

أمانة مجلس الإدارة

**قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (٧٧) لسنة ٢٠١٥
بتاريخ ١٠ / ٦ / ٢٠١٥
بمعيار كفاية رأس المال لشركات التمويل العقاري**

مجلس إدارة الهيئة العامة للمراقبة المالية؛

بعد الإطلاع قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالاسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة الصادر بالقانون رقم (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحة التنفيذية ؛
وعلى القانون رقم (١٤٨) لسنة ٢٠٠١ للتمويل العقاري والمعدل بقرار رئيس الجمهورية رقم (٥٥) لسنة ٢٠١٤ ؛
وعلى القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٩ بشأن تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية؛
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم (١٩٢) لسنة ٢٠٠٩ بإصدار النظام الأساسي للهيئة العامة للرقابة المالية؛
وعلى اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (١) لسنة ٢٠٠١ وتعديلاتها الصادرة بقراري مجلس الوزراء رقمي (١، ٢) لسنة ٢٠١٥ ؛
وعلى مذكرة الإدارة المركزية للإشراف والرقابة على شركات التمويل المؤرخة ٢٠١٥/٦/٨ ؛
وعلى موافقة مجلس إدارة الهيئة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٠ / ٦ / ٢٠١٥ ؛

قرر

مادة (١)

تلتزم شركات التمويل العقاري التي يرخص لها من الهيئة بمزاولة النشاط بالحفاظ في جميع الأوقات على الحد الأدنى لمعيار كفاية رأس المال والمتمثل في نسبة (حدها الأدنى ١٠%) بين عناصر القاعدة الرأسمالية وبين الأصول المرجحة بأوزان المخاطر وذلك وفقاً لما هو مبين بالملحق (١) لهذا القرار.

وعلى تلك الشركات إعداد بيان معيار كفاية رأس المال بصفة ربع سنوية وفقاً للقوائم المالية المدققة من مراقب الحسابات، وللهيئة طلب إعداد البيان في أوقات أخرى بخلاف مواعيد إعداد القوائم المالية الدورية.



أمانة مجلس الإدارة

مادة (٢)

تسري أحكام هذا القرار إعتباراً من تاريخ إعداد القوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٢٠١٥/٩/٣٠ فيما يخص إعداد بيان معيار كفاية رأس المال.

مادة (٣)

يُنشر هذا القرار في الوقائع المصرية وعلى الموقع الإلكتروني للهيئة ، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ صدوره ويلغى كل حكم يخالف أحكامه.

رئيس مجلس الإدارة

شريف سامي



٤٦٠٧٦

ملحق رقم (١)

معييار كفاية رأس المال

معييار كفاية رأس المال هو معيار للملاءة المالية يهدف إلى قياس مدى قدرة الشركة على مواجهة المخاطر التي ترتبط بالنشاط والتمثلة بالأساس في المخاطر الائتمانية للتمويلات التي أصدرتها الشركة، ويتم احتساب المعيار وفقاً للنسبة التالية: القاعدة الرأسمالية
الأصول مرجحة بأوزان المخاطر

أولاً: القاعدة الرأسمالية

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

١- الشريحة الأولى (رأس المال الأساسي)

١-١: رأس المال المدفوع

٢-١: الإحتياطي القانوني

٣-١: الإحتياطي النظامي (إن وجد)

٤-١: الأرباح/الخسائر المحتجزة (متضمنة أرباح/خسائر العام أو الفترة المالية)

٢- الشريحة الثانية (رأس المال المساند)

١-٢: الإحتياطيات الأخرى بخلاف الإحتياطي القانوني والإحتياطي النظامي (إن وجدت)

٢-٢: القروض المساندة: ويعتد بالقروض المساندة في حساب القاعدة الرأسمالية إذا توافرت فيها

الشروط التالية :

- ألا تقل مدة القرض عند إبرامه عن خمس سنوات على الأقل
- ألا تقل المدة المتبقية على استحقاق القرض المساند عن ١٢ شهراً ميلادياً
- أن يكون القرض مدفوعاً بالكامل نقداً



أمانة مجلس الإدارة

- أن يكون القرض حراً وليس مخصصاً أو محجوزاً على ذمة نشاط معين أو لمقابلة أصول بذاتها
 - ألا يكون القرض مضموناً بأصل من الأصول أو ذو أولوية على دائنين آخرين.
 - أن يتضمن عقد القرض المساند بأنه لا يجوز سداد القرض إذا ترتب على ذلك انخفاض القاعدة الرأسمالية عن الحد الأدنى من معيار كفاية رأس المال (١٠%)
- * لغرض حساب نسبة كفاية رأس المال، لا يعتد بالشريحة الثانية بما يزيد عن ١٠٠% من الشريحة الأولى.

ثانياً : الأصول المرجحة بأوزان المخاطر

يتم احتساب قيمة الأصول المرجحة بأوزان مخاطر بإعتماد أوزان نسبية تطبق على كل بند من الأصول وذلك بعد إستبعاد الأرصدة التي يتم تغطية مخاطرها من خلال البنوك أو جهات مخاطر الائتمان أو جهات تأمين مخاطر عدم السداد أو من خلال ضمانات مالية أو أي ضمانات أخرى تقبلها الهيئة وفقاً للبيان التالي:

١- أوزان المخاطر

نوع الأصل	الوزن المرجح للمخاطر
النقدية و ما في حكمها	٠%
أذون الخزانة وسندات الخزانة الحكومية الصادرة عن الحكومة المصرية الصادرة بالجنيه المصري *	٠%
الودائع لدى البنوك	١٠%
استثمارات مالية - وثائق صناديق أسواق النقد	٢٠%
استثمارات مالية بغرض المتاجرة	٥٠%
استثمارات مالية لغير أغراض المتاجرة	١٠٠%
أرصدة منتظمة - عملاء التمويل العقاري / قروض التمويل العقاري للأغراض السكنية	٥٠%
أرصدة منتظمة - عملاء التمويل العقاري / قروض التمويل العقاري للأغراض غير السكنية	١٠٠%



أمانة مجلس الإدارة

١٠٠%	أرصدة منتظمة - محافظ حقوق مالية عقارية
١٥٠%	التمويلات غير المنتظمة (توقف عن السداد أكثر من ٩٠ يوم)
١٠٠%	صافي الأصول الثابتة (بعد خصم مجمع الإهلاك وخسائر الإضمحلال)
١٠٠%	صافي الأرصدة المدينة (بعد خصم خسائر الإضمحلال)
١٠٠%	أصول غير ملموسة (بعد خصم مجمع الإستهلاك وخسائر الإضمحلال)
١٠٠%	الأصول الأخرى (بخلاف الواردة بالفئات الأخرى المبينة أعلاه)

* في حالة أن البند بالعملة الأجنبية يعتد بالتصنيفات الائتمانية الصادرة عن مؤسسات تصنيف الائتمان التي تقبلها الهيئة ، هذا على أن يعتد بدرجة التصنيف الأكثر تحفظاً في حالة وجود اختلاف في درجة التصنيف من قبل مؤسستي تصنيف مع مراعاة أن يتم مراجعة التصنيف بشكل سنوي على الأقل

٢- وسائل تغطية المخاطر والضمانات التي يعتد بها

لغرض حساب الأصول مرجحة بأوزان المخاطر المشار إليها ، فإنه لا يدخل من ضمنها أي أرصدة يتم ضمانها بأحد الضمانات المرهونة لصالح الممول أو يتم تغطية مخاطرها كما هو مبين أدناه :-

- النقدية وما في حكمها كالودائع النقدية بما في ذلك شهادات الإيداع.
- أدون الخزانة والسندات الحكومية.
- جهات تغطية مخاطر الائتمان على أن يتضمن الإتفاق عدم الرجوع على الممول في حالة عدم وفاء المستثمر بالتزاماته تجاه الممول.
- ٥٠% من القيمة السوقية للأوراق المالية المرهونة لصالح الممول بموجب عقد اتفاق يعطي للممول الحق في بيع الأوراق المالية المرهونة إذا لم يتم المستثمر بالوفاء بالتزاماته تجاه الممول.



٤٦٠٧٦