



الهيئة العامة للرقابة المالية FINANCIAL REGULATORY AUTHORITY



دليل الضوابط والقواعد والمعايير المنظمة لعمل شركات التمويل العقاري

ديسمبر 2021

Building Bridges not Walls
نبنى الجسور لا الحواجز

10 YEARS+
ANNIVERSARY

80 YEARS+
SERVING THE ECONOMY
SINCE 1939

www.FRA.gov.eg

محتويات الدليل

الصفحة	الموضوع
5	مقدمة
6	مفاهيم هامة
8	الباب الأول: ضوابط منح الترخيص واستمراره لشركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري
8	1- الشروط العامة اللازمة للحصول الموافقة المبدئية على التأسيس
9	2- الشروط الخاصة للترخيص لشركات التمويل العقاري
10	3- الشروط الخاصة للترخيص لشركات إعادة التمويل العقاري
10	4- الشروط اللازمة للحصول على الترخيص ومعايير الخبرة والكفاءة المهنية المطلوب توافرها في أعضاء مجلس إدارة الشركة
14	5- شروط الترخيص لشركات التمويل بمزاولة أكثر من نشاط من الأنشطة التمويلية
16	6- المستندات والبيانات المطلوبة للترخيص بمزاولة أكثر من نشاط تمويلي
21	الباب الثاني: الحوكمة وتشكيل مجلس الإدارة والوظائف الرئيسية في الشركة
21	أولاً: مجلس الإدارة والوظائف الرئيسية
22	ثانياً: دور ومهام مجلس الإدارة
23	ثالثاً: نظام عمل مجلس الإدارة
24	رابعاً: التزام أعضاء مجلس الإدارة بتجنب تعارض المصالح وعقود المعاوضة
25	خامساً: اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة واختصاصاتها

30	سادساً: الإفصاح والشفافية
32	سابعاً: تعاملات الداخلين والحفاظ على السرية
32	ثامناً: البيئة الرقابية
40	الباب الثالث: الضوابط والقواعد الأساسية لممارسة النشاط
40	أولاً: الضوابط والقواعد الأساسية
43	ثانياً: على الممول عند القيام بالتمويل العقاري للمستثمرين للأغراض السكنية والغير سكنية الالتزام بالأحكام التالية
45	الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري (بنظام الإجارة)
49	الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري (بنظام المربحة)
53	الضوابط الخاصة بمزاولة نشاط التمويل العقاري (بنظام المشاركة)
56	شراء محافظ حقوق مالية عقارية
57	الشروط والبيانات العامة الواجب توافرها في نماذج اتفاقات التمويل العقاري
61	التنفيذ على العقار والجهات المختصة بفض المنازعات
62	الشروط والبيانات الواجب توافرها في نماذج اتفاقيات التمويل العقاري بنظم الإجارة والمربحة والمشاركة
64	الحد الأدنى الواجب توافره في نظم عمل الرقابة الداخلية والائتمان وإدارة المخاطر
68	الباب الرابع: الضوابط والمتطلبات الرقابية
68	أولاً: معايير الملاءة المالية للشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري

- 73 ثانيا: المعالجة المحاسبية المناسبة لمعالجة أي فروق بين متطلبات الملاءة المالية ومتطلبات معايير المحاسبة المصرية
- 76 الباب الخامس: مراجعة القوائم المالية وتعيين مراقب الحسابات والرسوم المقررة عليه
- 76 أولاً: قواعد إعداد وعرض القوائم المالية
- 78 مواعيد تقديم القوائم المالية لهيئة الرقابة المالية
- 79 ثانيا: القرارات المنظمة لعمل مراقب الحسابات
- 79 ثالثاً: الرسوم المقررة على القوائم المالية
- 81 الباب السادس: ضوابط التوقف عن النشاط أو التصفية أو الاندماج أو الاستحواذ على أسهم شركات التمويل العقاري وإعادة التمويل العقاري
- 81 أولاً: التوقف عن النشاط
- 82 ثانياً: تصفية الأصول أو جزء منها (محفظة التمويل)
- 82 ثالثاً: اندماج شركات التمويل العقاري
- 83 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 وتمييزها 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 إلى أحكام قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 ولائحته التنفيذية، وذلك في شكل دليل بما ييسر علي شركات التمويل العقاري أو 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.

مفاهيم هامة

- **التمويل العقاري:** هو التمويل في أي من الأنشطة المنصوص عليها في المادة رقم (1) من قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 أو التي يتم إضافتها بقرار من الوزير المختص بعد موافقة مجلس إدارة الهيئة، ويكون التمويل العقاري للاستثمار لأغراض السكن والوحدات الإدارية والمنشأة الخدمية ومباني المحال المخصصة للنشاط التجاري.
- **إعادة التمويل العقاري:** وتكون عن طريق إعادة تمويل الجهات التي تزاوّل نشاط التمويل العقاري، وذلك بصيغة من الصيغ التي تزاوّل بها هذه الجهات ذلك النشاط وبضمان أو بشراء المحافظ العقارية من جهات التمويل، على أن ترهن الاتفاقات الضامنة رهنًا حيازياً لصالح شركة إعادة التمويل العقاري ضماناً لمبلغ إعادة التمويل الممنوح لحين الوفاء بقيمته ولها إصدار سندات بضمان أصولها أو سند التوريق مقابل الحقوق المالية المحالة إليها.
- **الإجارة:** وتكون من خلال شراء جهة التمويل للعقار من المستثمر أو غيره أو ببنائه ثم إعادة تأجيرها له بعقد إجارة ينتهي بتملك العقار المؤجر إلى المستثمر في نهاية مدة الإيجار أو أثنائها.
- **تمويل حق الانتفاع بالعقارات:** وذلك من خلال تمويل شراء المستثمر لهذا الحق من البائع مباشرة أو من خلال قيام جهة التمويل بشراء حق الانتفاع بالعقار بناءً على طلب المستثمر ثم بيع هذا الحق للمستثمر أو بتأجير العين محل حق الانتفاع له إجارة منتهية بتملك هذا الحق.
- **تمويل بناء أو تحسين أو تطوير عقارات المستثمر بنظام حق الانتفاع ورهن حق الانتفاع لصالح جهة التمويل طوال فترة سداد قيمة التمويل وتكاليفه.**
- **المرابحة:** وتكون من خلال قيام جهة التمويل بشراء العقار بثمن معلوم لبيعه للمستثمر بالتقسيط بذات الثمن مضافاً إليه ربح معلوم وموضح بالعقد.
- **المشاركة:** وتكون من خلال قيام جهة التمويل بشراء أو بناء العقار مشاركة مع المستثمر على أن تلتزم جهة التمويل ببيع حصتها إلى المستثمر أو تأجيرها له إجارة منتهية بالتملك، ويجوز لجهة التمويل بيع حصتها أو تأجيرها إجارة منتهية بالتملك لغير المستثمر وذلك بناءً على طلب المستثمر.
- **الضمان العقاري:** الضمان المقدم عن التمويل العقاري.
- **العقار الضامن:** العقار المحمل بحق الامتياز أو بالرهن الرسمي أو بغير ذلك من الضمانات.

- **المستثمر:** المشتري أو من حصل على التمويل في غير حالة الشراء.
- **الجهات التي يجوز لها ممارسة النشاط:** يجوز للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط التمويل العقاري:
 - (1) الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها.
 - (2) شركات التمويل العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001، ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري بعد موافقته ووفقاً للقواعد التي يقررها أن تزاوّل نشاط التمويل العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية.
- **الممول:** كافة الجهات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري.
- **المستثمر:** كل شخص طبيعي أو اعتباري يرغب في الحصول على تمويل عقاري من خلال إحدى الجهات المرخص لها بمزاولة هذا النشاط.
- **محفظة التمويل:** قيمة التمويل الممنوح من الممول لمستثمريه لكافة الأغراض.
- **مقدم الثمن:** مبلغ يقوم المستثمر بسداده للممول ظماناً للجديّة بعد صدور الموافقة على منحة التمويل العقاري وذلك عند تقديمه وعد ملزم بشراء العقار من الممول على أن يكون هذا المبلغ جزءاً من مقدم الثمن فيما بعد.
- **المصاريف التكميلية:** يتفق الممول والمستثمر على إضافته على الأقساط المدفوعة من مصروفات الصيانة الأساسية للعقار، والضرائب العقارية، ومصاريف التأمين وصندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري، والمصروفات الإدارية الأخرى وتحدد على أساس حصة ملكية كلاً من الممول والمستثمر في العقار.
- **الوعد بالتملك:** تعهد ملزم من الممول للمستثمر بتملكه لحصة الممول بشكل كلي أو جزئي في العقار موضع المشاركة.
- **إيجار المثل:** القيمة الإيجارية للوحدات المماثلة للعقار محل التمويل والتي تكون محددة في تقرير تقييم العقار المعد من أحد خبراء التقييم العقاري المقيد بسجلات الهيئة، والتي تعد مقابل انتفاع المستثمر (المستأجر) بالعقار في حالات انقضاء العقد بغير تملك المستثمر (المستأجر) للعقار.
- **الوعد بالاستئجار:** تعهد ملزم من المستثمر (المستأجر) بتأجير العقار محل التمويل إيجاراً منتهياً بالتملك.

الباب الأول: ضوابط منح الترخيص واستمراره لشركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري

1- الشروط العامة اللازمة للحصول الموافقة المبدئية على التأسيس¹*

يجب على الشركات الراغبة في الحصول على الموافقة المبدئية على تأسيس شركة لمزاولة نشاط التمويل العقاري أو 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 أو 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. أن يكون للشركة مراقبي حسابات من بين المقيدین بسجل قيد مراقبي الحسابات بالهيئة.

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

8. أن يتضمن تشكيل مجلس الإدارة عضوين على الأقل من المستقلين، وأن يتوافر في رئيس وغالبية أعضاء مجلس الإدارة خبرة عملية في أحد مجالات العمل التمويلي أو المصرفي أو المالي أو القانوني أو التأميني لا تقل عن خمس سنوات.
9. تلتزم الشركة الحاصلة على ترخيص بمزاولة أحد الأنشطة المالية غير المصرفية بإخطار الهيئة قبل قيامها بإجراء أي تعديل في تشكيل مجالس إدارتها، وبعد مضي أسبوعين دون رد من الهيئة بمثابة موافقة على إجراء هذا التعديل.³
10. ألا يقل نسبة تمثيل المرأة في مجلس إدارة الشركة عن 25% أو عضويتين على الأقل وعلى الشركات توفير 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 إدارتها، وبعد مضي أسبوعين دون رد من الهيئة بمثابة موافقة على إجراء هذا التعديل.⁵

2- الشروط الخاصة للترخيص لشركات التمويل العقاري: -

1. أن يقتصر غرض الشركة على مزاولة نشاط أو أكثر من أنشطة التمويل العقاري.
2. ألا تقل نسبة مساهمة الأشخاص الاعتبارية عن 51% من رأسمال الشركة.
3. ألا يقل رأسمال الشركة المصدر عن 50 مليون جنية ولا يقل المدفوع مئة عند التأسيس عن الربع نقداً وإن تلتزم شركة التمويل العقاري خلال سنة على الأكثر من تاريخ قيدها بالسجل التجاري بزيادة رأس مالها المدفوع ليصبح 50 مليون جنية نقداً على الأقل.
4. أن يتوافر في العضو المنتدب أو المدير التنفيذي للشركة خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عالي مناسب، وأن يكون متفرغاً لأعمال الشركة.
5. أن يتفرغ مديرين الإدارات المالية والقانونية والائتمان وإدارة المخاطر والمراجعة الداخلية ومديري الفروع لأعمال الشركة ويجب أن تتوافر لديهم الخبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو

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

التمويلي أو القانوني لا تقل عن سبع سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في أحد المجالات ذات العلاقة.

ويجوز لمجلس إدارة الهيئة للأسباب التي يقرها تخفيض النسبة الواردة بالبند (3) من هذه المادة.

3- الشروط الخاصة لترخيص إعادة لشركات التمويل العقاري:

1. أن يكون نشاط الشركة مقتصرًا فقط على إعادة التمويل العقاري.
2. ألا يقل رأس مال الشركة المصدر عن 250 مليون جنية ولا يقل المدفوع منة عند التأسيس عن النصف نقداً وإن 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 أو الهيئة العامة للرقابة المالية أو تلك الخاضعة لرقابة هيئات أو جهات خارجية تمارس اختصاصاتها مماثلاً لاختصاص البنك المركزي أو الهيئة.
4. أن يتوافر في العضو المنتدب أو المدير التنفيذي للشركة خبرة في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي لا تقل عن خمسة عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عالي مناسب، وأن يكون متفرغاً لأعمال الشركة.
5. أن يتفرغ مديرين الإدارات المالية والقانونية والائتمان وإدارة المخاطر والمراجعة الداخلية ومديري الفروع لأعمال الشركة ويجب أن تتوفر لديهم الخبرة عملية في أحد مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو القانوني لا تقل عن سبع عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في أحد المجالات ذات العلاقة.

4- 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 و250 مليون جنية لشركات إعادة التمويل العقاري نقداً أو ما يعادلها بالعملة الأجنبية.
 3. أن يقتصر غرض الشركة على ممارسة نشاط التمويل العقاري أو 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 الإدارة خبرة عملية في أحد مجالات العمل التمويلي أو المصرفي أو المالي أو التأميني أو القانوني لا تقل عن خمس سنوات.
 6. أن يكون عضو مجلس الإدارة حاصل على مؤهل عالي مناسب.
 7. أن يتضمن تشكيل مجلس الإدارة عضوين على الأقل 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، وتتنحصر علاقته بالشركة في عضويته بمجلس إدارتها، وهذا العضو لا يمثل ملاك الشركة ولا يتقاضى منها أجراً أو عمولات أو أتعاباً باستثناء ما يتقاضاه مقابل عضويته بمجلس الإدارة، كما أن ليس له مصلحة خاصة بالشركة، ولا تربطه صلة نسب أو قرابة بأي من مساهميها أو أعضاء مجلس إدارتها أو قيادتها التنفيذية أو العاملين بها حتي الدرجة الثانية، وهو أيضاً ليس من كبار العاملين بالشركة أو مستشاريها أو من مراقبي حساباتها خلال الثلاث سنوات السابقة علي تعيينه في المجلس.
- ولا يجوز لعضو مجلس الإدارة المستقل بأحدي الشركات القابضة أن يشغل عضوية مجلس الإدارة بذات الصفة في إحدى الشركات التابعة ما لم تكن الشركة القابضة تمتلك نسبه (85%) على الأقل في هذه الشركة وبشرط موافقه مساهمي الأقلية للشركة التابعة على ذلك.
- وفي جميع الأحوال يتعين عند اختيار الأعضاء المستقلين مراعاة أن يكون العضو لديه خبرات مناسبة وأن يكون قادراً على تخصيص الوقت والاهتمام الكافي للشركة والا يكون هناك تعارض مع مصالح أخرى له.

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

ترزول عن عضو مجلس الإدارة المستقل صفه الاستقلالية بعد مرور ست سنوات متصلة على عضويته، ولا يجوز إعادة تعيينه بهذه الصفة إلا بعد مرور ثلاث سنوات على انتهاء عضويته بمجلس الإدارة وفقاً للشروط الواردة بالمادة الأولى 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 أو المالي أو القانوني لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال مناسب، وأن يكون متفرغاً لأعمال الشركة.

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 تولي 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 التقديم 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 معتمدًا من الجهة المختصة ببلده ومصدقًا 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 ما لم يكن قد رد إليه اعتباره، ويجوز لغير المصريين تقديم ما يقوم مقام الإقرار معتمدًا من الجهة المختصة ببلده ومصدقًا 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: ⁷

- يجوز للشركات المرخص لها من الهيئة بممارسة أنشطة التأجير التمويلي أو التمويل العقاري أو التخصيم أن تحصل على موافقة من الهيئة على ممارسة كل أو بعض تلك الأنشطة في ضوء الشروط والضوابط المحددة بهذا القرار.
 - يجب أن 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 إلى الشروط الآتية:
- أولاً: غرض الشركة ورأس مالها وهيكل ملكيتها:**

- أ. أن يكون غرض الشركة يتضمن واحد أو أكثر من الأنشطة التالية: (التأجير التمويلي، التخصيم، التمويل العقاري) والا يتضمن أي أنشطة أخرى بخلاف المشاركة في تأسيس الشركات.
- ب. أن تزيد نسبة مساهمة الأشخاص الاعتبارية عن 50% من رأسمال الشركة وأن 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 أو جهات خارجية تمارس اختصاصات مثيلاً لاختصاص البنك المركزي المصري أو الهيئة.
- ج. ألا يقل رأس مال الشركة عن الحد الأدنى للأنشطة المراد مزاولتها مجتمعة (ويجوز إصدار موافقة مشروطة باستكمال رأس المال).

ثانياً: مجلس الإدارة والهيكل التنظيمي:

- أ. ألا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الشركة / الجهة عن خمس أعضاء، وأن يتضمن تشكيل مجلس الإدارة على الأقل من المستقلين، وفقاً للتعريف الوارد بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (72) لسنة 2013.

⁷. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (60) لسنة 2017 بشأن الترخيص للشركات بالجمع بين أكثر من نشاط تمويلي (تأجير تمويلي، تمويل عقاري، تخصصيم)

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

ج. أن يتوافر في غالبية أعضاء مجلس الإدارة المنتدب أو المدير التنفيذي المسئول بالشركة خبرة عملية في إحدى مجالات العمل المصرفي أو التمويلي أو التأميني أو المالي أو القانوني لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في ذات المجال.

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

هـ. أن يتضمن الهيكل التنظيمي للشركة إدارة للانتماء وإدارة المخاطر وإدارة المراجعة الداخلية بالإضافة إلى إدارة مالية وإدارة قانونية.

و. 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 سبع سنوات بعد الحصول على مؤهل عال في ذات المجال ويجوز أن يكون العضو المنتدب هو المدير التنفيذي المشرف على أحد الأنشطة التمويلية.

ثالثاً: شروط ومتطلبات أخرى

أ. أن يكون للشركة مراقباً حسابات من ضمن المقيدين لدى سجل الهيئة المعد لهذا الغرض شريطة أن يكون كلا منهما مستقلاً عن الآخر وعدم انتمائهما لنفس المكتب.

ب. ألا تكون قد صدرت ضد الشركة أية تدابير أو طلبات لتحريك الدعوى الجنائية ما لم تكن قد وفقت أوضاعها وأزيلت سبب التدبير أو انتهت مدته أو تصالحت مع الهيئة بشأن طلبات تحريك الدعوى الجنائية، والا تكون غير ملتزمة عند تقديمها بالطلب بموافقة 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.

6- المستندات والبيانات المطلوبة للترخيص بمزاولة أكثر من نشاط

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

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 أو 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 أسمائهم 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 مزاولة 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 إلى الضوابط الآتية:

أولاً: الضوابط والمتطلبات المحاسبية

- أ. أن تمسك الشركة حسابات مستقلة لكل نشاط.
- ب. أن يتم الفصل بين بيانات الأنشطة في القوائم المالية وفقاً لما تقتضيه معايير المحاسبة المصرية.
- ج. أن تتضمن الإيضاحات المتممة للقوائم المالية تصنيف: -

1. التمويلات التي تحصل عليها الشركة مقسمة طبقا 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. أن تلتزم الشركة بتقديم القوائم المالية الربع سنوية وتقرير الفحص المحدود لمراقبة حساباتها إلى الهيئة وذلك خلال 45 يوم من نهاية فترة القوائم المالية الدورية كما تقدم القوائم المالية السنوية وتقرير مراقب حساباتها إلى الهيئة عن خلال 90 يوم من انتهاء السنة المالية.

ثانيا: الضوابط والمتطلبات الخاصة بالتمويل والمخاطر

- أ. أن يكون الحد الأقصى لقيمة التمويل طويل الأجل (متضمنا الجزي المستحق خلال عام) الذي تحصل عليه الشركة لا يزيد عن 8 أمثال حقوق الملكية.
- ب. ألا تزيد التعاملات مع العميل الواحد (شخص طبيعي) وزوجته وأولاده القصر عن 10% من حقوق الملكية، ولا تزيد عن 20% في حالة أن العميل شخص اعتباري و 25% 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 وإدارتها.
- ب. مدي مساهمة الشركة في تلبية احتياجات السوق من خلال طرح منتجات تمويلية جديدة أو التوسع في مناطق جغرافية جديدة.
- ج. سابقة خبرة المساهمين الرئيسيين في مجالات الائتمان والتمويل المصرفي والغير مصرفي.

تعزيز المساواة بين الذكور والإناث في الاستفادة من الأنشطة المالية غير المصرفية: *8

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

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

- كما تلتزم الشركات والجهات المشار إليها، بوضع وتطبيق سياسة تتضمن إجراءات تعزيز المساواة بين الذكور والإناث في الاستفادة من الأنشطة المالية غير المصرفية، على أن تتضمن علي وجه الأخص:

1- الالتزام بأن تتسم المعاملات بين الشركة أو الجهة وعملائها بالعدل والمساواة والإنصاف والأمانة بين الذكور والإناث في جميع مراحل التعامل.

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

3- العمل على وضع البرامج والآليات المناسبة لتمكين العملاء من الذكور والإناث، 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 أن يراعي عند تحديدها، التعدد وسهولة الوصول إليها، كإرسال الشكوى بالبريد العادي أو الإلكتروني، أو من خلال الموقع الإلكتروني 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 أن 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

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 أن يراعي في هذه القاعدة تقسيم العملاء - بحد أدنى - وفقاً للمحددات الآتية:
 1. نوع العميل (ذكر - أنثى).
 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 أو 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

⁹- 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.

¹⁰. 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

الهيئة بتقارير ربع سنوية عن تعاملاتها موضحاً بها التقسيم المشار إليه، وذلك في موعد غايته خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء الفترة المقدم عنها التقرير.

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 أغلبية أعضاء مجلس إدارة الشركة من غير التنفيذيين وان يكون نصف الأعضاء غير التنفيذيين على الأقل من المستقلين.

ويقصد بعضو مجلس الإدارة المستقل في تطبيق أحكام هذا القرار ما يلي:- عضو معين من ذوي الخبرة بمجلس الإدارة وغير تنفيذي وغير مساهم بالشركة في عضويته بمجلس إدارتها وهذا العضو لا يمثل ملاك الشركة ولا يتقاضى أجراً أو عمولات أو أتعاب باستثناء ما يتقاضاه مقابل عضويته بمجلس الإدارة، كما أن ليس له مصلحة خاصة بالشركة، ولا تربطه صلة نسب أو قرابة بأي من مساهميها أو أعضاء مجلس إدارتها أو قياداتها التنفيذية أو العاملين بها حتي الدرجة الثانية، وهو أيضاً ليس من كبار بالشركة أو مستشاريها أو من مراقبي حساباتها خلال الثلاث سنوات السابقة علي تعيينه في المجلس.

2) يجب أن يتضمن تشكيل مجلس الإدارة عنصراً نسائياً على الأقل.

3) يجب أن 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.

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

- (4) يحظر الجمع بين منصبي 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.
- (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 إحدى 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 أن يحدد النظام الأساسي للشركة اختصاصات المجلس والتزامات أعضائه بشكل واضح وتفصيلي، وعلى أعضاء مجلس الإدارة تخصيص وقت كافٍ 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 إلى 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 أن يرسل جدول الأعمال مصحوباً بالمستندات والمذكرات للأعضاء قبل الاجتماع بوقت كاف، ويقر مجلس الإدارة جدول الأعمال حال انعقاده على أن يثبت في محضر الاجتماع اعتراض أي عضو علي أي بند من بنود جدول الأعمال 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 إليها التي تمت وتبويبها وحفظها بصورة يسهل الرجوع إليها.

4) يعين المجلس أمانة سر لمجلس الإدارة من واحد أو أكثر من العاملين بالشركة من ذوي الكفاءة ويتولى أمين السر على الأقل المهام الآتية:

- مساعدة رئيس المجلس في إعداد جدول أعمال الاجتماعات، وتحضير المعلومات والبيانات والتفاصيل الخاصة بهذه الموضوعات وإرسالها إلى الأعضاء قبل الاجتماع بوقت كاف.
- تدوين محاضر الاجتماعات وحفظها.
- متابعة استصدار وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة وإبلاغ الإدارات المعنية بها وكذلك إعداد تقارير متابعة لما تم بشأنها.
- الإعداد والتحضير لاجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.
- الإعداد 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 أو القانوني لا تقل عن عشر سنوات بعد الحصول على مؤهل عال مناسب، وإن 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 أو المالي أو القانوني لا تقل عن سبع سنوات بعد الحصول على مؤهل عال مناسب، وإن 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، وإن 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، وإن 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 إخطار 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 الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، وكذا الإفصاح عن أي مصالح مادية أو تعاملات أو

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

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.

أمور تخصهم يكون من شأنها التأثير علي نشاط الشركة أو مصالحها، علي أن يتضمن الإفصاح نوع هذه الأعمال أو التعاملات وقيمتها وكميتها والنفع المادي المتوقع من تحقيقها، مع عدم اشتراك الطرف المعني الذي تتعلق حاله تعارض المصالح به في التصويت علي القرار ويثبت هذا الإخطار في محضر اجتماع المجلس، كما يجوز أن يطلب من العضو عدم حضور أية مناقشات تخصه وعلي رئيس مجلس إدارة الشركة إخطار الجمعية العامة عند انعقادها عن الأعمال والعقود التي يكون لاحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحه شخصيه فيها ويرفق بهذا الإخطار تقرير خاص من مراقب الحسابات.

(3) لا يجوز لعضو مجلس الإدارة إلا بترخيص مسبق من الجمعية العامة يجدد كل سنه -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 الإخلال بالأحكام المنظمة لتشكيل اللجان المذكورة بهذه القواعد، على مجلس الإدارة تشكيل عدد من اللجان من بين أعضائه غير التنفيذيين والمستقلين أو 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 ومكافئات وبدلات أعضائها التي تعتمدها الجمعية العامة للشركة.
- (4) تجتمع اللجان دورياً بما لا يقل عن اجتماع واحد كل ثلاثة أشهر، وعلى كل لجنة إخطار مجلس إدارة الشركة بشكل دوري بتقارير نتائج أعمالها وما تتخذه من توصيات أو قرارات في حالة تفويضها في إصدار هذه القرارات.

❖ أنواع اللجان واختصاصاتها

يتم تشكيل اللجان الميينة 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 أعضاء مجلس الإدارة ولا يقل عدد أعضائها عن ثلاثة أعضاء من بين أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين والمستقلين، ويجوز أن تضم اللجنة في عضويتها أعضاء من خارج الشركة، ويجب أن يكون غالبيتها أعضاء اللجنة من المستقلين على أن يكون رئيس اللجنة من بينهم. وفي جميع الأحوال يجب أن يكون أعضاء اللجنة من المشهود لهم بالكفاءة والخبرة في مجال عمل الشركة وأن يكون عضو منهم من ذوي الخبرة بالشئون المالية والمحاسبية، كما يجوز للجنة أن تستعين بمراقب الحسابات أو 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 كفاءته 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 واستمراريته هذا الاستقلال.
4. دراسة نطاق المراجعة مع مراقب الحسابات وإبداء ملاحظاتها عليه وإبداء الرأي في إسناد أية أعمال أخرى له غير مراجعة حسابات الشركة، واقتراح أتعابه عن هذه الأعمال بما لا يتعارض مع معايير المراجعة المصرية وبما لا يخل باستقلاله.
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 لدى مجلس الإدارة في شأنها.

8. إعداد تقرير دوري كل ثلاثة أشهر على الأقل أو كلما دعت الحاجة عن نتائج أعمال اللجنة وعرضه 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 أن تضم اللجنة في عضويتها أعضاء من خارج الشركة، ويجب أن يكون رئيس اللجنة من الأعضاء غير التنفيذيين أو 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 أن 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- إعداد لجنة المراجعة تقرير منفصل عن الشركة القابضة والشركات التابعة وان يعرض التقرير واي توصيات أو توصيات على مجلس الإدارة بالشركة المعنية في أول اجتماع تال له وأن يشار إلى مناقشته في محضر مجلس الإدارة بالشركة.

2- إعداد إدارة المراجعة الداخلية تقرير منفصل عن الشركة القابضة والشركات التابعة وأن يقدم التقرير واي توصيات أو ملاحظات لديها إلى رئيس مجلس إدارة الشركة المعنية وإلى لجنة المراجعة، وأن يشار إلى 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 الإدارة.
- دراسة ملاحظات الجهات الرقابية على تطبيق الحوكمة بالشركة وأخذها في الاعتبار ومتابعة ما تم بشأنها.

❖ لجان أخرى منبثقة عن مجلس الإدارة

يجوز لمجلس إدارة الشركة تشكيل لجان أخرى تنبثق عنه تكلف بالموضوعات التي يراها لازمة لحسن قيامه بمهامه (مثل لجنة الترشيحات والمكافآت، ولجنة الالتزام، ولجنة تكنولوجيا المعلومات، وغيرها)

ويجوز أن تضم هذه اللجان في عضويتها، إضافة إلى أعضاء مجلس الإدارة، التنفيذيين بالشركة أو ذوي الخبرة من خارجها.

اجتماعات الجمعية العامة

(1) مع مراعاة أحكام قانون شركات المساهمة رقم 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية، يلتزم رئيس مجلس الإدارة بدعوة الجمعية العامة للتصديق على تقرير مراقب الحسابات والقوائم المالية السنوية والتقرير السنوي لمجلس الإدارة فور انتهاء اعتمادها من مجلس إدارة الشركة وبعد إدخال التعديلات التي قد تراها الهيئة وذلك خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء السنة المالية.

(2) على الشركة إتاحة 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 الإلكترونية المناسبة للدعوة لاجتماع الجمعية، وعرض بنود اجتماعاتها والتصويت عليها عن بعد من قبل مساهميها، ويجب أن يتضمن النظام الآلي للتصويت لاجتماعات الجمعية ما يمكن المساهم من إبداء 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 أن رغب في ذلك مع إلغاء نتيجة تصويته السابقة.

(3) على الشركة أن تتيح كافة المعلومات التي تمكن المساهمين من مباشرة حقوقهم كاملة. ويجب أن 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 أو 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 أحداث جوهرية تتعرض لها الشركة تؤثر على نشاطها أو المتعاملين معها، وذلك على الأخص ما يلي:
 - ✓ عجز أو توقف الشركة عن الوفاء بديونها أو التزاماتها المالية تجاه الغير.
 - ✓ المتغيرات التي تؤدي للإخلال بأي من المعايير المالية الواجب على الشركة الالتزام بها.
 - ✓ رفع دعوي إفلاس أو حجز إداري على الشركة.
 - ✓ أي ظروف تطرأ ويكون من شأنها أن تضعف من قدرة الشركة على حماية حقوق عملائها.
 - على الشركة موافاة الهيئة بهيكل المساهمين بها ممن يملكون (5%) فأكثر من أسهمها وتشكيل مجلس إدارتها وهيكل العاملين بالشركة من شاغلي الوظائف الرئيسية بها، مرفقاً بذلك مستخرج رسمي حديث من السجل التجاري خلال شهر يناير من كل عام. وعليها موافاة الهيئة بأي تعديلات تطرأ على تلك البيانات خلال خمسة أيام عمل من حدوثها، وذلك مع عدم الإخلال 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 تجاوز ثلاثة أشهر من نهاية السنة المالية وبما لا يقل عن 21 يوم قبل موعد انعقاد الجمعية العامة، على أن 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 وأربعين يوماً على الأكثر من نهاية الفترة المقدم عنها القوائم المالية.

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

5) مع عدم الإخلال بالتزامات والا فصاحات الواجب على الشركة الالتزام والإفصاح 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 الإدارة بأن يعد تقريراً سنوياً عن أداء الشركة، ويكون مسؤولاً عن دقة وسلامة ما يتضمنه. ويجب إرفاق التقرير السنوي بالقوائم المالية السنوية وتقرير مراقب الحسابات وتقديم نسخة منه للهيئة على النحو الموضح بالبند (4-5)، كما يجب أن يكون هذا التقرير متاحاً لمساهمي الشركة قبل انعقاد الجمعية بوقت كافٍ.

ويجب أن يتضمن التقرير السنوي البنود الآتية:

- 1- استعراض لأعمال الشركة ومركزها المالي.
- 2- النظرة المستقبلية لنشاط الشركة خلال العام المالي وتوجهاتها.
- 3- استعراض أنشطة ونتائج أعمال الشركات التابعة أن وجدت.
- 4- نبذة عن التغيرات في الهيكل الرئيسي لرأس 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 تشكيلاً وعدد اجتماعاتها مع استعراض أهم نتائج أعمالها.
- 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 شأن المسؤولية المجتمعية والبيئية لها.
- 11- في حالة تطبيق الشركة لنظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين من خلال أسهم: يتم عرض إجمالي الأسهم المتاحة وفق هذا النظام وإجمالي ما تم منحة خلال العام وعدد المستفيدين وإجمالي الأسهم التي تم منحها منذ بدء العمل بالنظام وإجمالي عدد المستفيدين (أو 1% من رأس مال الشركة) وفقاً للنظام المطبق بالشركة.

12- التدابير أو الجزاءات المفروضة على الشركة من الهيئة أو البورصة المصرية أو شركة الإيداع والقيود المركزي.

سابعاً: تعاملات الداخلين والحفاظ على السرية

دون الإخلال بأي أحكام قانونية أخرى، يحظر على الداخلين بالشركة الاتي:

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

❖ أسهم الخزينة

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

ثامناً: البيئة الرقابية*16

❖ نظام الرقابة الداخلية

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

ويجب أن تتضمن نظم الرقابة الداخلية على الأخص ما يلي:

✓ التحقق من الفصل التام بين المهام الوظيفية التي لا يجوز الجمع بينها داخل الشركة الواحدة.

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

- ✓ إجراءات حماية أصول الشركة المادية والمعنوية من الإخطار التي يمكن أن تتعرض لها، على أن يتم توثيق تلك الأصول بسجلات الشركة.
- ✓ ما يضمن سرية المعلومات وعدم الاستفادة من أية معلومات داخلية.
- ✓ التحقق من أن العاملين بالشركة لا يزاولون أعمال تتطلب موافقة أو ترخيص خاص ألا بعد الحصول عليه، وإن غير موقع عليهم أي عقوبات تمنعهم من أداء هذه الأعمال.
- ✓ التحقق من الحصول على الموافقات اللازمة بشأن التعامل في البورصة للعاملين بالشركة في الحالات التي تستوجب ذلك.
- وعلى الشركة أن تضع دليلاً لإجراءات الرقابة الداخلية يتم اعتماده من مجلس إدارة الشركة بناءً على توصية لجنه المراجعة.
- (2) على مجلس إدارة الشركة تعيين مراقب داخلي (مسئول التزام) يعهد إليه مسؤولية متابعة تطبيق قواعد الحوكمة ومدى التزام الشركة وكافة العاملين بها بالقوانين المنظمة لعملها وكذلك السياسات واللوائح الداخلية للشركة، وكذا متابعة تنفيذ الشركة لسياساتها 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 بناءً على دراسة للمخاطر التي تواجه الشركة، على أن يتم متابعة وتقييم تلك المخاطر بشكل دوري، ويستعان في ذلك بأراء وتقارير مجلس الإدارة ومراقبي الحسابات ومديري الشركة.
- ويصدر مجلس إدارة الشركة قراراً بتحديد أهداف ومهام وصلاحيات إدارة المراجعة الداخلية، على أن 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 إليها في هذا الشأن.
- ✓ تقييم مدي التزام جميع إدارات الشركة بتنفيذ أعمالها وفقاً 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 أخرى.

(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 بعمله علي أكمل وجه، مع التزامه بكافة المبادئ الأساسية للسلوك المهني. ويلتزم مدير إدارة المراجعة بعرض نطاق عمله وخططه وبرامجه وتقاريره على لجنة المراجعة، وللجنة المراجعة أن 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 أعمال إدارة المراجعة ومدي 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، أحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (2) لسنة 2021 قرار مجلس إدارة الهيئة بشأن الضوابط الرقابية في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب للجهات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية.

❖ اشتراطات اللائحة الداخلية لشركات التمويل العقاري*¹⁷

تلتزم كل شركة تمارس نشاط التمويل العقاري بوضع لائحة داخلية تتضمن نظام العمل بالشركة وآليات 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 أن 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 أو اللائحة التنفيذية أو القواعد والضوابط التي تصدرها الهيئة.

¹⁷. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (87) لسنة 2015 بشأن اشتراطات اللائحة الداخلية لشركات التمويل العقاري

وعلى العضو المنتدب للشركة وكافة العاملين فيها الالتزام بمراعاة تطبيق اللائحة المشار إليها في مختلف أوجه النشاط، وعلى مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه والوحدة التنظيمية المعنية بالمراجعة الداخلية بالشركة اتخاذ ما يلزم للتحقق من الالتزام بالتطبيق.

يجب أن تتضمن اللائحة الداخلية تنظيم ما يلي كحد أدنى:

(1) مجلس الإدارة ولجانه

1. سلطات وصلاحيات مجلس الإدارة في منح التمويل والتسعير والاقتراض وإعدام 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 وإجراءاته 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) آليات 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 وآليات التوزيع على العملاء.

(6) تكوين المخصصات وإعدام الديون

1. سياسة تكوين المخصصات المرتبطة بمحفظة التمويل والاستثمارات.
2. سياسة إعدام 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 احتياطيها 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. إمساك 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 أو التي تقدم تأييدا لها.

- ث) موجز ما انتهى إليه فحص الشكوى من رأي.
- ج) تاريخ إبلاغ العميل بالرد والوسيلة المستخدمة.
3. سياسة التعامل مع الشكوى المحالة إلى الهيئة.
4. التوقيتات 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 أو 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

مفهوم التصويت التراكمي: يُعد التصويت التراكمي - في انتخاب مجلس إدارة الشركات المقيد لها أوراق مالية بالبورصة المصرية أو الشركات العاملة في الأنشطة المالية غير المصرفية - نظاماً إجرائياً للتصويت داخل اجتماعات الجمعية العامة للشركات فيما يخص انتخاب أعضاء مجلس الإدارة فقط، بحيث يسمح للمساهم بمنح الكتلة التصويتية التي تمثلها الأسهم المملوكة له في رأسمال الشركة لمرشح واحد أو توزيعها على أكثر من مرشح أو حتى على كل المرشحين لشغل عضوية مجلس الإدارة، ويهدف هذا النظام إلى تمكين مساهمي الأقلية من تركيز أصواتهم ومنحها لـ واحد المرشحين لضمان وجود ممثل لهم داخل هذا المجلس وتحسب الكتلة التصويتية لكل مساهم عن طريق ضرب عدد الأسهم التي يملكها في عدد المقاعد المطلوب الاختيار من بين المرشحين لشغلها.

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

¹⁸. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 111 لسنة 2015 بشأن التصويت التراكمي في انتخابات مجلس إدارة الشركات المقيد لها

عضوية مجلس الإدارة كلما أمكن ذلك، بحيث يتيح ذلك الفرصة أمام صغار المستثمرين للتمثيل في عضوية مجالس إدارة هذه الشركات، ومن ثم المشاركة الفعالة في إدارتها.

وإعمالاً لقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (154) لسنة 2018 بشأن تعديل قواعد قيد وشطب الأوراق المالية بالبورصة المصرية بإضافة شرط جديد إلى 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 ممكناً.

وإعمالاً 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 أو الحصول على ترخيص بمزاولة أحد الأنشطة المالية غير المصرفية، يقضي بوجوب أن ينص النظام الأساسي للشركة على وجوب استخدام نظام التصويت التراكمي في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بما يسمح بالتمثيل النسبي في عضوية مجلس الإدارة كلما كان ذلك ممكناً.

وتؤكد الهيئة على ضرورة التزام الشركات القائمة وقت العمل بهذا القرار بتوفيق أوضاعها وتعديل نظمها الأساسية بإدخال نظام التصويت التراكمي قبل إجراء أية 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 أن تضم اللجنة في عضويتها أعضاء من خارج الشركة، ويجب أن يكون غالبية أعضاء اللجنة من المستقلين علي أن يكون رئيس اللجنة من بينهم، وفي جميع الأحوال يجب أن يكون أعضاء اللجنة من المشهود لهم بالكفاءة والخبرة في مجال عمل الشركة و أن يكون عضو منهم علي الأقل لديه خبرة بالشئون المالية و المحاسبية، كما يجوز للجنة أن تستعين بمراقب الحسابات أو 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 أن تضم اللجنة

¹⁹. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (96) لسنة 2020 بتعديل قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (87) لسنة 2015 باشتراطات اللائحة الداخلية بشركات التمويل العقاري.

في عضويتها أعضاء من خارج الشركة، ويجب أن يكون رئيس اللجنة من الأعضاء غير التنفيذيين أو المستقلين.

❖ قرار مجلس إدارة الهيئة بشأن مراقبي الحسابات²⁰

- (1) الموافقة على قيام مراقب حسابات خارجي واحد مقيد بالهيئة بالإضافة إلى مراقب حسابات الجهاز المركزي للمحاسبة بمراجعة حسابات شركات التمويل العقاري التي يسهم في رأسمالها بعض شركات أو بنوك القطاع العام والخاضعة لرقابة الجهاز المركزي للمحاسبة.
- (2) الموافقة على عدم جواز قيام الشركة بتكليف مراقبين حسابات (اثنتين) تابعين لمكتب واحد في مراجعة حساباتها وان يتم مخاطبة شركات التمويل العقاري بهذا، بالإضافة إلى عدم قيام مراقب الحسابات الواحد بمراجعة حسابات لأكثر من شركتين في وقت واحد

²⁰. قرار مجلس إدارة 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 قرارهم 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. أن تكون إجراءات التمويل واضحة ومحددة على نحو يكفل معرفة المستثمر بجميع حقوقه والتزاماته، بما فيها مخاطر عدم التسديد.
3. أن تتضمن اتفاق التمويل إقرار المستثمر باطلاعه على نموذج الشروط الأساسية للتمويل العقاري واستلامه نسخة من هذا النموذج.
4. أن تكون المكاتبات والمستندات المرسلة للمستثمر مكتوبة بأسلوب واضح ومحدد ولا تتضمن أي عبارات مبهمه.
5. الإفصاح عن كافة المصروفات والعمولات ومقابل الخدمات التي يقدمها الممول للمستثمر لأي سبب وتحت أي مسمي.
6. تناسب التمويل مع القدرة المالية للمستثمر.
7. يلتزم الممول بالإفصاح للمستثمر عند التعاقد عن كافة تفاصيل المصروفات التي ستضاف إلى التكلفة كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى التكلفة العقار ألا المصروفات الإدارية الأخرى التي يفصح عنها للمستثمر.
8. إخطار المستثمر مرتين سنويا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل وكذلك عند حدوث أي تعديل في هذه البيانات، على أن 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. أن يتضمن جدول السداد القيمة الإجمالية للتمويل وتكاليف وعدد الأقساط وقيمتها وتواريخ استحقاقها، وأي مصاريف أخرى يتم إضافتها على تكاليف التمويل أو خصمها من حساب المستثمر.
 2. أن يتم إخطار المستثمرين بأي تعديلات تطرأ على البيانات الموضحة بجدول السداد في موعد أقصاه خمسة عشر يوم من تاريخ التعديل على أن يتضمن الأخطار أسباب التعديل وسنده.
 3. يحق للمستثمر السداد المعجل بتصفية كل أو 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. إخطار الممول بالرغبة في السداد المعجل خلال مدة لا تقل عن شهر.

²². قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 446 لسنة 2019 بشأن إصدار دليل حماية المتعاملين في القطاع المالي غير المصرفي

ب. سداد عوائد التمويل المستحقة حتى تاريخ السداد المعجل؛ على أن يتم خفض القيم الإيجاري المتغيرة أو 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 أو الترويج لأي منتج عقاري علي أنه متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية أو شرعي أو إسلامي، أو 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 المشتكلات الواردة في العقود والشروط للتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، و يشار في كافة المطبوعات الصادرة عن الممول بشأن منتج التمويل العقاري المعني علي أنه 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 آخر ضمانا للتمويل الممنوح وفقا لما يتفق عليه مع المستثمر.

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

5- التامين لصالح الممول

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

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

ثانيا: تلتزم شركات التمويل العقاري عند القيام بالتمويل للمستثمرين للأغراض السكنية والغير سكنية 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 أسمائهم 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. أن تتناسب قيمة التمويل وشروط السداد مع دخل المستثمر على أن يتم إثبات الدخل من خلال أحد المستندات التي يطمئن إليها الممول ومن بينها:
أ- شهادة دخل حديثة صادرة من جهة العمل.

²³. 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 عوضاً عن مفردات الدخل من جهة العمل التي يعمل بها.
6. عدم تجاوز الحدود الائتمانية المقرر منحها للمستثمر الواحد وفقاً لما يلي:
- أ- لذوي الدخل المنخفضة: ألا يزيد قسط التمويل عن الحد الأقصى الذي يحدده مجلس إدارة الهيئة بنسبة لا تزيد عن 35% من إجمالي دخل المستثمر وفقاً لقرارات الهيئة السارية في هذا الشأن.
- ب- لغير ذوي الدخل المنخفضة: ألا يزيد قسط التمويل عن 40% من إجمالي دخل المستثمر.

ثانياً: 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 أو الضمانة المقدمة بحسب الأحوال، وفي حالات البناء أو الترميم أو التحسين يمكن التمويل بكامل القيمة بما لا يعدي ثمانين في المائة من قيمة الوحدة أو 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 المقيمة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة مع مراعات الالتزام بقرار مجلس إدارة 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 لدى المستثمر كافية لخدمة التمويل المقدم له من الممول وكفاية التدفقات النقدية على السداد من خلال التدفقات النقدية المتوقعة للوفاء بالتزاماته.
 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

²⁴. قرار مجلس إدارة رقم 139 لسنة 2020 بتعديل قرار 111 لسنة 2015 بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل العقاري.

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 غير أو ببنائه ثم تأجيرها له بعقد إجارة ينتهي بتملك العقار المؤجر إلى المستثمر (المستأجر) في نهاية مدة الإيجار أو أثنائها وذلك وفقا للقواعد والمعايير التالية:

أولاً: الوعد بالاستئجار

1. يلتزم المستثمر (المستأجر) بالتقدم للممول بطلب الحصول على تمويل شراء عقار بنظام الإجارة موضحاً فيه بيانات المستثمر ومواصفات العقار محل التمويل، على أن يتعهد المستثمر (المستأجر) بالالتزام باستئجار العقار محل الطلب حال قيام الممول بشرائه تمهيداً لتأجيره للمستثمر (المستأجر) بنظام الإجارة وفقاً لأحكام قانون التمويل العقاري.

2. يجوز للممول قبل شراء العقار من المالك سواء مشيد بالفعل أو تحت التشييد (الإجارة الموصوفة بالذمة) أن يطلب من المستثمر سداد مبلغاً نقدياً كمقدم إيجار على أن يكون جزء من القيمة الإيجاري عند التعاقد وبشرط ألا تقل عن 5% من إجمالي التكلفة الأساسية التي تحملها الممول لتملك تلك العقار، ويكون للممول خصم نسبة من هذا المبلغ يتفق عليها عند الوعد بالاستئجار باعتباره تعويضاً 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 إليه ذات النسبة المتفق عليها كتعويض للمستثمر (المستأجر) خلال خمسة أيام عمل .

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

ثانياً: مرحلة الشراء

²⁵. 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.

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

ثالثا: عقد الإجارة

1. عقد الإجارة هو عقد ملزم لطرفية بتأجير عقارا إيجارا منتهي بالتملك، ولا يملك أحدهما الانفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الطرف الآخر.
2. يجب أن يتضمن عقد الإجارة أحقية المستثمر بتملك العقار خلال سريان العقد بالسداد المعجل أو بعد انتهاء المستثمر من سداد كافة أقساط الإيجار، ما لم يبدي المستثمر رغبته كتابا في عدم التملك خلال المدة المتفق عليها بالعقد أو عند فسخ العقد لأي سبب من الأسباب المشار إليها بالعقد.
3. يجوز أن تكون الإجارة على وحدات تحت الإنشاء أو على وحدات منتهية الإنشاء، على ألا يسري بدء سداد القيم الإيجارية ألا بعد استلام المستثمر (المستأجر) للعقار، ويجوز إلزام (المستأجر) بسداد القيمة الإيجارية المتغيرة مقدما (تكاليف التمويل المنصرفة للمقاول) خلال فترة التشييد /أو دفعات تحت حساب مقدم الإيجار.
4. يجب أن تتضمن التزامات المستثمر (المستأجر) الآتي:
 - أ. سداد القيمة الإيجارية 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 أن يلتزم بتعويض الممول أية أضرار قد تلحق بالعين المؤجرة جراء عدم قيامه بالصيانة اللازمة.
 - ج. عدم إجراء أية تعديلات أو إضافات أو إحداث أي تغيير أو هدم أو بناء أو إقامة مباني أخرى 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 أجله 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 الانفراد بشغلة بأن يتقدم بطلب للممول للحصول على موافقة كتابية منه قبل موعد التصرف أو الإيجار بمدة لا تقل عن ثلاثين يوما من تاريخ الإجراء.

ز. يلتزم المستثمر (المستأجر) بأن يرفق بطلب الموافقة على التصرف بالتنازل عن الإيجار أو التأجير إقرار كتابي من التصرف إليه بالحلول محل المستثمر (المستأجر) في كافة الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل ويجوز للممول أن يتشترط على المستثمر (المستأجر) تقديم إقرار بتضامنه مع المتصرف إليه في الوفاء بتلك الالتزامات بشرط قبول المتصرف إليه ائتمانيا.

5. يلتزم الممول بتمكين المستثمر (المستأجر) من شغل العقار أو الوحدة وحيازتها حياة هادئة ومستقرة مع ضمان عدم التعرض القانوني من جانب الممول لهذه الحياة 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 أو إعادة التمويل العقاري وينتقل العقار إلى المشتري الجديد محل الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإجارة مع ضرورة إخطار المستثمر (المستأجر) بذلك.

7. يحق للممول أن يرهن أو يحيل حقوقه المالية الناشئة عن عقد الإجارة والقبالة للتحويل وما يكفلها من ضمانات إلى إحدى شركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل العقاري أو إحدى الجهات التي تباشر توزيع الحقوق المالية المرخص لها بذلك من الهيئة، وتنقل الحقوق المحالة إلى تلك الجهات محملة بكافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، مع ضرورة إخطار المستثمر بذلك.

8. يجوز للمستثمر (المستأجر) أن يشارك الممول في شراء العقار الذي يرغب في استثماره ثم يستأجر حصة الممول.

9. يحدد خبير التقييم العقاري عند تقييم العقار أجره المثل للعقار محل الإجارة، على أن تكون أجره المثل موضحة باتفاق التمويل العقاري.

10. يجوز أن تكون القيمة الإيجارية الدورية متزايدة أو متناقصة بالاتفاق بين الممول والمستثمر (المستأجر) على نسبة زيادة أو تخفيض معينة سنويا.

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

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

رابعاً: مرحلة البيع

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

2. تكون طريقة تملك العين للمستثمر (المستأجر) بعد عقد مستقل عن عقد الإجارة وذلك بناء علي وعد بالبيع بثمن رمزي أو بالثمن المتفق عليه.

خامساً: الضمانات والتأمين

1. يكون الممول مسئول عن العقار المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقع من (المستأجر) تعد أو تقصير، ويجوز للممول أن يؤمن عليه، وتكون تكلفة التأمين على الممول ويجوز له أن 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 أو العجز أو حريق الوحدة ويظل التأمين مستمرا في ظل وجود أية 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 أجرت له دون زيادة، فإن قصر في الحفاظ عليها أو خالف أوجه الاستعمال المتفق عليها في العقد أو التي يقضي بها العرف أو تجاوز مدة الإجارة فانه يضمن تلف العين أو إهلاكها أو أي نقص يصيبها جراء هذا الاستعمال.

4. في حالة التنفيذ على الضمانات البديلة المقدمة من المستثمر (المستأجر) يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة في الفترات التي تعثر فيها والغرامات المتفق عليها، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية بما في ذلك الأقساط اللاحقة التي لم يقابلها انتفاع بالعقار، ويجوز له أن يستوفي من الضمانات كل التعويضات الناتجة من إخلال المستثمر (المستأجر) بالعقد.

5. يجوز للممول أخذ الضمانات الكافية لضمان الحصول على الأجرة مثل الامتياز والرهن على ضمانات 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 (المستأجر) ما زاد علي ذلك بعد خصمة من إجمالي الأجرة الأساسية حتى تاريخ الهلاك.
3. تنتهي العلاقة الإيجارية بسبب إخلال المستثمر (المستأجر) بالتزاماته الواردة بعقد الإجارة مما يؤدي لفسخ هذا العقد ويلتزم الممول بعد تاريخ استرداد الوحدة موضوع العقد أن يرد للمستثمر (المستأجر) 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 وفاه المستثمر (المستأجر) وعدم وجود تغطية تأمينية يلتزم الممول باستكمال عقد الإجارة 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 المراجعة)

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

أولاً: الوعد بالشراء

1. يلتزم المستثمر (المستأجر) بالتقدم للممول بطلب الحصول على تمويل شراء عقار بنظام المراجعة 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 مراجعة 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 ونسبة لا تقل عن 5% من إجمالي 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 إليه مبلغ مقدم الثمن عليها كتعويض للمستثمر (للمستأجر) خلال خمسة أيام عمل.

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

ثانيا: مرحلة الشراء

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

ثالثا: عقد المراجعة

1. يجب أن تنتقل ملكية العقار محل التمويل مسبقا إلى الممول حتى يتسنى له بيعها مربحة للمستثمر في وقت لاحق ويكون عقد المراجعة غير صحيح إذا كان عقد الشراء الأول باطلا، وفي هذه الحالة يلتزم الممول بأن يرد للمستثمر كامل المبلغ السابق سدادها بعد خصم مقابل انتفاعه 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 أن 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 المراجعة 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 المبيع بمصروفات يتحملها المستثمر.

4. يحق للممول أن يحيل حقوقه المالية الناشئة عن عقد المراجعة وما يكلفها من ضمانات إلى إحدى الجهات التي تبشر توريق الحقوق المالية المرخص لها بذلك من الهيئة أو شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة التمويل العقاري وإخطار المستثمر بهذه الحوالة. ويحق للجهات المحال إليها (في حالة وجود رهن على العقار لصالح الممول) ترتيب حق رهن على العقار ضمانا لحقوقها على أن 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 الهبة أو غيرها من التصرفات بشرط أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل الاستثمار في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق، ويجوز للممول اشتراط ضمان المستثمر للمتصرف إليه بحق الوفاء بتلك الالتزامات وشريطة قبول الممول للمصرف إليه 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 أن يكون ثمن العقار في بيع المراجعة للمستثمر محددًا ومعلومًا للطرفين عند التوقيع على عقد البيع ولا يجوز بأي حال أن يترك تحديد الثمن أو الربح لمتغيرات مجهولة أو قابلة للتحديد في المستقبل.

8. يجب أن يكون الربح معلوما في عقد المراجعة أو جدول الأقساط الملحق به ولا يكفي الاقتصار على بيان الثمن الإجمالي ويجوز أن يكون محدد بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية من ثمن الشراء فقط أو ثمن الشراء مضافا إليه مبلغ المصروفات.

9. يجوز الاتفاق على سداد ثمن الوحدة في بيع المراجعة للمستثمر على أقساط متقاربة أو متباعدة ويصبح ثمن الوحدة حينئذ دينا 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 المراجعة.
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 ويظل التأمين مستمرا في ظل وجود أية مستحقات للممول كما يجوز الاتفاق بين الممول والمستثمر على التأمين لصالح الممول بقيمة حقوقه ضد مخاطر التعثر.
5. يجوز للممول أن يتشترط إتمام إجراءات العقار المبيع لصالح المستثمر بعد سداد كامل أقساط الثمن وذلك من خلال التوقيع على العقد النهائي لصالح المستثمر أو إصدار توكيل رسمي عام لصالح المستثمر خلال مدة لا تتجاوز شهر على الأكثر من تاريخ وفاء المستثمر بالتزاماته كافة المستندات التي تمكنه من إنهاء إجراءات تملك العقار لصالح المستثمر.

خامساً: حالات انقضاء عقد بيع المراجعة:

1. في حالة قيام المستثمر بسداد كامل الأقساط أو التعجيل بها يلتزم الممول بشطب الرهن على العقار الممول (أن 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 أن يقوم المستثمر برد الوحدة للممول، كما يقوم الممول برد الدفعة المقدمة بالإضافة إلى 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 بيع حصته إلى 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 تملك حصته كلياً أو جزئياً طبقاً لاتفاقه مع المستثمر إما على دفعة واحدة أو على دفعات.

ثانياً: مرحلة الشراء

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

ثالثاً: عقد المشاركة

1. عقد المشاركة عقد ملزم ولا يملك أحد طرفية الانفراد بفسخة أو تعديله دون موافقة الآخر.
2. يجب أن 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 أو 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 أو 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 أخرى أو بناء حوائط أو حواجز إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الممول وبشرط الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.
3. يلتزم الممول بيع حصته أو تأجيرها إجارة منتهية بالتملك للمستثمر ويجوز للممول تأجيره حصته لغير المستثمر بأجرة معلومة ولمدة محددة وذلك بناء علي 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 أن يقبل المتصرف إليه الحلول محل المستثمر في الالتزامات المترتبة على هذا الاتفاق. ويجوز للممول اشتراط ضمان المستثمر للمتصرف إليه في الوفاء بتلك الالتزامات.
5. يحق للممول بيع حصته في العقار وحوال الحق للعقد محل المشاركة لشركة التمويل العقاري أو إعادة تمويل عقاري وينتقل العقار إلى المشتري الجديد محمل بعقد المشاركة، ويجب إخطار المستثمر بذلك.
6. يحق للممول أن يحيل الحقوق المالية الناشئة عن عقد المشاركة وما يكفلها من ضمانات لصالح شركات إعادة التمويل العقاري ويجب إخطار المستثمر بتقرير هذا الرهن.
7. يحق للممول أن يحيل الحقوق المالية الناشئة عن عقد المشاركة وما يكفلها من ضمانات إلى أحد الجهات التي تبشر توريق الحقوق المالية المرخص لها بذلك من الهيئة أو شركات التمويل العقاري أو شركات إعادة التمويل العقاري ويجب إخطار المستثمر بهذه الحوالة.
8. لا يجوز اشتراط تحمل أحد الشريكين وحدة مصروفات التأمين أو الصيانة حيث تتحدد نسبة هذه المصروفات لكلا من المستثمر والممول علي حسب حصة كلا منهما في الملكية في كل فترة ووفقا لجدول أقساط التأمين.
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 الإجارة المنتهية بالتمليك للعقار يجوز للممول المقاصة بين ما للمستثمر من مستحقات ناشئة عن الإجارة وما عليه من التزامات مستحقة للممول.
10. يجوز الاتفاق على أن 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 أو 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 أن 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 بيع منفصل أو بتعجيل سداد أقساط المدة الباقية أثناء 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 تتجاوز 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 إلي 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) إلى الممول بصفته (محال إليه) وذلك وفقا للضوابط الآتية:

1. موافقة مجلس إدارة الممول (المحال إليه) على شراء محفظة الحقوق المالية العقارية.
2. استيفاء كافة البيانات الشخصية لأي مستثمر من خلال صورة بطاقة الرقم القومي أو جواز السفر أو السجل التجاري للأشخاص الاعتبارية.
3. إجراء استعلام ائتماني عن أي مستثمر من أحد الجهات المرخص لها من البنك المركزي المصري بذلك.
4. التزام المحيل بتسليم كافة المستندات المتعلقة بعملية البيع للممول (المحال إليه) بما فيها ملف المستثمر وأصول عقود البيع، وأصول سندات الدين، وما يطلبه الممول (المحال إليه) من مستندات أخرى يراها لازمة في هذا الشأن.
5. انتقال كافة حقوق الشركة المحيلة إلى الممول (المحال إليه)، بما فيها حق الامتياز والرهن والتتفيذ 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 بدءاً من أول قسط دوري مستحق طبقاً لجدول السداد، أو ألا يقل إجمالي 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 طبقاً للمعايير المصرية للتقييم العقاري الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (39) لسنة 2015، وعند وجود تقييم سابق وفقاً لذات الشروط يجب ألا يكون قد مضى على هذا التقييم أكثر من سنة عند إبرام اتفاق الحوالة.
8. تحويل وثائق التأمين (أن وجدت) ليكون المستفيد منها الممول (المحال إليه) بدلاً من الشركة المحيلة.
9. التأكد من أن الضمانات المقدمة من المستثمرين أو المحيل كافية وأنها تمثل ضماناً كافياً في حالة التعثر.
10. في حالات وجود رهن على الوحدات يمكن للمحيل وفقاً لاتفاق الحوالة أن يضمن سداد المستحقات المرتدة.
11. اشتراط أن يكون اتفاق الحوالة متضمناً حق الممول (المحال إليه) 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 إليه) أن يتم رد المستثمر (استبعاده من محفظة الحقوق المالية العقارية) أو أن يتم استبداله بمستثمر آخر من عملاء الشركة المحيلة في حالة توقفه عن السداد.
14. يجوز الاتفاق بين الشركة المحيلة والممول (المحال إليه) على قيام المحيل بتحصيل المستحقات نيابة عن الممول (المحال إليه) بحيث تقوم الشركة المحيلة بإضافة قيمة الشيكات المحصلة أولاً بأول لحساب الممول (المحال إليه) بالبنك بما لا يتجاوز أسبوع من تاريخ الاستحقاق وفي حالة عدم سداد المستحق في موعده تلتزم الشركة المحيلة بأخطار الممول (المحال إليه) خلال أسبوع على الأكثر لاتخاذ الإجراءات القانونية ويشترط في حالة ذلك الاتفاق ألا يتم تحميل المستثمر بأي أعباء مالية نتيجة لذلك.
15. يجب إخطار المستثمر كتابة بوقوع الحوالة وباسم الممول (المحال إليه) وعنوانه حتى يتسنى له معرفة الجهة التي سيقوم بسداد أقساط التمويل إليها مستقبلاً على أن يتم التأكد من وصول الأخطار للمستثمر.
16. للممول الحق في إضافة ما يراه من ضمانات أخرى بما لا يتعارض مع أحكام قانون التمويل العقاري ولائحته التنفيذية أو أي قوانين أخرى.

❖ 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 أن يتم إبرامها على نماذج اتفاقات التمويل العقاري المعتمدة من الهيئة أو متضمنة لجميع البنود الواردة في النماذج المشار إليها على الأقل، ويراعي في بنود نماذج الاتفاقات النص على الأحكام التالية:

أولاً: البيانات العامة لنماذج اتفاقات التمويل العقاري:

1. أطراف التعاقد

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

أ. البيانات الشخصية للمستثمر موضحا بها الاسم والعنوان والرقم القومي أو 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 أن يتضمن موضوع الاتفاق على الأقل البيانات التفصيلية عن العقار محل الاتفاق، ومن ضمنها الموقع والعنوان والمساحة والحدود والحقوق العينية الأصلية والتبعية المتعلقة به وسند ملكيته.

3. البيانات المالية

يجب أن تتضمن البيانات المالية على الأقل ما يلي:

أ. القيمة الإجمالية لثمن العقار متضمنا الثمن والتكاليف التي تكبدها الممول لتملك العقار محل الاتفاق.

ب. قيمة التمويل الممنوح وما أداه المستثمر كدفعة مقدمة للتعاقد.

ج. عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها.

4. التزامات الممول

يجب أن 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. إخطار المستثمر مرتين سنويا على الأقل بجميع البيانات المتعلقة باتفاق التمويل.

د. إخطار المستثمر مسبقا بأي تغيير يطرأ على عزان الجهة الذي يلتزم المستثمر بالسداد إليها.

هـ. إخطار المستثمر بأي معلومات تصل إلى علمه مما يمكن أن 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 إلى التكلفة، كما لا يجوز للممول أن يضيف إلى تكلفة العقار ألا المصروفات الإدارية التي يفصح عنها للمستثمر.

5. التزامات المستثمر

يجب أن تتضمن التزامات الممول على الأقل ما يلي:

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

6. الضمانات

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

- أ. التزام أطراف الاتفاق بإثبات تاريخ اتفاق التمويل وتوثيقه بالشهر العقاري بالشكل الرسمي العام أو التصديق عليه بحسب الأحوال ووضع الصيغة التنفيذية عليه.
- ب. بيانات التأمين على العقار أن وجدت وآلية ودورية سداد أقساط التأمين 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 إيصالات الأمانة كضمانة للتمويل.²⁶

1) على الجهات المرخص لها من الهيئة بمزاولة الأنشطة المالية غير المصرفية استيفاء كافة البيانات الواردة بال عقود 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 إيصالات أمانة من العملاء أو ضامينهم أو الحصول على أية أوراق أخرى 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 أن تتضمن شروط حوالة الحق علي الأقل ما يلي:

- أ. قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن أو القيمة الإيجارية أو مقابل حق الانتفاع والضمانات المرتبطة بها إلى الممول بالشروط التي يتفقان عليها.
- ب. قبول المستثمر بحق الممول في حوالة حقوقه لدي المستثمر إلى إحدى شركات التمويل العقاري أو إعادة التمويل أو إحدى الجهات المرخص لها بمباشرة نشاط التوزيع المرخص لها بذلك من الهيئة.
- ج. إخطار الممول للمستثمر بالجهة التي يتم حوالة الحقوق إليها، وتكون الحوالة سارية حيال المستثمر من تاريخ إخطاره بها.

8. السداد المعجل

يجب أن تتضمن شروط حوالة حواله علي الأقل ما يلي:

- أ. 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.
- ب. شروط حالات السداد المعجل بحسب التاريخ الذي يتم الوفاء فيه من سنوات أقساط التمويل.

26. 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

ج. 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 أن تتضمن الشروط الخاصة بانتهاء العلاقة التعاقدية على الأقل ما يلي:

أ. 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 وفقا لاتفاق التمويل.

ب. الأحكام المنظمة لعملية فسخ التعاقد والأسباب المؤدية لذلك وآلية تنظيم هذا الإجراء وكيفية التسوية المالية لضمان حقوق أطراف العقد.

❖ التنفيذ على العقار والجهات المختصة بفض المنازعات

يجب أن تتضمن الشروط الخاصة بالتنفيذ على العقار والجهات المختصة بفض المنازعات على الأقل ما يلي:

أ. عدم جواز قيام الممول بالبدا في إجراءات التنفيذ ألا بعد إنذار المستثمر علي يد محضر بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال على أن يتضمن الإنذار ما يأتي:

1. تنبيه المدين بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف.

2. بيان بالأقساط الواجب الوفاء بها أو بالضمان الذي يقبله الممول.

3. تحديد المدة التي يجب على المستثمر خلالها الوفاء بتقديم الضمانات على ألا تقل عن ستين يوم من تاريخ الإنذار.

ب. أحقية الممول في اتخاذ ما يلزم من إجراءات نحو التنفيذ على العقار الضامن طبقا 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 إهمال 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 والمشاركة والمشاركة

يلتزم الممول الراغب في تمويل العقارات بأي من أنظمة التمويل كالإجارة، المشاركة، والمشاركة أن يضمن اتفاق التمويل على الأقل البيانات التالية:

1. الإجارة

- أ. بيان القيمة الإيجارية الأساسية والمتغيرة والتكميلية كعناصر لقيمة الأجرة الإجمالية 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 آجلة دون موافقة الممول، وسداد تكاليف استخدام العقار.
- د. النص على أحقية المستثمر (المستأجر) بتملك العقار (الوعد بالبيع) بعد انقضاء العقد بالسداد المعجل أو بعد انتهاء كافة أقساط الإيجار.
- هـ. التزام المستثمر (المستأجر) برد العقار في نهاية مدة الإيجار 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 الإيجار.

2. المشاركة

- أ. بيان بضمن العقار وقيمة الربح المضافة إليه وقيمة أقساط الثمن المستحق على المستثمر.
- ب. توضيح قيمة الربح في عقد المشاركة والتي تكون محددة بمبلغ مقطوع أو بنسبة مئوية من ثمن الشراء فقط أو ثمن الشراء مضافا إليه قيمة المصروفات التي تكبها الممول لشراء العقار.
- ج. جدول السداد متضمنا 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 بسداده 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 غيره بحصة المستثمر بناء على رغبة المستثمر.

د. النص على أحقية المستثمر أو غيره إذا رغب في تملك حصة الممول في العقار أثناء 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

- الحفاظ المنظم للدفاتر والسجلات والمستندات، من خلال نظام مستقر لحفظ محاضر مجلس الإدارة والقرارات التشغيلية التي تتخذها الإدارة في بما يسهل الرجوع إليها، وتشمل مهام الحفاظ المجموعة الدفترية للشركة التي تمكنها من إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وكافة السجلات والمستندات والمكاتبات والوسائط الإلكترونية 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 إلى فئات محددة للدائنين (شركة أو جهة أخرى تمارس ذات النشاط، أو إلى أحد البنوك المحلية المسجلة لدى البنك المركزي المصري، أو لإحدى الجهات المحلية المرخص لها بممارسة نشاط التوريق) وذلك وفقاً للمادة رقم (11) من القانون رقم (148) لسنة 2001 كضمان لمستحقاتهم طرفها وبعد الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.

²⁷. 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.

- تلتزم الشركة بالإفصاح الكامل للعملاء عن عائد التمويل والعمولات التي تتقاضاها نظير خدماتها، وذلك عند تقديم الخدمة.
- الحفاظ على السرية التامة لبيانات العملاء، وعدم إفشاء أي منها إلا بموجب موافقتهم الكتابية المسبقة وفي 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 المخصمين أو شركات التصنيف أو الاستعلام الائتماني أو الجهات التي تباشر نشاط التوريق، وعلى الشركة أن تتخذ الإجراءات 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 إليها والتي قد تشمل صندوق للشكاوى بالفروع، رقم هاتف مخصص للشكاوى، الموقع الإلكتروني، إرسال الشكاوى بالبريد العادي والبريد الإلكتروني، وعليها أن تقوم بفحص الشكاوى في خلال أسبوعين عمل من تقديمها مع إخطار 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 إدارة الهيئة رقم 100 لسنة 2020 بشأن قواعد حوكمة الشركات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية على أن يهدف هذا النظام إلى 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 أن يكون نظام الرقابة الداخلية من خلال مستويين رقابيين، على النحو الآتي:

• 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 يبديها المراجع الداخلي وعلى الأخص الملاحظات المتعلقة بتطبيق القواعد التنفيذية للحوكمة والفصل بين السلطات والمسؤوليات.

• المستوي الثاني الأداء المحاسبي للشركة

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

- 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 2001.²⁸

- إجمالي قيمة التمويل طبقاً لاتفاق التمويل.
- إجمالي ما تم سداد من أقساط التمويل حتى تاريخه.
- إجمالي الأقساط المتبقية وفقاً لتكلفة التمويل السارية وقت إعداد الأخطار والمتفق عليها في اتفاق التمويل
- أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه أو إضافتها على تكاليف التمويل، كما تلتزم عند حدوث أي تعديل في هذه البيانات أن تقوم بإخطار عملائها بالتعديل في موعد أقصاه خمسة عشر يوماً من تاريخ التعديل.

²⁸ . قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (118) لسنة 2014 بشأن الحد الأقصى لأقساط التمويل العقاري لذوي الدخل المنخفضة.

- تلزم شركات التمويل العقاري بإخطار عملائها بالبيانات المشار إليها بالمادة السابقة عن طريق البريد المسجل بعلم الوصول أو البريد السريع مالم يوافق المستثمر كتابة على إخطاره بطريقه أخرى (البريد الإلكتروني) أو أي وسيلة أخرى تكفل علم المستثمر بالبيانات محل الأخطار وتحتفظ الشركة بالدليل على إتمام إخطار العميل بهذه البيانات.²⁹
- يشترط في اتفاقات التمويل العقاري التي لا تكون فيها قيمة القسط محددة أن تكون قيمة القسط قابلة للتحديد سلفاً باستخدام معادلة ثابتة مربوطة بأحد المؤشرات التالية:³⁰
 1. متوسط سعر العائد لسندات الخزانة 3 سنوات (متوسط آخر ثلاثة عطاءات لوزارة المالية).
 2. متوسط سعر العائد لسندات الخزانة 5 سنوات (متوسط آخر ثلاثة عطاءات لوزارة المالية).
 3. متوسط سعر العائد لسندات الخزانة 7 سنوات (متوسط آخر 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 إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري.³¹
- يعمل بالمعايير المصرية للتقييم العقاري المرفقة بهذا القرار، وعلى خبراء التقييم العقاري المقيدين بسجلات الهيئة الالتزام بهذه المعايير عند قيامهم بأعمال التقييم العقاري للأنشطة الخاضعة لأحكام القانون رقم (10) لسنة 2009 والإشارة لذلك في تقاريرهم.

❖ الإقرار عن عملاء جهات التمويل غير المصرفي للبنك المركزي وشركات الاستعلام الائتماني³²

- 1) في إطار التعاون الدائم بين كل من الهيئة العامة للرقابة المالية والبنك المركزي المصري دعماً للاستثمار القومي، بوصفهم من الجهات الرقابية التي أناط بها الدستور المصري العمل علي سلامة واستقرار الأسواق المالية على مستوي القطاع المالي المصرفي وغير المصرفي بما في ذلك (التمويل

²⁹ . قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (120) لسنة 2014 بشأن البيانات الواجب قيام شركات التمويل العقاري بإخطار عملائها بها.

³⁰ . قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (89) لسنة 2015 بشأن المؤشرات الرسمية المصرح باستخدامها في اتفاقات التمويل العقاري.

³¹ . بقرار مجلس إدارة الهيئة رقم (39) لسنة 2015 بشأن إصدار المعايير المصرية للتقييم العقاري.

³² . كتاب دوري رقم 8 بتاريخ 2021/3/29 بشأن الإقرار عن عملاء جهات التمويل غير المصرفي للبنك المركزي وشركات الاستعلام الائتماني.

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 أن يطلب بأجراء أي تعديلات تكون لازمة لتحديث هذا النظام، وضمان شمول بياناته علي مراكز العملاء المدنيين، 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".

(3) وانطلاقاً من حرص الهيئة على مباشرة دورها بشأن الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية، وتطبيق أحكام 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 عملاتها بعد إصدار الموافقة الائتمانية لهم إلى 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: *33

- 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.

³³ . قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 158 لسنة 2020 بشأن معايير الملاءة المالية للشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري

- 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.
- يلغي كل حكم يخالف أحكام هذا القرار ومعايير الملاءة المالية المرفقة له.

❖ معيار كفاية رأس المال³⁴

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)

³⁴. 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.

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.

(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 المطلوبة 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:

بنود المركز المالي	الأوزان الترجيحية
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	صفر %
التمويل المنتظم (محفظة التمويل)	100%

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)
100%	أصول أخرى

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

ثالثاً: مخاطر التشغيل³⁵

تلتزم الشركة بحساب هامش لتغطية مخاطر التشغيل بنسبة (15%) من متوسط مجمل الربح³⁶ عن آخر ثلاث سنوات، وذلك لمواجهة مخاطر التشغيل المحتملة، على أن 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

³⁵. مخاطر التشغيل هي المخاطر المحتملة الناتجة عن إخفاق أو عدم كفاية الإجراءات الداخلية والعنصر البشري والأنظمة لدى الشركات أو نتيجة الأحاديث الخارجية، ويشمل ذلك المخاطر القانونية.

³⁶. مجمل الربح هو إجمالي إيرادات النشاط (الأقسام المحصلة وأي عوائد أو رسوم أخرى) مطروحا منها تكاليف النشاط مباشرة. (تكاليف التمويل + أي تكاليف مباشرة أخرى).

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

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 نقداً وما في حكمها وشهادات الإيداع والإيداع البنكية وأذون 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 أن يتم ذلك من خلال أحد خبراء التقييم العقاري المقيد لدى الهيئة.

❖ ثانياً: المعالجة المحاسبية المناسبة لمعالجة أي فروق بين متطلبات الملاءة المالية ومتطلبات معايير المحاسبة المصرية تكون على النحو التالي * 37

- 1- يتم حساب الاضمحلال في قيمة رصيد العملاء الناتجة عن عمليات التمويل وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري (26)، (47) وإدراج 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 رأس 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 إلى الأرباح أو الخسائر

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

وذلك بمقدار زيادة مخصص الاضمحلال المحسوب طبقا لمعايير الملاءة عن مخصص اضمحلال العملاء الذي تم الاعتراف به وفقا لمعايير المحاسبة المصرية في تاريخ القوائم المالية.

4- إذا زاد مخصص اضمحلال العملاء الذي تم الاعتراف به وفقا لمعايير المحاسبة المصرية عن مخصص الاضمحلال المحسوب وفقا لمعايير الملاءة المالية، يتم رد رصيد احتياطي مخاطر ملاءة مالية إلى الأرباح أو الخسائر في حدود ما تم تكوينه سابقا 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 والمنظمة في السداد لمدة سنة بنسبة (25%) من المديونية على الأقل.

❖ 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 وفاقاً من الإفلاس.
- على الشركة حال تحصيل الدين أو جزء منه إدراج ما تم تحصيله ضمن إيرادات الشركة في السنة التي تم التحصيل فيها.

❖ معايير الإفصاح

يجب أن تظهر القوائم المالية للشركة المعدة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية، كافة المخصصات و/أو حساب الاضمحلال الذي يتم حسابة وان يتم مراعاة عدم تضميم 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 أن تتضمن الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية والسنوية بيان تفصيلي بمخصصات التمويلات المشكوك في تحصيلها. ويجب أن ترسل التقارير المشار إليها بالبريد الإلكتروني إلى الهيئة خلال خمسة عشر يوماً من نهاية كل ربع سنة.

3- مع الأخذ في الاعتبار ضرورة الالتزام بقرار مجلس إدارة رقم (107) لسنة 2021 بشأن ضوابط إفصاح

الشركات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية عن الممارسات البيئية والمجتمعية والحوكمة

المتعلقة بالاستدامة والآثار المالية للتغيرات المناخية.

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

أولاً: قواعد إعداد وعرض القوائم المالية *38

- 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 المقيدين بالسجل المعد لهذا الغرض بالهيئة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وللهيئة إبداء ملاحظتها على القوائم المالية السنوية، وإخطار الشركة بها قبل أسبوع واحد على الأقل من التاريخ المحدد لانعقاد الجمعية العامة، ولها أن تطلب عرض ملاحظتها على الجمعية العامة عند مناقشتها للقوائم المالية.
- 3- تلتزم الشركة بتكوين مخصص أو حساب اضمحلال وذلك لمواجهة الديون المشكوك في تحصيلها، وأن يظهر هذا المخصص أو الحساب في القوائم المالية للشركة، ويلتزم مراقب الحسابات بأن 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 إعداد قوائمها المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، كما تلتزم الشركة بالاحتفاظ بالسجلات والمستندات والمكاتبات والوسائط الإلكترونية بما يتفق مع القوانين واللوائح السارية.

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

5- تعد من التكاليف واجبة الخصم عند تحديد صافي الدخل الخاضع للضريبة وفقا 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 وفقا للحد الأدنى الوارد بالمعايير الصادرة عن الهيئة في هذا الخصوص، على أن يصدر بها تقرير من مراقبا حسابات الشركة.
 - الديون التي يقرر مجلس إدارة الشركة إعدامها وتزيد على المخصصات المشار إليها بالبند السابق، وذلك بعد اتخاذ الإجراءات طبقا للترتيب التالي:
- أ) إنذار المدين خلال 3 أشهر من تاريخ توقفه عن السداد.
- ب) اتخاذ الإجراءات القانونية نحو استرجاع الأصل المؤجر بالنسبة لعقود الإجارة.
- ج) اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المدين ودخول الإجراءات في مرحلة التقاضي.
- وتعد الشركة بيان بهذه الديون يصدر عنها تقريراً من مراقبا الحسابات.

6- في حالة الترخيص للشركة بمزاولة نشاط التمويل العقاري والخدمات المرتبطة به وأية أنشطة مالية غير مصرفية أخرى مرتبطة بنشاطها يجب عليها إعداد 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 مراقبا الحسابات عن مراجعته تلك القوائم السنوية خلال مده لا تتجاوز ثلاث أشهر من نهاية السنة المالية. وبما لا يقل عن عشر أيام قبل موعد اجتماع الجمعية العامة للشركة تطبيقا لنصوص قرار مجلس إدارة الهيئة رقم 119 لسنة 2014 الصادر بهذا الشأن.
- 2- ويتم إعداد 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 إرسال القوائم المالية المعدلة خلال عشرة أيام عمل من تاريخ الجمعية العامة التي عدلت القوائم المالية مرفقا بها تقرير مراقبا 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 يوما على الأكثر من تاريخ انتهاء الفترة المالية.

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

ثانيا: القرارات المنظمة لعمل مراقب الحسابات

❖ تعيين مراقب الحسابات *³⁹

- (5) مع مراعاة الأحكام المنظمة لمراقبي الحسابات المنصوص عليها بالقوانين المنظمة للأنشطة المالية غير المصرفية، يكون مراقب حسابات الشركة من ضمن المقيدين في سجل مراقبي الحسابات لدى الهيئة، ويعين سنويا ويجوز أن يجدد له بحد أقصى ست سنوات مالية متصلة، على أن يراعي تغييره بعد ذلك مراقب حسابات آخر مستقل لا تربطه شراكة مهنية بمراقب الحسابات الذي تم تغييره، ولا يجوز أن يعاد تعيينه ألا 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 أن 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 أن يكون مراقب الحسابات مستقلا عن الشركة وعن أعضاء مجلس إدارتها والا يكون مساهما بها عميلا لها.
- (8) على مجلس إدارة الشركة أن يفصح للهيئة فورا عن أية خلافات في وجهات النظر بين لجنة المراجعة ومراقب الحسابات.

³⁹ . قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (100) لسنة 2020 بشأن القواعد التنفيذية لحوكمة الشركات العاملة في مجال الأنشطة المالية غير المصرفية.

❖ التزامات مراقبي الحسابات * 40

(1) على مراقبي 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 الذين اشتركوا في أعمال المراجعة، على أن يوضح الأسباب التي دعت إلى عدم حضوره.

(2) على مراقبي 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 مراقبي 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 مراقبي الحسابات عن أعمال المراجعة إلى 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 * 41

- تلتزم الشركات الخاضعة لرقابة الهيئة بسداد رسم التطوير المنصوص عليه في المادة (14) من قانون تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية المشار إليه في المواعيد ووفقاً للقواعد والإجراءات والنسب المقررة.

⁴⁰ . قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (3) لسنة 2021 بشأن إعادة تنظيم ضوابط القيد واستمرار القيد والشطب في سجل مراقبي الحسابات لدى الهيئة.
⁴¹ . قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (66) لسنة 2009 وفقاً لأخر تعديل بشأن رسم التطوير المقرر على الشركات الخاضعة لرقابة الهيئة.

- تلتزم الشركات بحساب وإخطار الهيئة بأجمالي إيراداتها وذلك كل ثلاثة أشهر مرفقا بها شهادة من مراقب حسابات الشركة ورسم التطوير المستحق عليها خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء الأشهر الثلاثة.
 - تلتزم الشركات بأداء رسم التطوير المستحق المقرر من قبل الهيئة 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.

❖ تخفيض رسوم التطوير ومقابل الخدمات المستحق: *42

- يخفض رسم التطوير ومقابل الخدمات الذي تحصل عليه 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 إليه، على أن يكون ذلك التخفيض وفقا للمعادلة الآتية:

✓ أولا: رسم التطوير

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

✓ ثانيا: مقابل الخدمات *43

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

42. 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.

43. مقابل الخدمات هو مقابل خدمات الفروع.

الباب السادس: ضوابط التوقف عن النشاط أو التصفية أو الاندماج أو الاستحواذ على أسهم شركات التمويل العقاري* 44

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 الإجراءات على حرية المنافسة واستقرار نشاط التمويل العقاري وحماية حقوق المستثمرين (العملاء) واعتبارات استقرار السوق ومصالح المساهمين.

• يتم 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 مزولة 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 بمزولة النشاط.

44. قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (88) لسنة 2015/8/11 بشأن القواعد والإجراءات المنظمة لحالات الاندماج أو التوقف عن النشاط أو التصفية أو 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 لحوالة 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 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 يملك 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.