

**قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٥٨) لسنة ٢٠٢٠ بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٣٠  
بشأن معايير الملاءة المالية للشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري  
وفقاً لآخر تعديل بتاريخ ٢٠٢٤/٦/١٢**

**مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية**

بعد الاطلاع على قانون التمويل العقاري الصادر بالقانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية؛  
وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٩ بتنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية؛  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٥ بشأن معيار كفاية رأس المال؛  
وعلى قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١١١) لسنة ٢٠١٥ بشأن قواعد ومعايير ممارسة نشاط التمويل  
العقاري؛

وبعد موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٣٠؛

**قـرر**

**(المادة الأولى)**

تسري معايير الملاءة المالية المرافقة لهذا القرار على الشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل  
العقاري.

**(المادة الثانية)**

تلتزم الشركات المخاطبة بأحكام هذا القرار بمعايير الملاءة المالية المرافقة له، وبموافاة الهيئة بالنماذج  
والتقارير المشار إليها في هذه المعايير أو أي مستندات أو بيانات أخرى تطلبها الهيئة للتحقق من التزام  
الشركات بذلك.

### (المادة الثالثة)

تلتزم الشركات المخاطبة بأحكام هذا القرار بتوفيق أوضاعها وفقاً له خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به، ويجوز بقرار من مجلس إدارة الهيئة مد هذه المدة لمدة أخرى مماثلة.

### (المادة الرابعة)

يُلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القرار ومعايير الملاءة المالية المرافقة له.

### (المادة الخامسة)

يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية وعلى الموقع الإلكتروني للهيئة، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره بالوقائع المصرية.

## معايير الملاءة المالية للشركات المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري

### الهدف من تطبيق معايير الملاءة المالية

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.

### مادة (١)

### معييار كفاية رأس المال<sup>٢</sup>

يجب ألا تقل نسبة الملاءة المالية للشركة في كل وقت<sup>٣</sup> عن (١٢%)، 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):

- ١- رأس المال المدفوع.
  - ٢- الاحتياطي القانوني.
  - ٣- الاحتياطيات الأخرى.
  - ٤- الأرباح (الخسائر) المحتجزة متضمنة أرباح (خسائر) العام أو الفترة المالية.
- الشريحة الثانية (رأس المال المساند):

١- المخصص العام لأرصدة التمويل المنتظمة.

٢- 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 (٢٠%) سنوياً.
- ب) ألا تقل المدة المتبقية على استحقاق القرض عن ١٢ شهر.

(١) 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.

<sup>٣</sup>تم إضافة عبارة (في كل وقت) بصدر المادة ١ من المعايير بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (١٦١) بتاريخ ٢٠٢٢/١١/١٦.

(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 المتطلبة على النحو الوارد بالفقرة الأولى من هذه المادة.

ويجب لغرض حساب نسبة كفاية رأس المال ألا تزيد قيمة الشريحة الثانية (رأس المال المساند) عن ١٠٠% من قيمة الشريحة الأولى (رأس المال الأساسي).

#### ثانياً: الأصول المرجحة بأوزان المخاطر (مقام المعيار):

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

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

الأوزان الترجيحية	بنود المركز المالي
صفر %	النقدية وما في حكمها
صفر %	أوراق مالية حكومية (أذون خزانة - سندات خزانة)
صفر %	الودائع لدى البنوك بالعملة المحلية
صفر %	استثمارات مالية في وثائق صناديق أسواق النقد
١٠٠ %	التمويل المنتظم (محفظة التمويل)
١٠٠ %	استثمارات مالية - أسهم
١٠٠ %	استثمارات في شركات شقيقة أو تابعة
١٠٠ %	أصول غير ملموسة
١٥٠ %	عملاء (أرصدة مستحقة)
١٥٠ %	صافي التمويل غير المنتظم (توقف عن السداد أكثر من ٩٠ يوم بعد خصم المخصصات المحددة)
١٥٠ %	أصول ضريبية مؤجلة
١٠٠ %	صافي الأصول الثابتة (بعد الإهلاك)
١٠٠ %	أصول أخرى

### ثالثاً: مخاطر التشغيل: (٤)

تلتزم الشركة بحساب هامش لتغطية مخاطر التشغيل بنسبة (١٥%) من متوسط مجمل الربح (٥) عن آخر ثلاث سنوات، وذلك لمواجهة مخاطر التشغيل المحتملة، على أن يتم ضرب هامش تغطية مخاطر التشغيل  $8,3\%$ ، 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 الاعتراف بأول سنة سابقة على الثلاث سنوات المذكورة محققاً بها مجمل ربح، ويتم في هذه الحالة حساب رأس المال اللازم لمقابلة مخاطر التشغيل عن تلك السنة فقط.

#### مادة (٢)

#### مخاطر التركيز

١- بالنسبة للأغراض السكنية:

يجب ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح للأغراض السكنية لمستثمر واحد على (١٥%) من القاعدة الرأسمالية للشركة وذلك للشخص الطبيعي وزوجه وأولاده القصر.

٢- بالنسبة للأغراض غير السكنية:

يجب ألا يزيد قيمة التمويل الممنوح للأغراض غير السكنية لمستثمر واحد على (٣٠%) من القاعدة الرأسمالية للشركة سواء للشخص الطبيعي وزوجه وأولاده القصر أو للشخص الاعتباري الواحد والأطراف المرتبطة به.

#### مادة (٣)

#### الرافعة المالية

يجب ألا يزيد حجم التمويل الذي تحصل عليه الشركة عن طريق الاقتراض عن عشرة أمثال حقوق الملكية، وألا تزيد هذه النسبة عن ٢٥ مثل حقوق الملكية بالنسبة لشركات إعادة التمويل العقاري.

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

(٥) مجمل الربح هو إجمالي إيرادات النشاط (الأقساط المحصلة + أي عوائد أو رسوم أخرى) مطروحاً منها تكاليف النشاط مباشرة (تكاليف التمويل + أي تكاليف مباشرة أخرى).

تم استبدال نص المادة (٢) بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٤١ بتاريخ ٢٠٢٢/٣/٨.

#### مادة (٤)

### التوازن بين الأصول والخصوم

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

#### مادة (٥)

### معييار السيولة

يجب ألا تقل نسبة الأموال السائلة نقداً وما في حكمها وشهادات الإيداع والادخار البنكية وأذون الخزانة الحكومية ووثائق صناديق أسواق النقد وصناديق أدوات الدين منسوبة إلى صافي التدفقات النقدية الخارجة خلال ثلاثين يوماً عن (١٠٠%).

#### مادة (٦)

### 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 وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، مع الالتزام بالحد الأدنى وذلك على النحو الآتي:

أولاً: يتم تكوين مخصص عام على الأرصدة المنتظمة بواقع (١%) من إجمالي الأرصدة المنتظمة القائمة. ثانياً: 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 حدة، وذلك على النحو المبين بالجدول الآتي:

المستوى	التأخر في السداد	التصنيف	نسبة المخصص	ملاحظات
الأول	أكثر من ٩٠ يوم حتى ١٨٠ يوم	يستدعي المتابعة	١٠% من الرصيد غير المغطى	-
الثاني	أكثر من ١٨٠ يوم حتى ٢٧٥ يوم	دون المستوى	٢٥% من الرصيد غير المغطى	يتم تهميش العوائد
الثالث	أكثر من ٢٧٥ يوم حتى ٣٦٥ يوم	مشكوك فيه	٥٠% من الرصيد غير المغطى	يتم تهميش العوائد
الرابع	أكثر من ٣٦٥ يوم	رديء	١٠٠% من الرصيد غير المغطى	يتم تهميش العوائد

ويحتسب الرصيد غير المغطى من الأصل على أساس الرصيد الدفترى القائم من قيمة التمويل مطروحاً منه نسبة (٨٠%) من قيمة العقار، على أن يتم ذلك من خلال أحد خبراء التقييم العقاري المقيد لدى الهيئة.

### العوائد المهمشة

لا يعتد بأي عوائد لتمويلات منحتها الشركة إذا تم التأخر في سدادها مدة تجاوز ١٨٠ يوم، ومع ذلك يمكن الاعتماد بهذه العوائد بالنسبة للتمويلات المعاد جدولتها والمنتظمة في السداد لمدة سنة بنسبة (٢٥%) من المديونية على الأقل.

### إعدام الديون

يكون إعدام الديون وفقاً للشروط الآتية:

- ١- صدور قرار من مجلس إدارة الشركة بإعدام الديون.
- ٢- تقديم تقرير من أحد مراقبي الحسابات المقيد 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 ١٨ شهر من تاريخ استحقاقه.

ويعتبر من الإجراءات الجادة لاستيفاء الدين ما يلي:

- ١- الحصول على أمر أداء في الحالات التي يجوز فيها ذلك.
- ٢- صدور حكم من محكمة أول درجة بإلزام المدين بأداء قيمة الدين.
- ٣- المطالبة بالدين في إجراءات تنفيذ حكم بإفلاس المدين أو إبرامه صلحاً واقياً من الإفلاس.

وعلى الشركة حال تحصيل الدين أو جزء منه إدراج ما تم تحصيله ضمن إيرادات الشركة في السنة التي تم التحصيل فيها.

### مادة (٧)

### معايير الإنصاح

يجب أن تظهر القوائم المالية للشركة المعدة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، كافة المخصصات و/أو حساب الاضمحلال الذي يتم احتسابه وأن يتم مراعاة عدم تضمين أي عوائد تم تهميشها بقائمة الدخل.

## مادة (٨)

### التقارير الدورية

#### تلتزم الشركة بإعداد التقارير الدورية الآتية:

١- 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.

٢- 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.