني من جانب الغير فيما يتعلق بملكية العقار طوال مدة العقد وعدم التعرض للمستثمر (المستأجر) في استخدامه للعقار في ضوء التزام المستثمر (المستأجر) بالوفاء بكافة بالتزاماته التعاقدية، وفي حالة وجود أي تعرض للمستثمر (المستأجر) من قبل الغير يلتزم بإخطار الممول كتابة بذلك.
6. يحق للممول بيع العقار لأحدي الشركات التي تمارس نشاط التمويل العقاري او إعادة التمويل العقاري وينتقل العقار الي المشتري الجديد محل الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الاجارة مع ضرورة اخطار المستثمر (المستأجر) بذلك.
7. يحق للممول أن يرهن أو يحيل حقوقه المالية الناشئة عن عقد الإجارة والقابلة للتحويل وما يكفلها من ضمانات إلى إحدى شركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تباشر توريق الحقوق المالية المرخص لها بذلك من الهيئة، وتنتقل الحقوق المحالة الي تلك الجهات محملة بكافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الايجار، مع ضرورة إخطار المستثمر بذلك.
8. يجوز للمستثمر (للمستأجر) ان يشارك الممول في شراء العقار الذي يرغب في استئجاره ثم يستأجر حصة الممول.
9. يحدد خبير التقييم العقاري عند تقييم العقار أجره المثل للعقار محل الاجارة، على ان تكون اجره المثل موضحة باتفاق التمويل العقاري.
10. يجوز ان تكون القيمة الايجارية الدورية متزايدة أو متناقصة بالاتفاق بين الممول والمستثمر (المستأجر) على نسبة زيادة او تخفيض معينة سنويا.

11. يجب ان تكون الأجرة معلومة ومحددة وتستحق الأجرة من تاريخ استلام المستثمر (المستأجر) للعقار وليس بمجرد توقيعه العقد.

12. يلتزم الممول بالنص على أحقية المستثمر (المستأجر) بتملك العقار أثناء مدة العقد او في نهايته وبعد سداد كافة القيم الإيجارية وفقا لجدول السداد المرفق بالعقد بثمن يتفقدان عليه ويلتزم الممول بتحرير عقد بيع مستقل للمستثمر عند نهاية العقد سواء بسداد كافة القيم الإيجارية خلال مدة العقد او في نهايتها، وفي هذه الحالة يلتزم الممول بتسليم المستثمر خلال مدة لا تجاوز شهر على الأكثر من تاريخ وفاء المستثمر بالتزاماته كافة المستندات التي تمكنه من انتهاء إجراءات تملك العقار لصالح المستثمر.

رابعاً: مرحلة البيع:

1. لا يجوز إبرام عقد بيع العقار للمستثمر إلا بعد إبرام عقد الاجارة ووفاء المستأجر بالتزاماته التعاقدية وذلك تمهيدا لإتمام هذا البيع.

2. تكون طريقة تملك العين للمستثمر (المستأجر) بعد عقد مستقل عن عقد الاجارة وذلك بناء علي وعد بالبيع بثمن رمزي او بالثمن المنفق عليه

خامساً: الضمانات والتأمين:

1. يكون الممول مسئول عن العقار المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من (المستأجر) تعد او تقصير، ويجوز للممول ان يؤمن عليه، وتكون تكلفة التأمين على الممول ويجوز له ان يأخذها في الاعتبار عند حساب الأجرة على المستثمر (المستأجر).

2. يجوز للممول إلزام المستثمر (المستأجر) بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد أي مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة او العجز او حريق الوحدة ويظل التأمين مستمرا في ظل وجود اية مستحقات للممول كما يجوز الاتفاق بين الممول والمستثمر (المستأجر) على التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر التعثر.

3. المستثمر (المستأجر) مسئول عن المحافظة على العين المستأجرة واستعمالها الاستعمال المعتاد في مثل ما اجرت له دون زيادة، فإن قصر في الحفاظ عليها أو خالف أوجه الاستعمال المنفق عليها في العقد او التي يقضي بها العرف أو تجاوز مدة الإجارة فانه يضمن تلف العين أو اهلاكها أو أي نقص يصيبها جراء هذا الاستعمال.

4. في حالة التنفيذ على الضمانات البديلة المقدمة من المستثمر (المستأجر) يحق للمؤجر ان يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة في الفترات التي تعثر فيها والغرامات المنفق عليها، وليس له استيفاء

جميع الأقساط الإيجارية بما في ذلك الأقساط اللاحقة التي لم يقابلها انتفاع بالعقار، ويجوز له ان يستوفي من الضمانات كل التعويضات الناتجة من إخلال المستثمر (المستأجر) بالعقد.

5. يجوز للممول أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على الاجرة مثل الامتياز والرهن على ضمانه بديلة أو حوالة الحق علي مستحقات المستثمر (المستأجر) لدي الغير.

سادسا: القواعد المنظمة لحالات انقضاء العقد:

1. في حالة قيام المستثمر (المستأجر) بسداد كافة مستحقات الممول فيلتزم الممول ببيع العقار للمستثمر (المستأجر) بعقد بيع مستقل ويكون البيع بثمن رمزي أو بالثمن المتفق عليه بعقد الإجارة.
2. في حالة هلال العقار لأسباب لا ترجع للمستثمر (المستأجر) وفي هذه الحالة يستحق الممول عن المنقضية من العقد أن يخصم قيمة أجرة المثل الموضحة بتقرير التقييم وأن يرد للمستثمر (للمستأجر) ما زاد علي ذلك بعد خصمة من اجمالي الأجرة الأساسية حتى تاريخ الهلاك.
3. تنتهي العلاقة الاجارية بسبب إخلال المستثمر (المستأجر) بالتزاماته الواردة بعقد الإجارة مما يؤدي لفسخ هذا العقد ويلتزم الممول بعد تاريخ استرداد الوحدة موضوع العقد أن يرد للمستثمر (للمستأجر) ما يوازي الأجرة الأساسية مخصوما منها ما يوازي القيمة الإيجارية غير المسددة وغرامات التأخير ونفقات الممول التي تكبدها حتى تاريخ استرداد الوحدة.
4. في حالة وفاة المستثمر (المستأجر) ووجود تغطية تأمينية لحقوق الممول يلتزم الممول فور سداد قيمة التغطية التأمينية له بتحرير عقد بيع الوحدة محل الإجارة لورثة المستثمر (المستأجر) الشرعيين بذات الشروط المتفق عليها مع ورثتهم.
5. في حالة وفاة المستثمر (المستأجر) وعدم وجود تغطية تأمينية يلتزم الممول باستكمال عقد الاجارة مع ورثة المستثمر (المستأجر) الشرعيين في حالة رغبتهم في استكمال العقد باستمرارهم في السداد دون التوقف وبذات الشروط المتفق عليها مع مورثهم.

الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري (بنظام المرابحة): -

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري بنظام المرابحة عن طريق قيام الممول بشراء العقار بثمن معلوم لبيعة للمستثمر بالقسط بذات الثمن مضافا اليه ربح معلوم وموضح بالعقد، وذلك وفقا للقواعد والمعايير الاتية:

أولاً: الوعد بالشراء:

1. يلتزم المستثمر (المستأجر) بالتقدم للممول بطلب الحصول على تمويل شراء عقار بنظام المرابحة موضحا فيه بيانات المستثمر ومواصفات العقار محل التمويل وان يكون موضحا فيه التزام المستثمر

بشراء العقار محل الطلب حال قيام الممول بشرائه تمهيدا لبيعة للمستثمر مرابحة وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري.

2. يجوز للممول قبل شراء العقار من المالك سواء مشيد بالفعل أو تحت التشييد أن يطلب من المستثمر سداد مبلغا نقديا يسمى مقدم الثمن وبنسبة لا تقل عن 5% من اجمالي التكلفة الأساسية التي تحملها الممول لتملك تلك العقار، ويكون للممول خصم نسبة من هذا المبلغ يتفق عليها عند الوعد بالشراء باعتباره تعويضا عن الضرر اللاحق به في حال نكول المستثمر (المستأجر) عن وعدة الملزم بشراء العقار من الممول، وفي حالة نكول الممول بتنفيذ التزامه ببيع العقار للمستثمر (المستأجر) بعد شرائه يلتزم برد نفس المبلغ مضاف الية مبلغ مقدم الثمن عليها كتعويض للمستثمر (للمستأجر) خلال خمسة أيام عمل.

3. يجب ان يكون تنفيذ التزام الوعد بالشراء خلال مدة زمنية محددة.

ثانيا: مرحلة الشراء:

1. يجب أن يكون بائع العقار (البائع الأصلي) غير المستثمر أو وكيلة ويعقد منفصل عن عقد المرابحة.
2. يجب أن يكون عقد شراء الممول للعقار سابق لعملية بيع العقار بالمرابحة للمستثمر.
3. يجبي على الممول الإفصاح عن ظروف شراء العقار إذا كان قد اشتراه بثمن مؤجلا أو على أقساط وخلوة من حقوق الغير من عدمه.

ثالثا: عقد المرابحة:

1. يجب ان تنتقل ملكية العقار محل التمويل مسبقا إلى الممول حتى يتسنى له بيعها مرابحة للمستثمر في وقت لاحق ويكون عقد المرابحة غير صحيح إذا كان عقد الشراء الأول باطلا، وفي هذه الحالة يلتزم الممول بأن يرد للمستثمر كامل المبلغ السابق سدادها بعد خصم مقابل انتقاعه بالعقار في الفترة السابقة عن البطلان.

2. يجب أن تتضمن التزامات المستثمر (المستأجر) الآتي:

- أ. سداد كامل أقساط الثمن وفقا لجدول السداد والموقع من المستثمر كجزء لا يتجزأ من هذا العقد في المواعيد المتفق عليها.
- ب. سداد ما يستحق على العقار من التزامات لاحقة على شرائه بما في ذلك رسوم الضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية بصفته مالكا للوحدة دون ان يكون له حق الرجوع على الممول، وذلك ما لم يتضمن العقد تحمله لأي التزامات سابقة مع ضرورة النص عليها بشكل محدد.

- ج. عد التصرف في العقار أو تأجيره أو تمكين أحد من شغلة إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول وذلك ما لم يتضمن عقد المرابحة خلاف ذلك.
- د. إخطار الممول قبل موعد السداد بفترة لا تقل عن شهر في حالة رغبته في التعجيل بالسداد بكل أو بعض أقساط الثمن.
3. يجب أن تتضمن التزامات الممول ما يلي: -
- أ. إخطار الممول قبل موعد السداد بفترة لا تقل عن شهر في حالة رغبته في التعجيل بالسداد بكل أو بعض أقساط الثمن.
- ب. يلتزم الممول ببيع العقار للمستثمر مع أحقيته في إجراء قيد امتياز أو رهن لصالحه على العقار المباع بمصروفات يتحملها المستثمر.
4. يحق للممول ان يحيل حقوقه المالية الناشئة عن عقد المرابحة وما يكلفها من ضمانات الي إحدى الجهات التي تباشر توريق الحقوق المالية المرخص لها بذلك من الهيئة أو شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة التمويل العقاري واطار المستثمر بهذه الحوالة. ويحق للجهات المحال اليها (في حالة وجود رهن على العقار لصالح الممول) ترتيب حق رهن على العقار ضمانا لحقوقها على ان تلتزم بشطب الرهن كليا عن العقار بعد سداد المستثمر لكامل الثمن.
5. يحق للمستثمر بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول التصرف في العقار محل الاتفاق بالبيع أو الهبه أو غيرها من التصرفات بشرط ان يقبل المتصرف الية الحلول محل الاستثمار في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق، ويجوز للممول اشتراط ضمان المستثمر للمتصرف إلية بحق الوفاء بتلك الالتزامات وشريطة قبول الممول للمصرف الية ائتمانيا.
6. يحق للمستثمر الحصول على خصم من الرصيد الإجمالي المتبقي في حالة وفائه بكل أو بعض أقساط الثمن وفقا لنسبة الخصم المحدد بجدول السداد المرفق بالعقد والمحدد به كيفية التنفيذ الخصم.
7. يجب ان يكون ثمن العقار في بيع المرابحة للمستثمر محددًا ومعلوما للطرفين عند التوقيع على عقد البيع ولا يجوز باي حال ان يترك تحديد الثمن أو الربح لمتغيرات مجهولة أو قابلة للتحديد في المستقبل.
8. يجب ان يكون الربح معلوما في عقد المرابحة أو جدول الأقساط الملحق به ولا يكفي الاقتصار علي بيان الثمن الإجمالي ويجوز ان يكون محدد بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية من ثمن الشراء فقط أو ثمن الشراء مضافا إلية مبلغ المصروفات.

9. يجوز الاتفاق على سداد ثمن الوحدة في بيع المرابحة للمستثمر على أقساط متقاربة أو متباعدة ويصبح ثمن الوحدة حينئذ ديناً في ذمة المستثمر يجب أدائه عند الأجل المتفق عليه ولا يجوز بعدها المطالبة بالزيادة عليه سواء بسبب زيادة الأجل المتفق عليه ولا يجوز بعدها المطالبة بالزيادة عليه سواء بسبب زيادة الدخل أو التأخير لعذر أو لغير عذر.

رابعاً: الضمانات والتأمين:

1. يجوز للممول التأمين على العقار خلال فترة تملكه له وتحمل تكاليف والمخاطر المترتبة على ذلك ويكون التعويض من حقه وحدة وليس للمستثمر حق قبل انتقال الملكية، ويجوز للممول إضافة المصروفات بعد ذلك إلى تكلفة المبيع وبالتالي إلى ثمن بيع المرابحة.
2. يحق للممول الحصول على ضمانات إضافية من المستثمر مثل (رهن أي مادي منقول أو عقار، الكفالة التضامنية من طرف ثالث، أو ما يراه الممول مناسباً كضمانة)
3. يجوز للممول اشتراط حلول جميع الأقساط المستحقة قبل مواعيدها عند الامتناع المستثمر أو تأخيره عن أدائها وفقاً للمدد المقررة بالقانون.
4. يجوز للممول إلزام المستثمر بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد أي مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز أو حريق الوحدة وبظل التأمين مستمراً في ظل وجود أية مستحقات للممول كما يجوز الاتفاق بين الممول والمستثمر على التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر التعثر.
5. يجوز للممول ان يتشترط إتمام إجراءات العقار المبيع لصالح المستثمر بعد سداد كامل أقساط الثمن وذلك من خلال التوقيع على العقد النهائي لصالح المستثمر أو اصدار توكيل رسمي عام لصالح المستثمر خلال مدة لا تتجاوز شهر على الأكثر من تاريخ وفاء المستثمر بالتزاماته كافة المستندات التي تمكنه من انهاء إجراءات تملك العقار لصالح المستثمر.

خامساً: حالات انقضاء عقد بيع المرابحة:

1. في حالة قيام المستثمر بسداد كامل الأقساط أو التعجيل بها يلتزم الممول بشطب الرهن على العقار الممول (ان وجد) أو أي ضمانات أخرى قد تكون قد رتبت لصالحه.
2. في حالة عدم التزام المستثمر بالوفاء بالتزاماته تستحق جميع الأقساط المتبقية دفعة واحدة كما يحق للممول التنفيذ على العقار طبقاً لقانون التمويل العقاري، ويجوز الاتفاق على فسخ العقد في حالة إخلال المستثمر بالوفاء بالتزاماته على ان يقوم المستثمر برد الوحدة للممول، كما يقوم الممول برد الدفعة المقدمة بالإضافة الي الأقساط المسددة مخصوماً منها تكاليف التمويل والأقساط غير المسددة

والتكاليف التي تكبدها الممول، كما يجوز بيع العقار من قبل الممول أو دخول مستثمر جديد بعد دراسة وقبول الممول لهذا المستثمر.

الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري (بنظام المشاركة): -

تكون مزاولة نشاط التمويل العقاري بنظام المشاركة من خلال قيام الممول بشراء أو بناء العقار مشاركة مع المستثمر؛ على أن يلتزم الممول ببيع حصته الي المستثمر أو تأجيرها لو إجارة منهية بالتملك ويجز للمول بيع حصته أو تأجيرها له إجارة منتهية بالتملك لغير المستثمر وذلك بناء علي طلب المستثمر.

أولاً: الوعد بالتملك:

يلتزم الممول في عقد المشاركة بوعد ملزم للمستثمر على تمليك حصته كلياً أو جزئياً طبقاً لاتفاقه مع المستثمر اما على دفعة واحدة او على دفعات.

ثانياً: مرحلة الشراء:

يقوم الممول بشراء او بناء عقار علي رغبة المستثمر شراكة بينهما بحسب حصة كلا منهما في ثمن العقار او تكاليف البناء.

ثالثاً: عقد المشاركة:

1. عقد المشاركة عقد ملزم ولا يملك أحد طرفية الانفراد بفسخة او تعديله دون موافقة الاخر.
2. يجب ان تتضمن التزامات المستثمر ما يلي: -
 - أ. سداد كامل حصص المشاركة المتفق عليها وفقاً لجدول السداد والموقع من المستثمر مع الممول كجزء لا يتجزأ من هذا العقد في المواعيد المتفق عليها.
 - ب. مدى التزام المستثمر بالتأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة او الحريق وحصة المستثمر في قسط التأمين ضد التعثر باتفاق الطرفين.
 - ج. عدم التصرف في العقار أو تأجيره أو تمكين أحد من شغلة إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول.
 - د. إخطار الممول في حالة رغبته في التعجيل بالسداد بكل او بعض حصص المشاركة المتفق عليها قبل موعد السداد بفترة لا تقل عن شهر.
 - هـ. عدم إجراء أي تعديلات أو إضافات أو إحداث أي تغيير أو هدم أو بناء أو إقامة مباني اخري أو بناء حوائط أو حواجز إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول وبشرط الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.

3. يلتزم الممول ببيع حصته أو تأجيرها إجازة منتهية بالتملك للمستثمر ويجوز للممول تأجيره حصته لغير المستثمر بأجرة معلومة ولمدة محددة وذلك بناء على طلب المستثمر أو موافقته.
4. يحق للمستثمر بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول التصرف في العقار محل الاتفاق بالبيع أو الهبة أو غيرها من التصرفات بشرط ان يقبل المتصرف الية الحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق. ويجوز للممول اشتراط ضمان المستثمر للمتصرف الية في الوفاء بتلك الالتزامات.
5. يحق للممول ببيع حصته في العقار وحوال الحق للعقد محل المشاركة لشركة التمويل العقاري او إعادة تمويل عقاري وينتقل العقار الي المشتري الجديد محمل بعقد المشاركة، ويجب اخطار المستثمر بذلك.
6. يحق للممول ان يحيل الحقوق المالية الناشئة عن عقد المشاركة وما يكفلها من ضمانات لصالح شركات إعادة التمويل العقاري ويجب اخطار المستثمر بتقرير هذا الرهن.
7. يحق للممول ان يحيل الحقوق المالية الناشئة عن عقد المشاركة وما يكفلها من ضمانات الي أحد الجهات التي تباشر توريق الحقوق المالية المرخص لها بذلك من الهيئة او شركات التمويل العقاري او شركات إعادة التمويل العقاري ويجب اخطار المستثمر بهذه الحوالة.
8. لا يجوز اشتراط تحمل أحد الشريكين وحدة مصروفات التامين أو الصيانة حيث تتحدد نسبة هذه المصروفات لكلا من المستثمر والممول علي حسب حصة كلا منهما في الملكية في كل فترة ووفقا لجدول أقساط التامين.
9. يجب اقتسام الأجرة مقابل الانتفاع بالعقار بين المستثمر والممول في حالة التأجير لغير المستثمر وذلك علي حسب حصة ملكية كلا منهما في كل فترة، وفي حالة بيع الحصة بنظام الاجارة المنتهية بالتمليك للعقار يجوز للممول المقاصة بين ما للمستثمر من مستحقات ناشئة عن الاجارة وما عليه من التزامات مستحقة للممول.
10. يجوز الاتفاق على ان يتم تقسيم العقار محل المشاركة إلى حصص ويكون بالشراكة بين الممول والمستثمر وبقدر مساهمة كلا منهم ثم يقوم المستثمر بشراء هذه الحصة تباعا من الممول كليا او جزئيا طبقا لاتفاقهما بسعر السوق في تاريخ التقسيم الذي يحدد إما اتفاقا أو في حالة عدم الاتفاق يكون تحديده بمتوسط القيمة التي يحددها خبيرين من خبراء التقييم العقاري حتى تكتمل له ملكية العقار بشراء حصص الممول كلها وخروجه من المشاركة ويتم البيع بعقد منفصل عن عقد المشاركة.
11. يجوز اتفاق الشركاء علي حصر إدارة الشراكة على الممول أو المستثمر أو كلاهما.

12. يجب ألا تزيد حصة الممول عن 90% من قيمة العقار وتتناقص هذه النسبة بقيمة الدفعات التي يسدها المستثمر.

13. في حالة هلاك العقار المؤمن عليه فيجب تقسيم قيمة بوليصة التأمين بين الممول والمستثمر وفقا لهيكل الملكية وقت وقوع الهلاك.

رابعاً: مرحلة البيع:

1. يلتزم الممول بيع حصته للمستثمر بالسعر المتفق عليه في عقد المشاركة بعد الوفاء بكافة التزاماته المالية.

خامساً: الضمانات والتأمين:

1. يجوز للممول ان يشترط على المستثمر تقديم كفيل أو رهن أو أي ضمان آخر لضمان عدم التعدي أو مخالفة قيود المشاركة

2. يجوز للممول إلزام المستثمر التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو الحريق ويظل التأمين مستمرا في ظل وجود أية مستحقات للممول.

3. في حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستثمر يحق للممول أن يستوفي منها ما يتعلق بالأقساط المستحقة في الفترات التي تعثر فيها.

سادساً: القواعد المنظمة لحالات انقضاء العقد:

1. تنتهي المشاركة بين الممول والمستثمر بانتهاء مدتها وقيام المستثمر بسداد كامل قيمة الأقساط وتملكه

للعقار بالكامل بعقد منفصل أو بتعجيل سداد أقساط المدة الباقية اثناء مدة عقد المشاركة بعد خصم ما يزيد عن ثمن العقار (التكلفة الفعلية التي تحملها الممول لتملك العقار)، وفي هذه الحالة يلتزم الممول بتسليم العقار للمستثمر خلال مدة لا تجاوز شهر على الأكثر من تاريخ وفاء المستثمر بالتزاماته كافة المستندات التي تمكنه من إنهاء إجراءات تملك العقار لصالح المستثمر.

2. في حالة عدم التزام المستثمر بالوفاء بالتزاماته تستحق جميع الحصص المتبقية دفعة واحدة أو طبقا لما يتفق عليه في العقد كما يحق للممول التنفيذ على العقار طبقا لقانون التمويل العقاري، ويجوز الاتفاق على فسخ العقد في حاله إخلال المستثمر برد الوحدة للممول، كما يقوم الممول برد مقدم حصة الشراكة بالإضافة الي الحصص المسددة مخصوما منها تكاليف التمويل و الحصص الغير مسددة و التكاليف التي تكبدها الممول، كما يجوز بيع الوحدة من قبل الممول أو دخول مستثمر جديد بعد دراسة وقبول الممول لهذا المستثمر وفقا للإجراءات و التوقيتات المحددة بالعقد.

شراء محافظ حقوق مالية عقارية:

للممولين الحق في شراء محافظ حقوق مالية عقارية من شركات التطوير العقاري وذلك من خلال حوالة حق من المحيل (المطور) الي الممول بصفته (محال اليه) وذلك وفقا للضوابط الآتية:

1. موافقة مجلس إدارة الممول (المحال اليه) على شراء محفظة الحقوق المالية العقارية.
2. استيفاء كافة البيانات الشخصية لأي مستثمر من خلال صورة بطاقة الرقم القومي او جواز السفر او السجل التجاري للأشخاص الاعتبارية.
3. اجراء استعلام انتماني عن أي مستثمر من أحد الجهات المرخص لها من البنك المركزي المصري بذلك.
4. التزام المحيل بتسليم كافة المستندات المتعلقة بعملية البيع للممول (المحال ايه) بما فيها ملف المستثمر وأصول عقود البيع، وأصول سندات الدين، وما يطلبه الممول (المحال اليه) من مستندات اخري يراها لازمة في هذا الشأن.
5. انتقال كافة حقوق الشركة المحيلة الي الممول (المحال اليه)، بما فيها حق الامتياز والرهن والتنفيذ على العقار.
6. التأكد من قدرة المستثمر على سداد الأقساط المستحقة عليه من خلال فحص بيانات الدخل، ويجوز قبول انتظام المستثمر في سداد الأقساط خلال عام كامل سابق لشراء المحفظة كأساس للتحقق من الدخل، وذلك بدءا من اول قسط دوري مستحق طبقا لجدول السداد، او الا يقل اجمالي المبالغ المسددة من المستثمر تحت حساب ثمن الوحدة عن 20%.
7. يتم تقييم عقارات محفظة الحقوق المالية العقارية من خلال أحد خبراء التقييم العقاري المسجلين بالهيئة العامة للرقابة المالية طبقا للمعايير المصرية للتقييم العقاري الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (39) لسنة 2015، وعند وجود تقييم سابق وفقا لذات الشروط يجب الا يكون قد مضي على هذا التقييم أكثر من سنة عند ابرام اتفاق الحوالة.
8. تحويل وثائق التأمين (ان وجدت) ليكون المستفيد منها الممول (المحال اليه) بدلا من الشركة المحيلة.
9. التأكد من ان الضمانات المقدمة من المستثمرين او المحيل كافية وأنها تمثل ضمانا كافيا في حالة التعثر.

10. في حالات وجود رهن على الوحدات يمكن للمحيل وفقا لاتفاق الحوالة ان يضمن سداد المستحقات المرتدة.
11. اشتراط ان يكون اتفاق الحوالة متضمنا حق الممول (المحال اليه) في الرجوع على المحيل في حالات عدم وجود رهن على الوحدات بالمستحقات المرتدة بدون تحصيل.
12. تحديد أسلوب حل المنازعات في حالة عدم تنفيذ أي طرف لالتزاماته.
13. يجوز الاتفاق بين الشركة المحيلة والممول (المحال اليه) ان يتم رد المستثمر (استبعاده من محفظة الحقوق المالية العقارية) او ان يتم استبداله بمستثمر اخر من عملاء الشركة المحيلة في حالة توقفه عن السداد.
14. يجوز الاتفاق بين الشركة المحيلة والممول (المحال اليه) على قيام المحيل بتحصيل المستحقات نيابة عن الممول (المحال اليه) بحيث تقوم الشركة المحيلة بإضافة قيمة الشيكات المحصلة أولا بأول لحساب الممول (المحال اليه) بالبنك بما لا يتجاوز أسبوع من تاريخ الاستحقاق وفي حالة عدم سداد المستحق في موعده تلتزم الشركة المحيلة بأخطار الممول (المحال اليه) خلال أسبوع على الأكثر لاتخاذ الإجراءات القانونية ويشترط في حالة ذلك الاتفاق الا يتم تحميل المستثمر باي أعباء مالية نتيجة لذلك.
15. يجب اخطار المستثمر كتابة بوقوع الحوالة وباسم الممول (المحال اليه) وعنوانه حتى يتسنى له معرفة الجهة التي سيقوم بسداد أقساط التمويل اليها مستقبلا على ان يتم التأكد من وصول الاخطار للمستثمر.
16. للممول الحق في إضافة ما يراه من ضمانات اخري بما لا يتعارض مع احكام قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية او أي قوانين اخري.

الشروط والبيانات العامة الواجب توافرها في نماذج اتفاقات التمويل العقاري:

يلتزم الممول عند قيامه بأبرام عقود تمويل عقاري لأي من الأغراض الواردة بقانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية ان يتم ابرامها على نماذج اتفاقات التمويل العقاري المعتمدة من الهيئة او متضمنة لجميع البنود الواردة في النماذج المشار اليها على الأقل، ويراعي في بنود نماذج الاتفاقات النص على الاحكام التالية:

أولاً: البيانات العامة لنماذج اتفاقات التمويل العقاري:

1. أطراف التعاقد:

يجب ان تتضمن البيانات الخاصة بأطراف التعاقد على الأقل ما يلي:

- أ. البيانات الشخصية للمستثمر موضحا بها الاسم والعنوان والرقم القومي او رقم جواز السفر، وإذا كان المستثمر شخص اعتباري يتم توضيح الاسم والمقر الرئيسي ورقم السجل التجاري وتاريخ قيده وبيان صفة الممثل القانوني عن الشخص الاعتباري للتوقيع على اتفاق التمويل.
- ب. بيانات الممول موضحا بها الاسم والمقر ورقم السجل التجاري وتاريخ قيده ورقم الترخيص بمزاولة نشاط التمويل العقاري والممثل القانوني.

2. موضوع الاتفاق:

يجب ان يتضمن موضوع الاتفاق على الأقل البيانات التفصيلية عن العقار محل الاتفاق، ومن ضمنها الموقع والعنوان والمساحة والحدود والحقوق العينية الاصلية والتبعية المتعلقة به وسند ملكيته.

3. البيانات المالية:

يجب ان تتضمن البيانات المالية على الأقل ما يلي:

- أ. القيمة الاجمالية لثمن العقار متضمنا الثمن والتكاليف التي تكبدها الممول لتملك العقار محل الاتفاق.
- ب. قيمة التمويل الممنوح وما اداه المستثمر كدفعة مقدمة للتعاقد.
- ج. عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها.

4. التزامات الممول:

يجب ان تتضمن التزامات الممول على الأقل ما يلي:

- أ. تمكين المستثمر من معاينة العقار معاينة نافية للجهالة.
- ب. عدم التعرض القانوني للمستثمر في حيازته للعقار محل الاتفاق طوال مدة العقد في ضوء التزاماته التعاقدية.
- ج. اخطار المستثمر مرتين سنويا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل.

- د. اخطار المستثمر مسبقا باي تغيير يطرا علي عئزان الجهة الذي يلتزم المستثمر بالسداد اليها.
- هـ. اخطار المستثمر باي معلومات تصل الي علمه مما يمكن ان تؤثر على ضمانه العقاري.
- و. الإفصاح للمستثمر عن سعر عائد التمويل الفعلي في حالة احتساب معدل عائد ثابت.
- ز. الإفصاح للمستثمر عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف الي التكلفة، كما لا يجوز للممول ان يضيف الي تكلفة العقار الا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمستثمر.

5. التزامات المستثمر:

يجب ان تتضمن التزامات الممول على الأقل ما يلي:

- أ. الإقرار بمعايينة العقار موضوع هذا الاتفاق المعايينة التامة النافية للجهالة وإنها مطابقة للمواصفات الموضحة بالطلب المقدم للممول.
- ب. سداد أقساط التمويل بالآلية المتفق عليها وفي المواعيد المقررة بالعقد.
- ج. اخطار الممول كتابة في حالة وجود أي تعرض قانوني من قبل الغير.
- د. عدم اجراء أي نوع من أنواع التصرفات على العقار او الوحدة او ترتيب أي حق عيني عليها دون الحصول على موافقة كتابية من الممول بالموافقة على الاجراء، ما لم يتضمن اتفاق التمويل جواز ذلك التصرف وفي حدوده.
- هـ. استخدام العقار وفقا للغرض المخصص له والمتفق عليه بالعقد وعدم اجراء أي تعديلات تخل بالضمان العقاري للممول دون الحصول على موافقة كتابية من الممول.
- و. رهن العقار او بقاء حق امتياز الثمن المحالة اقساطه الي الممول وذلك ضمانا للوفاء بها.

6. الضمانات:

يجب ان تتضمن المعلومات المتعلقة بالضمانات الخاصة بالتمويل على الأقل ما يلي:

- أ. التزام أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ اتفاق التمويل وتوثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام او التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه.
- ب. بيانات التامين على العقار ان وجدت وآلية ودورية سداد أقساط التامين ومن يتحملها والمستفيد من الوثيقة في حالة وقوع الخطر المغطى تأمينياً.

ج. البيانات التفصيلية للضمانة في الحالات التي يقبل فيها الممول ضمانات للتمويل بخلاف قيد حق الامتيازات على العقار أو رهن العقار الضامن من تحديد نوع وشروط الضمانات البديلة وقيمتها.

د. الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة الخاص بحظر استخدام ايصالات الأمانة كضمانة للتمويل.²⁶

1) على الجهات المرخص لها من الهيئة بمزاولة الأنشطة المالية غير المصرفية استيفاء كافة البيانات الواردة بالعقود المبرمة بينها وبين عملائها ومرفقاتها والضمانات المرتبطة بها، وعدم ترك أي بيان من هذه البيانات دون استيفاء.

2) تلتزم الجهات المشار إليها بالمادة الأولى من هذا القرار بمنح التمويل لعملائها في الغرض المخصص له وفقاً لأحكام القوانين المنظمة لتلك الأنشطة كل حسب نوعه، كما تلتزم بمراعاة القواعد القانونية المقررة عند الحصول على ضمانات من عملائها، ويحظر عليها الحصول على ايصالات امانه من العملاء او ضامنيهن او الحصول على اية أوراق أخري موقعة علي بياض كضمان للتمويل، وعليها بذل عناية الرجل الحريص في الحفاظ على الضمانات المقدمة إليها من عملائها، وتسليم هذه الضمانات للعملاء فور انتهاء التعاملات المتعلقة بها.

3) يعد الالتزام بالأحكام الواردة بهذا القرار أحد شروط استمرار الترخيص بمزاولة النشاط.

7. حوالة الحق:

يجب ان تتضمن شروط حوالة الحق علي الأقل ما يلي:

أ. قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن أو القيمة الايجارية أو مقابل حق الانتفاع والضمانات المرتبطة بها الي الممول بالشروط التي يتفقان عليها.

ب. قبول المستثمر بحق الممول في حوالة حقوقه لدي المستثمر الي إحدى شركات التمويل العقاري او إعادة التمويل أو إحدى الجهات المرخص لها بمباشرة نشاط التوريق المرخص لها بذلك من الهيئة.

ج. اخطار الممول للمستثمر بالجهة التي يتم حوالة الحقوق اليها، وتكون الحوالة سارية حيال المستثمر من تاريخ اخطاره بها.

24-قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (105) بتاريخ 2021/6/20 لسنة 2021 بشأن تنظيم الضمانات المقدمة من عملاء الجهات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية

8. السداد المعجل:

- يجب أن تتضمن شروط حوالة حواله على الأقل ما يلي:
- التزام المستثمر بأخطار الممول في الرغبة بالسداد المعجل كلياً أو جزئياً خلال مدة لا تقل عن شهر مع سداد عوائد التمويل المستحقة حتى تاريخ السداد المعجل.
 - شروط حالات السداد المعجل بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.
 - جدول بالسداد المعجل يوضح قيمة الأقساط المتبقية وما يتحمله المستثمر نتيجة السداد المعجل، ودوريتها وتواريخ استحقاقها والقيمة المخفضة في حالة رغبة المستثمر في السداد المعجل في أي مرحلة من مراحل عمر التمويل.

9. إنهاء العلاقة التعاقدية:

- يجب ان تتضمن الشروط الخاصة بانتهاء العلاقة التعاقدية على الأقل ما يلي:
- التزام الممول بالقيام بنقل ملكية العقار في نهاية مدة العقد أو خلالها بعد قيام المستثمر أو خليفه العام أو الخاص بسداد كافة أقساط التمويل وشطب أي من الرهون المقيدة على العقار الضامن لصالحه أو رفع أي قيد أو حظر على الضمانات البديلة وفقاً لاتفاق التمويل.
 - الاحكام المنظمة لعملية فسخ التعاقد والأسباب المؤدية لذلك وآلية تنظيم هذا الاجراء وكيفية التسوية المالية لضمان حقوق أطراف العقد.

التنفيذ على العقار والجهات المختصة بفض المنازعات:

- يجب ان تتضمن الشروط الخاصة بالتنفيذ على العقار والجهات المختصة بفض المنازعات على الأقل ما يلي:
- عدم جواز قيام الممول بالبده في اجراءات التنفيذ الا بعد انذار المستثمر علي يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على ان يتضمن الإنذار ما يأتي:
 - تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف.
 - بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يقبله الممول.
 - تحديد المدة التي يجب على المستثمر خلالها الوفاء بتقديم الضمانات على الا تقل عن ستين يوم من تاريخ الإنذار.
 - احقية الممول في اتخاذ ما يلزم من إجراءات نحو التنفيذ على العقار الضامن طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التمويل العقاري وتعديلاته وذلك لعدم وفاء المستثمر بالأقساط

المستحقة ومضي المدد المقررة قانونا أو عند ثبوت نقص محل بقيمة العقار أو الوحدة بفعل أو اهمال المستثمر بما يخل بالضمانة المقدمة من للممول عن التمويل الممنوح أو التصرف في العقار أو تأجيله أو تمكين الغير من شغلة دون الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول في هذا الشأن.

ج. تحديد آلية تسوية المنازعات التي تنشأ بسبب تنفيذ بنود اتفاق التمويل، وذلك في الحالات التي يتفق فيها الطرفان على اللجوء للتحكيم في هذا العقد وفقا لأحكام القانون رقم (27) لسنة 1994.

الشروط والبيانات الواجب توافرها في نماذج اتفاقيات التمويل العقاري بنظم الإجارة والمرابحة والمشاركة:
يلتزم الممول الراغب في تمويل العقارات بأي من انظمه التمويل كالإجارة، المرابحة، والمشاركة ان يضمن اتفاق التمويل على الاقل البيانات التالية:

1. الإجارة:

- أ. بيان القيمة الإيجارية الأساسية والمتغيرة والتكميلية كعناصر لقيمة الأجرة الاجمالية المستحقة على المستثمر.
- ب. أن ترفق بالعقد جدول السداد متضمنا عناصر الأجرة والمستحق على المستثمر وفقا للفترات الزمنية المتفق عليها، ومقدار القيم الإيجارية المتبقية عند السداد المعجل.
- ج. التزام المستثمر بالقيام بأعمال الصيانة الدورية العادية للعقار وعدم إجراء أية تعديلات أو تغيير في الغرض الذي تم استئجار العقار من أجله دون موافقة الممول، وسداد تكاليف استخدام العقار.
- د. النص على احقية المستثمر (المستأجر) بتملك العقار (الوعد بالبيع) بعد انقضاء العقد بالسداد المعجل أو بعد انتهاء كافة أقساط الايجار.
- هـ. التزام المستثمر (المستأجر) برد العقار في نهاية مدة الايجار إذا أبدى عدم الرغبة في شراء العقار خلال المدة المتفق عليها بالعقد أو عند فسخ العقد لأي سبب من الأسباب المشار إليها بالعقد بالحالة التي كانت عليها قبل الايجار.

2. المرابحة:

- أ. بيان بثمن العقار وقيمة الربح المضافة إليه وقيمة أقساط الثمن المستحق على المستثمر.
- ب. توضيح قيمة الربح في عقد المرابحة والتي تكون محددة بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية من ثمن الشراء فقط أو ثمن الشراء مضافا الية قيمة المصروفات التي تكبها الممول لشراء العقار.

ج. جدول السداد متضمناً قيمة التمويل وتكاليفه، مع مراعاة ما جاء في البندين السابقين.

3. المشاركة:

أ. بيان بقيمة كل المبالغ المؤداة أو الحصص المقدمة من المستثمر والممول في عقد المشاركة.

ب. جدول السداد يتضمن على الأقل (الفترة التمويلية، دورية الأقساط، الحصة الثابتة، الحصة المتغيرة، المصاريف التكميلية، ما يقوم المستثمر بسدادها في حالة رغبته في تملك العقار في كل مرحلة من مراحل عمر التمويل)

ج. شروط إدارة المشاركة وكيفية تقسيم عوائدها على كل طرف وبيان حصة كل طرف وشروط تملك المستثمر أو غيرة بحصة المستثمر بناء على رغبة المستثمر.

د. النص على احقية المستثمر أو غيرة إذا رغب في تملك حصة الممول في العقار اثناء مدة العقد على دفعات أو في نهايتها على دفعة واحدة.

- يجوز للهيئة اتخاذ تدبير أو أكثر من التدابير المنصوص عليها بقانون التمويل العقاري حال مخالفة الشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري للأحكام المتعلقة بهذا النشاط والواردة بقانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد، وذلك في حال ثبوت المخالفة من الهيئة أو البنك المركزي المصري.²⁷

الحد الأدنى لمتطلبات حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والعملاء:

- الحفظ المنظم للدفاتر والسجلات والمستندات، من خلال نظام مستقر لحفظ محاضر مجلس الإدارة والقرارات التشغيلية التي تتخذها الإدارة في بما يسهل الرجوع إليها، وتشمل مهام الحفظ المجموعة الدفترية للشركة التي تمكنها من اعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وكافة السجلات والمستندات والمكاتبات والوسائط الالكترونية بما يتفق مع القوانين واللوائح السارية بشكل منظم وفي مكان آمن.
- يجوز للشركة أن تحيل كل أو بعض من حقوقها المالية الناشئة عن ممارسة النشاط الى فئات محددة للدائنين (شركة أو جهة أخرى تمارس ذات النشاط، أو الى أحد البنوك المحلية المسجلة لدى البنك المركزي المصري، أو لإحدى الجهات المحلية المرخص لها بممارسة نشاط التوريق) وذلك وفقاً للمادة رقم (11)

16-قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (38) لسنة 2020 بتعديل قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (111) لسنة 2015 بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري.

من القانون رقم (148) لسنة 2001 كضمان لمستحقاتهم طرفها وبعد الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.

- تلتزم الشركة بالإفصاح الكامل للعملاء عن عائد التمويل والعمولات التي تتقاضاها نظير خدماتها، وذلك عند تقديم الخدمة.
- الحفاظ على السرية التامة لبيانات العملاء، وعدم افشاء أي منها إلا بموجب موافقتهم الكتابية المسبقة وفى حدود هذه الموافقة، وذلك باستثناء الحالات التي يلزم فيها تقديم معلومات محددة وفقاً لما تفرضه القوانين لكل من الهيئة أو الجهات القضائية أو جهات التمويل أو المخصصين أو شركات التصنيف أو الاستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق، وعلى الشركة أن تتخذ الاجراءات اللازمة لضمان التزام المديرين والعاملين بها بالحفاظ على سرية هذه البيانات والمعلومات.
- يتمتع العملاء بالحق في تقديم الشكاوى من خلال الوسائل التي تحددها الشركة والتي يراعى تعددها وسهولة الوصول اليها والتي قد تشمل صندوق للشكاوى بالفروع، رقم هاتف مخصص للشكاوى، الموقع الإلكتروني، ارسال الشكاوى بالبريد العادي والبريد الإلكتروني، وعليها أن تقوم بفحص الشكاوى في خلال أسبوعين عمل من تقديمها مع اخطار الشاكي بنتيجة شكواه أياً كانت النتيجة.
- بخلاف ما تقدم، تلتزم الشركة بمبادئ دليل حماية المتعاملين في القطاع المالي غير المصرفي وفقاً لما تصدره الهيئة من ضوابط في هذا الشأن وتعديلاته.

الحد الأدنى الواجب توافره في نظم عمل الرقابة الداخلية والائتمان وإدارة المخاطر: أولاً: نظم عمل الرقابة الداخلية:

- تلتزم الشركة بإعداد نظام متكامل للرقابة الداخلية للشركة، وتأسيس إدارة للمراجعة الداخلية داخل الشركة بما يتفق مع القواعد الصادرة من الهيئة في هذا الخصوص بشأن البيئة الرقابية ونظام الرقابة الداخلية التي وردت بقرار مجلس ادارة الهيئة رقم 100 لسنة 2020 بشأن قواعد حوكمة الشركات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية على أن يهدف هذا النظام الى تحقيق ما يلي:
- تحقيق الفصل التام بين مسؤوليات وسلطات كافة العاملين بالشركة.
 - ضمان دقة وجودة المعلومات، بحيث توفر سواء للشركة أو لغيرها المعلومات الصحيحة والدقيقة عن الشركة.

- حماية أصول الشركة المادية من الأخطار التي يمكن أن تتعرض لها، وتوثيق وتسجيل تلك الأصول بسجلات الشركة.

- زيادة الكفاءة الإنتاجية للشركة وتحقيق أهدافها بأقل التكاليف وبنفس الجودة.
- ضمان دقة تنفيذ التعليمات، بهدف التأكد من أن جميع التعليمات قد تم تنفيذها كما ينبغي.
- ضمان تطبيق قواعد حوكمة الشركات، وذلك عن طريق التنفيذ الدقيق لمختلف تعليمات وقواعد الحوكمة.

ويراعي ان يكون نظام الرقابة الداخلية من خلال مستويين رقابيين، على النحو الاتي:

المستوي الأول-الأداء الفني للشركة:

يتضمن هذا المستوي تطبيق السياسات ونظم العمل والإجراءات الداخلية المعتمدة من مجلس إدارة الشركة من خلال إدارات الشركة والعاملين بها ومعالجة الملاحظات التي يبيدها المراجع الداخلي وعلى الأخص الملاحظات المتعلقة بتطبيق القواعد التنفيذية للحوكمة والفصل بين السلطات والمسئوليات.

المستوي الثاني-الأداء المحاسبي للشركة:

يتضمن هذا المستوي وجود نظام محاسبي متكامل يشمل علي وجه الخصوص تسجيل وتوجيه وتبويب العمليات الخاصة بالنشاط بصورة صحيحة محاسبيا على نظام المعلومات بالشركة ووفقا للسياسات المحاسبية المعتمدة لعمل بها، مع الالتزام بمعايير المحاسبة المصرية.

❖ اتعاب خبراء التقييم العقاري²⁸

- تقدر اتعاب خبير التقييم العقاري مقابل تقييم الوحدات المدعومة من صندوق التمويل العقاري وكذا الوحدات الخاصة بمتوسطي الدخل على النحو التالي:

- اتعاب خبير التقييم العقاري مقابل تقييم الوحدات المدعومة من صندوق التمويل العقاري والتي لا تتجاوز مساحتها 80 متر بقيمة خمسة جنيهاً للمتر وبحد أقصى 350 جنيهاً للوحدة وبقيمة 5000 جنيهاً للمشروع الذي لا تزيد مساحته عن 100 فدان.

²⁸ قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (70) لسنة 2014 بشأن اتعاب خبراء التقييم العقاري نظير تقييم الوحدات الخاصة بذوي الدخل المنخفضة والمدعومة من صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري وكذا الوحدات الخاصة بمتوسطي الدخل.

- اتعاب خبير التقييم العقاري مقابل تقييم الوحدات الخاصة بمتوسط الدخل المستفيد بمبادرة البنك المركزي والتي لا تتجاوز مساحتها 120 متر مربع بقيمة 7 جنيه للمتر و بحد اقصى 750 جنيه للوحدة وبقيمة 10.000 جنيه للمشروع الذي لا تزيد مساحته عن 100 فدان.
- يضاف الى قيمة الاتعاب المشار اليها أعلاه مبلغ حده الأدنى 1000 جنيه وحده الأقصى 2000 جنيه عند قيام الخبير بتقييم أي من الوحدات او المشروعات السابقة إذا كانت خارج نطاق المحافظة المقيد بها عنوانه المثبت بجداول الهيئة، وتعتبر كافة مناطق القاهرة الكبرى في حكم المحافظة الواحدة في هذا الخصوص.
- وافق المجلس على ان يكون الحد الأقصى لنسبة قسط التمويل الى الدخل لذوي الدخل المنخفضة 35% وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة رقم (35) من القانون رقم 148 لسنة 2001.

• **تلتزم شركات التمويل العقاري بإخطار عملائها كل ستة أشهر على الأقل بالبيانات التالية كحد أدنى وذلك وفقاً لحكم المادة رقم (40) من قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001.²⁹**

- إجمالي قيمة التمويل طبقاً لاتفاق التمويل
- إجمالي ما تم سداد من أقساط التمويل حتى تاريخه
- إجمالي الأقساط المتبقية وفقاً لتكلفة التمويل السارية وقت اعداد الاخطار والمتفق عليها في اتفاق التمويل
- اية رسوم او تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه او اضافتها على تكاليف التمويل، كما تلتزم عند حدوث أي تعديل في هذه البيانات ان تقوم بإخطار عملائها بالتعديل في موعد أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ التعديل
- تلتزم شركات التمويل العقاري بإخطار عملائها بالبيانات المشار اليها بالمادة السابقة عن طريق البريد المسجل بعلم الوصول او البريد السريع مالم يوافق المستثمر كتابة على اخطاره بطريقه أخرى (البريد الالكتروني) او أي وسيله أخرى تكفل علم المستثمر بالبيانات محل الاخطار وتحفظ الشركة بالدليل على إتمام اخطار العميل بهذه البيانات.³⁰

• **يشترط في اتفاقات التمويل العقاري التي لا تكون فيها قيمة القسط محددة ان تكون قيمة القسط قابلةً للتحديد سلفاً باستخدام معادلة ثابتة مربوطة بأحد المؤشرات التالية:³¹**

²⁹ قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (118) لسنة 2014 بشأن الحد الأقصى لأقساط التمويل العقاري لذوي الدخل المنخفضة.
³⁰ قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (120) لسنة 2014 بشأن البيانات الواجب قيام شركات التمويل العقاري بإخطار عملائها بها.
²² قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (89) لسنة 2015 بشأن المؤشرات الرسمية المصرح باستخدامها في اتفاقات التمويل العقاري
³² بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (39) لسنة 2015 بشأن اصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري

1. متوسط سعر العائد لسندات الخزانة 3 سنوات (متوسط اخر ثلاثة عطاءات لوزارة المالية).
 2. متوسط سعر العائد لسندات الخزانة 5 سنوات (متوسط اخر ثلاثة عطاءات لوزارة المالية).
 3. متوسط سعر العائد لسندات الخزانة 7 سنوات (متوسط اخر ثلاثة عطاءات لوزارة المالية).
 4. متوسط سعري الإقراض والإيداع لليلة واحدة المعلن من البنك المركزي.
- يجب على شركات التمويل العقاري الالتزام بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (39) لسنة 2015 بشأن اصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري.³²
 - يعمل بالمعايير المصرية للتقييم العقاري المرفقة بهذا القرار، وعلى خبراء التقييم العقاري المقيدین بسجلات الهيئة الالتزام بهذه المعايير عند قيامهم بأعمال التقييم العقاري للأنشطة الخاضعة لأحكام القانون رقم (10) لسنة 2009 والاشارة لذلك في تقاريرهم.
- ❖ الإقرار عن عملاء جهات التمويل غير المصرفي للبنك المركزي وشركات الاستعلام الائتماني³³
- 1) في إطار التعاون الدائم بين كل من الهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزي المصري دعماً للاستثمار القومي، بوصفهم من الجهات الرقابية التي اناط بها الدستور المصري العمل علي سلامة واستقرار الأسواق المالية على مستوي القطاع المالي المصرفي وغير المصرفي بما في ذلك (التمويل العقاري-التأجير التمويلي والتخصيم . تمويل المشروعات المتوسطة والصغيرة ومتناهية الصغر . التمويل الاستهلاكي).
 - 2) وفي ضوء الدور المنوط به بالبنك المركزي بشأن إعداد قاعدة بيانات لكافة الجهات مانحة الائتمان. ومع شركات الاستعلام الائتماني وذلك عملاً لحكم المادة (113) من قانون البنك المركزي رقم 194 لسنة 2020 والتي نصت على أنه "تلتزم البنوك وجهات منح الائتمان بالتسجيل المستمر لمراكز العملاء فور صدور الموافقة علي منحهم تمويل أو تسهيلات ائتمانية، وللبنك المركزي ان يطلب بأجراء أي تعديلات تكون لازمة لتحديث هذا النظام، وضمان شمول بياناته علي مراكز العملاء المدينين، وعلي البنوك وجهات منح الائتمان إبلاغ البنك المركزي وشركات الاستعلام والتصنيف الائتماني ببيان عن مركز كل عميل يحصل علي موافقة لمنحه تسهيلات ائتمانية ، وذلك علي النحو الذي تحدده القواعد والإجراءات الصادرة عن مجلس الإدارة".

33-كتاب دوري رقم 8 بتاريخ 2021/3/29 بشأن الإقرار عن عملاء جهات التمويل غير المصرفي للبنك المركزي وشركات الاستعلام الائتماني

3) وانطلاقاً من حرص الهيئة على مباشرة دورها بشأن الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية، وتطبيق احكام القوانين لضمان المنافسة والشفافية بما ينعكس على رفع كفاءة القطاع المالي غير المصرفي.

4) وترتيباً على ما سلف فإنه يتعين على كافة جهات التمويل غير المصرفي الخاضعة لرقابة الهيئة العامة للرقابة المالية بالإقرار عن عملائها بعد إصدار الموافقة الائتمانية لهم الي شركات الاستعلام والتصنيف الائتماني ومن خلال البيان المجمع لدي البنك المركزي وفق القواعد التي يضعها في هذا الشأن وذلك تفعيلاً لآليات الشمول المالي والحد من المخاطر الائتمانية.

الباب الرابع: الضوابط والمتطلبات الرقابية

أولاً: معايير الملاءة المالية للشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري: *34

- تهدف معايير الملاءة المالية إلى التأكيد على أهمية إدارة المخاطر التي تواجهها الشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وتدعيم قدرتها على تطبيقها، وتشمل هذه المخاطر، مخاطر الائتمان، ومخاطر التشغيل، ومخاطر السوق، ومخاطر السيولة.
- كما تهدف هذه المعايير إلى التزام الشركات المشار إليها بالحفاظ على الحد الأدنى لنسبة الملاءة المالية، والتي تستخدم في تقدير حجم رأس المال المحمل بالمخاطر والذي يعتمد في تقديره على تغطية «مخاطر الائتمان ومخاطر التشغيل» لمختلف أنواع الأصول المؤجرة أو المحولة.
- تلتزم الشركات المخاطبة بأحكام هذا القرار بمعايير الملاءة المالية المرافقة له، وبموافاة الهيئة بالنماذج والتقارير المشار إليها في هذه المعايير أو أي مستند أو بيانات أخرى تطلبها الهيئة للتحقق من التزام الشركات بذلك.

³⁴. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 158 لسنة 2020 بشأن معايير الملاءة المالية للشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري

• يلغي كل حكم يخالف احكام هذا القرار ومعايير الملاءة المالية المرفقة له.

❖ معيار كفاية رأس المال³⁵

يجب ألا تقل نسبة الملاءة المالية للشركة عن (12%)، ويحتسب معيار كفاية رأس المال وفقاً للمعادلة الآتية:

القاعدة الرأسمالية

الأصول مرجحة بأوزان المخاطر + هامش تغطية مخاطر التشغيل

أولاً: القاعدة الرأسمالية:

تتكون القاعدة الرأسمالية (بسط المعيار) من شريحتين على النحو الآتي:

الشريحة الأولى (رأس المال الأساسي):

1- رأس المال المدفوع.

2- الاحتياطي القانوني.

3- الاحتياطي النظامي (إن وجد).

4- الأرباح (الخسائر) المحتجزة متضمنة أرباح (خسائر) العام أو الفترة المالية.

الشريحة الثانية (رأس المال المساند):

1- المخصص العام لأرصدة التمويل المنتظمة.

2- القروض المساندة.

ويعتد بالقروض المساندة في حساب القاعدة الرأسمالية حال توافر الشروط الآتية:

أ) ألا تقل مدة القرض عن خمس سنوات على أن يُستهلك بنسبة (20%) سنوياً.

ب) ألا تقل المدة المتبقية على استحقاق القرض عن 12 شهر.

ج) أن يكون القرض مدفوعاً بالكامل نقداً.

16. يهدف معيار كفاية رأس المال (Capital Adequacy Ratio "CAR") إلى قياس مدى قدرة الشركة على مواجهة المخاطر التي ترتبط بالنشاط والمتمثلة بالأساس في مخاطر الائتمان والتشغيل.

- (د) ألا يكون القرض مخصصاً أو محجوزاً على ذمة نشاط معين أو لمقابلة أصول بذاتها.
- (هـ) ألا يكون القرض مضموناً بأي أصل من الأصول أو أن يكون ذو أولوية على دائنين آخرين.
- (و) ألا يترتب على الوفاء بالقرض انخفاض القاعدة الرأسمالية عن نسبة الملاءة المالية المتطلبية على النحو الوارد بالفقرة الأولى من هذه المادة.
- ويجب لغرض حساب نسبة كفاية رأس المال ألا تزيد قيمة الشريحة الثانية (رأس المال المساند) عن 100% من قيمة الشريحة الأولى (رأس المال الأساسي).

ثانياً: الأصول المرجحة بأوزان المخاطر (مقام المعيار):

تُصنف أوزان المخاطر للأصول وفقاً لدرجة مخاطر كل أصل وذلك بعد استبعاد التمويلات التي يتم تغطية مخاطرها من خلال البنوك أو شركات رأس المال المخاطر أو جهات تغطية مخاطر الائتمان أو جهات تأمين مخاطر عدم السداد أو من خلال أي ضمانات أخرى تقبلها الهيئة.

وتقوم الشركة بحساب الأصول مرجحة بأوزان المخاطر لبنود المركز المالي على النحو الآتي:

الأوزان الترجيحية	بنود المركز المالي
صفر %	النقدية وما في حكمها
صفر %	أوراق مالية حكومية (أذون خزانة - سندات خزانة)
صفر %	الودائع لدى البنوك بالعملة المحلية
صفر %	استثمارات مالية في وثائق صناديق أسواق النقد
100 %	التمويل المنتظم (محفظة التمويل)
100 %	استثمارات مالية - أسهم
100 %	استثمارات في شركات شقيقة أو تابعة
100 %	أصول غير ملموسة
150 %	عملاء (أرصدة مستحقة)
150 %	صافي التمويل غير المنتظم (توقف عن السداد أكثر من 90 يوم بعد خصم المخصصات المحددة)
150 %	أصول ضريبية مؤجلة
100 %	صافي الأصول الثابتة (بعد الإهلاك)

أصول أخرى	%100
-----------	------

ويجب على الشركة الإفصاح عن القطاعات التي تم تمويلها ونسبة وقيمة كل منها من محفظة التمويل.

ثالثاً: مخاطر التشغيل³⁶:

تلتزم الشركة بحساب هامش لتغطية مخاطر التشغيل بنسبة (15%) من متوسط مجمل الربح³⁷ عن آخر ثلاث سنوات، وذلك لمواجهة مخاطر التشغيل المحتملة، على ان يتم ضرب هامش تغطية مخاطر التشغيل في 8.3 وذلك لاحتساب الوزن المرجح لمخاطر التشغيل وذلك على النحو الآتي:

$$\text{وزن مخاطر التشغيل} = \text{متوسط مجمل الربح} \times 15\% \times 8.3$$

وإذا نتج عن قائمة الدخل في نهاية الثلاث سنوات المشار إليها بالفقرة السابقة، مجمل خسائر أو قيم صفرية، فيتم الاعتماد بأول سنة سابقة على الثلاث سنوات المذكورة مُحققاً بها مجمل ربح، ويتم في هذه الحالة حساب رأس المال اللازم لمقابلة مخاطر التشغيل عن تلك السنة فقط.

❖ مخاطر التركيز

تلتزم الشركة بحساب رأس مال إضافي لمقابلة مخاطر التركيز التي تواجهها، ويتم قياسها وحساب رأس المال

الإضافي لها، على النحو الآتي:

أولاً: بالنسبة للأغراض السكنية:

يجب ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح للأغراض السكنية لمستثمر واحد على (15%) من صافي حقوق الملكية للممول وذلك للشخص الطبيعي وزوجته وأولاده القصر.

ثانياً: بالنسبة للأغراض غير السكنية:

36. مخاطر التشغيل هي المخاطر المحتملة الناتجة عن اخفاق أو عدم كفاية الإجراءات الداخلية والعنصر البشري والأنظمة لدى الشركات أو نتيجة الأحاديث الخارجية، ويشمل ذلك المخاطر القانونية.

33. مجمل الربح هو اجمالي إيرادات النشاط (الأقسام المحصلة وأي عوائد او رسوم اخري) مطروحا منها تكاليف النشاط مباشرة. (تكاليف التمويل + أي تكاليف مباشرة اخري).

يجب ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح للأغراض غير السكنية لمستثمر واحد على (30%) من صافي حقوق الملكية للممول وذلك للشخص الطبيعي وزوجته وأولاده القصر، أو للشخص الاعتباري الواحد والأطراف المرتبطة به.

❖ الرافعة المالية:

يجب ألا تتجاوز إجمالي القروض والتمويلات - عدا القروض المساندة - التي تحصل عليها الشركة عن عشر أمثال حقوق الملكية، وألا تزيد هذه النسبة عن 25 مثل من حقوق الملكية بالنسبة لشركة إعادة التمويل العقاري.

❖ التوازن بين الأصول والخصوم:

يجب ألا تزيد آجال القروض والتسهيلات الائتمانية التي تحصل عليها الشركة لأغراض التمويل العقاري عن مدة عقد التمويل العقاري.

❖ معيار السيولة:

يجب ألا تقل نسبة الأصول السائلة نقدا وما في حكمها وشهادات الإيداع والادخار البنكية واذون الخزنة ووثائق صناديق أسواق النقد وصناديق أدوات الدين، عن (10%) من الالتزامات الجارية.

❖ حساب الاضمحلال (المخصصات) للتمويلات المشكوك في تحصيلها وإعدام الديون:

على الشركة تكوين حساب اضمحلال للتمويلات الممنوحة، وذلك بعد استبعاد التمويلات التي لا تتحمل الشركة مخاطرها، في ضوء السياسات واللوائح الداخلية للشركة ووفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، مع الالتزام بالحد الأدنى، وذلك على النحو الآتي:

1. يتم تكوين مخصص عام على الأرصدة المنتظمة بواقع (1%) من إجمالي الأرصدة المنتظمة القائمة، على أن يتم احتساب هذا المخصص اعتباراً من القوائم المالية عن الفترة المنتهية في 2021/3/31.
2. يتم تكوين مخصص على الأرصدة المشكوك في تحصيلها وفقاً لمعدلات التأخر في التحصيل مقسمة إلى أربعة مستويات وفقاً لمدى درجة الانتظام في السداد لكل حالة على حدي، وذلك على النحو المبين بالجدول الآتي:

المستوى	التأخر في السداد	التصنيف	نسبة المخصص	ملاحظات
الأول	أكثر من 90 يوم حتى 180 يوم	يستدعي المتابعة	10% من الرصيد غير المغطى	-

الثاني	أكثر من 180 يوم حتى 275 يوم	دون المستوى	25% من الرصيد غير المغطى	يتم تهميش العوائد
الثالث	أكثر من 275 يوم حتى 365 يوم	مشكوك فيه	50% من الرصيد غير المغطى	يتم تهميش العوائد
الرابع	أكثر من 365 يوم	رديء	100% من الرصيد غير المغطى	يتم تهميش العوائد

ويُحتسب الرصيد غير المغطى من الأصل على أساس الرصيد الدفترى القائم من قيمة التمويل مطروحاً منه نسبة (80%) من قيمة العقار، على ان يتم ذلك من خلال أحد خبراء التقييم العقاري المقيد لدى الهيئة.

❖ المعالجة المحاسبية المناسبة لمعالجة أي فروق بين متطلبات الملاءة المالية ومتطلبات معايير المحاسبة المصرية تكون على النحو التالي: -*38

1- يتم حساب الاضمحلال في قيمة رصيد العملاء الناتجة عن عمليات التمويل وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري (26)، (47) وادراج الناتج كمخصص اضمحلال عملاء وتحميل حساب الأرباح والخسائر بالتغيرات في رصيد مخصص اضمحلال العملاء خلال الفترة محل القوائم المالية.

2- يتم حساب مخصص الاضمحلال طبقاً لأسس منح الائتمان ومعايير كفاية راس المال لشركات التمويل العقاري.

3- يتم تجنيب مبلغ من الأرباح أو الخسائر المرحلة في حساب احتياطي مخاطر ملاءة مالية ضمن حقوق الملكية ويتم حساب مبلغ الاحتياطي وتعديله دائماً بالخصم من /الرد الي الأرباح أو الخسائر وذلك بمقدار زيادة مخصص الاضمحلال المحسوب طبقاً لمعايير الملاءة عن مخصص اضمحلال العملاء الذي تم الاعتراف به وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية في تاريخ القوائم المالية.

4- إذا زاد مخصص اضمحلال العملاء الذي تم الاعتراف به وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية عن مخصص الاضمحلال المحسوب وفقاً لمعايير الملاءة المالية، يتم رد رصيد احتياطي مخاطر ملاءة مالية الي الأرباح أو الخسائر في حدود ما تم تكوينه سابقاً فقط.

❖ العوائد المهمشة:

لا يعتد بأي عوائد لتمويلات منحتها الشركة إذا تم التأخر في سدادها مدة تجاوز 180 يوم، ومع ذلك يمكن الاعتداد بهذه العوائد بالنسبة للتمويلات المعاد جدولتها والمنتظمة في السداد لمدة سنة بنسبة (25%) من المديونية على الأقل.

³⁸. كتاب دوري صادر عن الإدارة المركزية للرقابة على التقارير المالية بتاريخ 2019/10/8.

❖ إعدام الديون:

يجوز إعدام الديون وفقاً للشروط الآتية:

- 1- صدور قرار من مجلس إدارة الشركة بإعدام الديون.
- 2- تقديم تقرير من أحد مراقبي الحسابات المقيدین لدى الهيئة يفيد توافر الشروط الآتية:
 - (أ) أن يكون لدى الشركة حسابات منتظمة.
 - (ب) أن يكون الدين مرتبطاً بنشاط التمويل العقاري.
 - (ج) أن يكون قد سبق إدراج المبلغ المقابل للدين ضمن حسابات الشركة.
 - (د) أن تكون الشركة قد اتخذت إجراءات جادة لاستيفاء الدين ولم تتمكن من تحصيله بعد 18 شهر من تاريخ استحقاقه.

ويعتبر من الإجراءات الجادة لاستيفاء الدين ما يلي:

- 1- الحصول على أمر أداء في الحالات التي يجوز فيها ذلك.
 - 2- صدور حكم من محكمة أول درجة بإلزام المدين بأداء قيمة الدين.
 - 3- المطالبة بالدين في إجراءات تنفيذ حكم بإفلاس المدين أو إبرامه صلحاً واقياً من الإفلاس.
- وعلى الشركة حال تحصيل الدين أو جزء منه إدراج ما تم تحصيله ضمن إيرادات الشركة في السنة التي تم التحصيل فيها.

❖ معايير الإفصاح

يجب ان تظهر القوائم المالية للشركة المعدة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، كافة المخصصات و/أو حساب الاضمحلال الذي يتم حسابه وان يتم مراعاة عدم تضمين أي عوائد تم تهميشها بقوائم الدخل.

❖ التقارير الدورية

تلتزم الشركة بإعداد التقارير الدورية الآتية:

- 1- تقرير الملاءة المالية وفقاً للنموذج المعد من الهيئة لهذا الغرض، والذي يجب أن يوضح مركز الملاءة المالية للشركة في آخر يوم من كل الشهر، على أن يتضمن:
 - (أ) حساب نسب رأس المال وحقوق الملكية.
 - (ب) حساب إجمالي القاعدة الرأسمالية.

ج) حساب الأصول مرجحة بأوزان المخاطر.

د) حساب العناصر التي يفصح عنها خارج قائمة المركز المالي ومن بينها الأرصدة الناتجة عن عمليات تمويل لا تتحمل الشركة مخاطرها.

2- تقرير يتضمن احتساب نسبة السيولة في نهاية كل يوم.

كما يجب ان تتضمن الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية والسنوية بيان تفصيلي بمخصصات التمويلات المشكوك في تحصيلها. ويجب ان ترسل التقارير المشار اليها بالبريد الالكتروني الي الهيئة خلال خمسة عشر يوما من نهاية كل ربع سنة.

3- مع الاخذ في الاعتبار ضرورة الالتزام بقرار مجلس ادارة رقم (107) لسنة 2021 بشأن ضوابط افصاح الشركات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية عن الممارسات البيئية والمجتمعية والحوكمة المتعلقة بالاستدامة والاثار المالية للتغيرات المناخية.

الباب الخامس: مراجعه القوائم المالية وتعيين مراقبي الحسابات والرسوم المقررة عليها

أولاً: قواعد اعداد وعرض القوائم المالية* 39

- 1- تلتزم الجهة المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري بأعداد القوائم المالية وفقاً لمتطلبات معايير المحاسبة المصرية.
- 2- يتولى مراجعة حسابات الشركة مراقبان حسابات على الأقل من بين المقيدین بالسجل المعد لهذا الغرض بالهيئة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وللهيئة ابداء ملاحظتها على القوائم المالية السنوية، واطار الشركة بها قبل أسبوع واحد على الأقل من التاريخ المحدد لانعقاد الجمعية العامة، ولها ان تطلب عرض ملاحظتها على الجمعية العامة عند مناقشتها للقوائم المالية.
- 3- تلتزم الشركة بتكوين مخصص او حساب اضمحلال وذلك لمواجهة الديون المشكوك في تحصيلها، وان يظهر هذا المخصص او الحساب في القوائم المالية للشركة، ويلتزم مراقب الحسابات بان يفصح ضمن تقريره المعد عن مراجعة حسابات الشركة عن مدي كفاية المخصصات وفقاً لسياسة تكوين المخصصات المعتمدة من مجلس إدارة الشركة.
- 4- تلتزم الشركة بالاحتفاظ في كل وقت بالمجموعة الدفترية التي تمكن من اعداد قوائمها المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، كما تلتزم الشركة بالاحتفاظ بالسجلات والمستندات والمكاتبات والوسائط الالكترونية بما يتفق مع القوانين واللوائح السارية.
- 5- تعد من التكاليف واجبة الخصم عند تحديد صافي الدخل الخاضع للضريبة وفقاً لأحكام قانون الضريبة على الدخل ما يأتي:
 - العوائد المدينة التي تدفعها الشركة على القروض وغيرها من وسائل التمويل.
 - المخصصات التي تحتسبها الشركة على التمويل المشكوك في تحصيله وفقاً للحد الأدنى الوارد بالمعايير الصادرة عن الهيئة في هذا الخصوص، على ان يصدر بها تقرير من مراقبي حسابات الشركة.
 - الديون التي يقرر مجلس إدارة الشركة اعدامها وتزيد على المخصصات المشار إليها بالبند السابق، وذلك بعد اتخاذ الإجراءات طبقاً للترتيب التالي:
 - أ) اذار المدين خلال 3 أشهر من تاريخ توقفه عن السداد.
 - ب) اتخاذ الإجراءات القانونية نحو استرجاع الأصل المؤجر بالنسبة لعقود الاجارة.
 - ج) اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المدين ودخول الإجراءات في مرحلة التقاضي.

39. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 119 لسنة 2014 بشأن قواعد اعداد وعرض القوائم المالية ومواعيد تقديمها للجهات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

وتعد الشركة بيان بهذه الديون يصدر عنها تقريراً من مراقبي الحسابات.

6- في حالة الترخيص للشركة بمزاولة نشاط التمويل العقاري والخدمات المرتبطة به واية أنشطة مالية غير مصرفية اخرى مرتبطة بنشاطها يجب عليها اعداد حسابات مستقلة لكل نشاط وبمراعاة معايير المحاسبة المصرية.

مواعيد تقديم القوائم المالية للهيئة

1- نسخة من القوائم المالية السنوية الصادرة من مجلس إدارة الشركة مرفقا بها تقرير مجلس الإدارة وتقرير مراقبي الحسابات عن مراجعته تلك القوائم السنوية خلال مده لا تتجاوز ثلاث أشهر من نهاية السنة المالية. وبما لا يقل عن عشر ايام قبل موعد اجتماع الجمعية العامة للشركة تطبيقاً لنصوص قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 119 لسنة 2014 الصادر بهذا الشأن.

2- ويتم اعداد القوائم المالية السنوية واعتمادها من الجمعية العامة للشركة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية، وفي حالة موافقة الجمعية بأجراء تعديلات على القوائم المالية يتم ارسال القوائم المالية المعدلة خلال عشرة أيام عمل من تاريخ الجمعية العامة التي عدلت القوائم المالية مرفقا بها تقرير مراقبي الحسابات عن القوائم المالية المعدلة.

3- نسخة من القوائم المالية ربع السنوية (الدورية) الصادرة من مجلس إدارة الشركة مرفقا بها تقرير الفحص المحدود عن تلك القوائم المالية الدورية خلال خمسة وأربعين يوماً على الأكثر من تاريخ انتهاء الفترة المالية.

4- يتعين على الشركات الملزمة بأعداد قوائم مالية مجمعه موافاة الهيئة بقوائمها المالية السنوية المستقلة والمجمعة مرفقا بها تقرير مجلس الإدارة وتقرير مراقبي الحسابات وكذا تلتزم بموافاة الهيئة بقوائمها المالية ربع السنوية المجمعة (الدورية) مرفقا بها تقرير مراقبي الحسابات خلال ستين يوماً من تاريخ الفترة المذكورة.

ثانيا: مراقب الحسابات

❖ تعيين مراقب الحسابات * 40

(5) مع مراعاة الاحكام المنظمة لمراقبي الحسابات المنصوص عليها بالقوانين المنظمة للأنشطة المالية غير المصرفية، يكون مراقب حسابات الشركة من ضمن المقيدین في سجل مراقبي الحسابات لدي الهيئة، ويعين سنويا ويجوز ان يجدد له بحد أقصى ست سنوات مالية متصلة، على ان يراعي تغييره بعد ذلك مراقب حسابات اخر مستقل لا تربطه شراكة مهنية بمراقب الحسابات الذي تم تغييره، ولا يجوز ان يعاد تعيينه الا بعد مرور ثلاثة سنوات متتالية من انتهاء الست سنوات السابق الإشارة إليها.

(6) على مجلس الإدارة بناء على توصية من لجنة المراجعة ترشيح مراقب الحسابات ممن تتوافر فيهم الكفاءة والسمعة والخبرة الكافيين. ويجب ان تكون خبرته وكفاءته وقدراته متناسبة مع حجم وطبيعة نشاط الشركة ومع من تتعامل معهم. وتختص الجمعية العامة للشركة بإقرار تعيين مراقب الحسابات وتحديد أتعابه.

(7) يجب ان يكون مراقب الحسابات مستقلا عن الشركة وعن أعضاء مجلس ادارتها والا يكون مساهما بها عميلا لها.

(8) على مجلس إدارة الشركة ان يفصح للهيئة فورا عن ايه خلافات في وجهات النظر بين لجنة المراجعة ومراقب الحسابات.

❖ التزامات مراقبا الحسابات * 41

(1) على مراقبا الحسابات حضور الجمعية العامة للشركة سواء العادية أو غير العادية بنفسه، وفي حالة تعذر ذلك يمكن حضور من ينوب عنه بموجب تفويض رسمي شريطة أن من ينوب عن مراقب الحسابات يكون من المراجعين اللذين اشتركوا في أعمال المراجعة، على أن يوضح الأسباب التي دعت إلى عدم حضوره.

⁴⁰ قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (100) لسنة 2020 بشأن القواعد التنفيذية لحكومة الشركات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية.
⁴¹ قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (3) لسنة 2021 بشأن إعادة تنظيم ضوابط القيد واستمرار القيد والشطب في سجل مراقبي الحسابات لدي الهيئة.

(2) على مراقبا حسابات الشركة التحقق من التزام الشركة بمعايير المحاسبة المصرية بصورة كاملة عند إعداد القوائم المالية. كما يلتزم بمعايير المراجعة المصرية عند قيامه بالمراجعة أو الفحص المحدود للقوائم المالية وعند إعداد تقريره.

(3) لا يجوز التعاقد مع مراقبا حسابات الشركة لأداء أية أعمال إضافية للشركة إلا بعد موافقة لجنة المراجعة وفي الحدود التي تصرح بها القوانين واللوائح السارية بذلك، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يكون هذا العمل الإضافي من الأعمال التي تخضع لمراجعة أو تقييم أو أبداء رأي نفس مراقب الحسابات عند مراجعته لحسابات الشركة وقوائمها المالية، كما يجب أن تتناسب أتعاب أداء الأعمال الإضافية مع طبيعة العمل المطلوب وألا تصل قيمتها بالنسبة لأتعاب مراقبا الحسابات عن أعمال المراجعة إلي الحد الذي يهدد استقلاله في أداء عمله، وفي جميع الأحوال يجب أن تعرض تلك التكاليفات في أول اجتماع تال للجمعية العامة للشركة.

ثالثاً: الرسوم المقررة على القوائم المالية

❖ رسم التطوير: * 42

- تلتزم الشركات الخاضعة لرقابة الهيئة بسداد رسم التطوير المنصوص عليه في المادة (14) من قانون تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية المشار اليه في المواعيد ووفقاً للقواعد والإجراءات والنسب المقررة.
- تلتزم الشركات بحساب واطار الهيئة بأجمالي إيراداتها وذلك كل ثلاثة أشهر مرفقا بها شهادة من مراقب حسابات الشركة ورسم التطوير المستحق عليها خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء الأشهر الثلاثة.
- تلتزم الشركات بأداء رسم التطوير المستحق وقدرة 2 في الالف من اجمالي الإيرادات وذلك خلال شهر من نهاية كل ثلاثة أشهر.
- وفي حالة التأخير في السداد تلتزم الشركات بأداء عائد على المتأخر من الرسوم، يتم حسابة بصورة يومية على أساس سعر الإقراض والخصم المعلن من البنك المركزي.

42. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (66) لسنة 2009 وفقاً لأخر تعديل بشأن رسم التطوير المقرر على الشركات الخاضعة لرقابة الهيئة.

❖ تخفيض رسوم التطوير ومقابل الخدمات المستحق: *43

- يخفض رسم التطوير ومقابل الخدمات الذي تستاديه الهيئة من الشركات والجهات المرخص لها بمزاولة الأنشطة المالية غير المصرفية، إذا كانت نسبة (25%) فأكثر من تعامل هذه الشركات والجهات وتقديم خدماتها موجهة للمرأة على النحو المحدد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (187) لسنة 2020 المشار اليه، على ان يكون ذلك التخفيض وفقا للمعادلة الاتية:

✓ أولاً: رسم التطوير:

قيمة التحفيز = قيمة رسم التطوير المستحق $\times 50\%$ x النسبة المئوية لتعامل الشركة او
الجهة مع المرأة

✓ ثانياً: مقابل الخدمات: *44

قيمة التحفيز = قيمة مقابل الخدمات المستحق $\times 50\%$ x النسبة المئوية لتعامل الشركة او
الجهة مع المرأة

⁴³. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (205) لسنة 2020 بشأن تخفيض رسم التطوير ومقابل الخدمات المستحق من الشركات والجهات المرخص لها بمزاولة الأنشطة المالية غير المصرفية في مجال تعاملها وتقديم خدماتها للمرأة.
⁴⁴. مقابل الخدمات هو مقابل خدمات الفروع.

الباب السادس: ضوابط التوقف عن النشاط أو الاندماج أو الاستحواذ على أسهم شركات التمويل العقاري* 45

تسري أحكام هذا القرار على حالات التوقف عن النشاط أو التصفية أو الاندماج أو الاستحواذ على أسهم الشركات العاملة في نشاط التمويل العقاري.

• تلتزم الشركات العاملة في نشاط التمويل العقاري الراغبة في وقف نشاطها، أو تصفية أصولها أو جزء منها، أو الاندماج مع شركة أخرى تعمل في ذات النشاط، أو الاستحواذ على أسهم في الشركات العاملة أن تتقدم بطلب بذلك إلى الهيئة، ولا يكون أي من هذه التصرفات نافذاً إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة وفقاً للقواعد والإجراءات الواردة بهذا القرار.

• تتولى الهيئة بدراسة الطلبات المقدمة إليها بشأن وقف النشاط أو تصفية الأصول أو جزء منها أو الاندماج أو الاستحواذ على أسهم في شركات تمويل العقاري في ضوء تأثير الإجراء على حرية المنافسة واستقرار نشاط التمويل العقاري وحماية حقوق المستثمرين (العملاء) واعتبارات استقرار السوق ومصالح المساهمين.

• ويتم إخطار الطالب بالموافقة على الطلب أو بأسباب رفضه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء المستندات والبيانات التي تطلبها الهيئة.

أولاً: التوقف عن النشاط

تلتزم شركة التأجير التمويل العقاري الراغبة في التوقف عن النشاط بالتقدم للهيئة بطلب من الممثل القانوني عن الشركة أو المفوض باتخاذ هذا الإجراء، على أن يكون مرفقاً به البيانات التالية:

1. تقرير تفصيلي بالأسباب الداعية للتوقف عن النشاط.
2. قرار الجمعية العامة غير العادية للشركة بالموافقة على التقدم بطلب للهيئة للتوقف عن مزاوله نشاط التمويل العقاري.
3. تقرير مراقب حسابات الشركة الخاص بغرض التوقف عن النشاط.
4. التدابير المقترحة لحالة حقوق والتزامات الشركة الناتجة عن مزاولتها للنشاط إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة النشاط.

⁴⁵ قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (88) لسنة 2015 بتاريخ 2015/8/11 بشأن القواعد والاجراءات المنظمة لحالات الاندماج او التوقف عن النشاط او التصفية او الاستحواذ على أسهم شركات التمويل العقاري

ثانياً: تصفية الأصول أو جزء منها (محفظة التمويل)

تلتزم شركة التمويل العقاري الراغبة في تصفية 50% أو أكثر من محفظة التمويل العقاري بصورها وصياغتها المختلفة بالتقدم للهيئة بطلب من الممثل القانوني للشركة أو المفوض باتخاذ هذا الإجراء وذلك سواء كانت التصفية إجبارية أو اختيارية، على أن يكون مرفقاً به البيانات التالية:

1. تقرير تفصيلي بالأسباب الداعية للتصفية.
2. قرار الجمعية العامة غير العادية بالموافقة على التقدم بطلب للهيئة بالتصفية.
3. تقرير مراقبي حسابات الشركة الخاص بغرض التصفية.
4. التدابير المقترحة اتخاذها لتصفية أصول الشركة في نشاط التمويل العقاري أو حوالتها إلى جهات أخرى مرخص لها بمزاولة هذا النشاط.

ثالثاً: اندماج شركات التمويل العقاري

تلتزم شركة التمويل العقاري الراغبة في الاندماج مع شركة أخرى أو أكثر مرخص لها بالعمل في نشاط التمويل العقاري بالتقدم للهيئة بطلب من الممثل القانوني للشركة أو المفوض باتخاذ هذا الإجراء، على أن يكون مرفقاً به البيانات التالية:

1. بيان بالأسباب الداعية للاندماج وشروطه.
2. مشروع قرار الاندماج.
3. قرارات مجلس إدارة الشركة والجمعية العامة غير العادية لكل من أطراف عملية الاندماج بالموافقة على الاندماج المشروطة بالحصول على موافقة الهيئة
4. تقرير مراقبي حسابات كل شركة بشأن الاندماج.
5. التقدير المبدئي لقيمة أصول وخصوم كل شركة من الشركات الساعية للاندماج والأسس التي بنى عليها التقدير.
6. أسلوب تحديد حقوق والتزامات المساهمين في الشركات المندمجة.
7. التدابير المقترحة لحالة اتفاقات التمويل إلى الشركة الناتجة عن الاندماج والمرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.
8. الخطة المقترحة للالتزام بالإجراءات المنصوص عليها في قانون حماية المنافسة ومنع الممارسات الاحتكارية رقم (3) لسنة 2005.

رابعاً: الاستحواذ على حصص في رأس مال شركات التمويل العقاري

1. الاستحواذ على نسبة تزيد عن 50% من رأس المال المصدر لشركات التمويل العقاري:

على كل شخص اعتباري يرغب في تملك ما يزيد عن 50% من رأس المال المصدر بنفسه أو من خلال الأطراف المرتبطة به أو كانت النسبة المستحوذ عليها تؤدي إلى السيطرة الفعلية على الشركة فيجب على الطالب التقدم للهيئة بطلب من الممثل القانوني عن الشركة أو المفوض باتخاذ هذا الإجراء.

ويقصد بالسيطرة الفعلية للشخص الاعتباري أن يكون مالكا لأية نسبة من شأنها تمكينه من تعيين غالبية أعضاء مجلس إدارة شركة التمويل العقاري أو التحكم على أي نحو في القرارات التي يصدرها مجلس إدارتها أو التحكم في القرارات التي تصدر عن جمعيتها العامة.

ويكون مرفقاً بالطلب البيانات المطلوبة قرين كل حالة كالتالي:

أ. استحواذ شركة تمويل عقاري على أسهم شركة تمويل عقاري أخرى:

1. تقرير تفصيلي يوضح الأهداف المرجوة من عملية الاستحواذ.
2. قرار مجلس إدارة الشركة المستحوذة بالموافقة على الاستحواذ.
3. بيان بهيكل الملكية المتوقع بعد إتمام عملية الاستحواذ.
4. إقرار من طالب الاستحواذ بأن تملكه لأسهم الشركة المستحوذ عليه لن يؤدي إلى الحد من المنافسة في سوق التمويل العقاري أو اضطراب العمل بها.

ب. استحواذ شخص اعتباري على أسهم شركة تمويل عقاري:

1. بيان بالاسم والعنوان والشكل القانوني وغرض وطبيعة النشاط وتاريخ بدء مزاولته.
2. خطة راغب الاستحواذ فيما يخص الشركة المستحوذ عليها.
3. بيان برأس المال المصدر والمدفوع وأسماء المالكين لأكثر من نسبة 10% من رأس المال.
4. صورة من العقد الابتدائي والنظام الأساسي للشخص الاعتباري.
5. مستخرج رسمي حديث من السجل التجاري.
6. نسخة من تقرير مراقبي الحسابات والقوائم المالية عن آخر ثلاث سنوات مالية؛ أو عن آخر سنوات مالية لو لم يمر على الشركة ثلاث سنوات مالية منذ تأسيسها.
7. بيان بأسماء الأطراف المرتبطة بطالب التملك بما في ذلك أسماء البنوك والشركات التي تمارس أنشطة تمويلية خاضعة لرقابة الهيئة والتي يساهم فيها أو أي من أعضاء مجلس إدارته أو أي مساهم يمتلك نسبة تتجاوز 10% من رأس المال المصدر لكل منها متضمناً قيمة ونسبة المساهمة.

2. الاستحواذ على نسبة من 10% إلى 50% من رأس المال المصدر لشركات التمويل العقاري:

تلتزم شركة التمويل العقاري التي تملك فيها أي شخص طبيعي أو اعتباري نسبة لا تقل عن 10% وبما لا يزيد عن 50% من رأس المال المصدر أن تخطر الهيئة بذلك كتابياً خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إتمام التملك، ويعاد إخطار الهيئة كلما زادت نسبة التملك بـ 10% أخرى ضمن الحدود المشار إليها سابقاً.

3. مبادلة الأسهم:

في الحالات التي يتم فيها مبادلة أسهم شركات التمويل العقاري سواء كان ذلك مع شخص طبيعي أو شخص اعتباري تطبق إجراءات الاستحواذ المشار إليها بهذا القرار

4. تتقاضى الهيئة مقابلاً عن الخدمات المتعلقة بفحص ودراسة طلبات الحصول على موافقة الهيئة المتعلقة بنشاط التمويل العقاري، وفقاً للجدول الآتي: -46

مقابل الخدمة	الخدمة
5000 جنيه	طلب الموافقة المبدئية على تأسيس شركة تمويل عقاري أو إعادة تمويل عقاري.
5000 جنيه	طلب فتح فرع جديد لشركة تمويل عقاري أو إعادة تمويل عقاري.
3000 جنيه	طلب الموافقة على تعديل هيكل ملكية شركات تمويل عقاري أو إعادة تمويل عقاري.
25000 جنيه	طلب اندماج شركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري.
5000 جنيه	طلب تصفية أو وقف نشاط شركات تمويل عقاري أو إعادة تمويل عقاري.

46-قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (28) لسنة 2015 بشأن تحديد مقابل خدمات فحص ودراسة الطلبات المتعلقة بنشاط التمويل العقاري.