التأجير التمويلي لشركات التطوير العقاري

Leasing for Real Estate Development Companies

شرح مبسط لكيفية استفادة شركات التطوير العقاري من حلول التأجير التمويلي

اعداد / محمد سراج

مدير ادارة تمويل الشركات بشركة الأهلي الكويتي مصر للتأجير التمويلي

محمول : 01018460002

مقدمة

يعتبر التأجير التمويلي الخاضع لقانون 176 لسنة 2018 والخاضع لرقابة هيئة الرقابة المالية
https://fra.gov.eg/fra_news/efsa_694/

من أنسب وأكفأ الحلول التمويلية لشركات التطوير العقاري حيث تقوم الشركات العاملة في هذه الأنشطة بالاستفادة من حلول التأجير التمويلي بأشكال عديدة تمكنها من تحقيق أهدافها وزيادة نموها وأرباحها .
ويمكن تحقيق ذلك عن طريق عدة سيناريوهات ونظرا لاحتياج شركات التطوير العقاري للسيولة النقدية بصفة مستمرة للقيام بتنفيذ الاعمال الانشائية والتشطيبات والالكتروميكانيكال في مشروعاتها فان البيع مع اعادة التاجير Sale & Lease Back على أصولها العقارية (أراضي أو منشأت تحت التنفيذ أو وحدات ادارية أو تجارية مؤجرة للغير) يعتبر الحل الأمثل لتوفير السيولة المطلوبة .

السيناريو الأول :

تقوم شركة التطوير العقاري باستغلال قطعة أرض أو مباني تحت الانشاء (ذات رخصة تشمل جزء تجاري أو أداري) باجراء عملية بيع مع اعادة التاجير ويتم ذلك عبر الاجراءات التالية :

1- يتم تقديم الملف الائتماني الخاص بشركة التطوير العقاري حتى يتم دراسته على أن يشمل جداول التدفقات النقدية والتكاليف الحالية والمستقبلية المتوقعة . ثم يتم عمل عدد (2) تقييم لقطعة الأرض أو المنشات تحت التنفيذ حتى يمكن تحديد السعر السوقي الحالي لها .

2- يتم اجراء بحث ملكية (فحص المستندات القانونية الخاصة بالعقار والتأكد من جواز التعامل عليه).

3- بعد صدور الموافقة الائتمانية لصالح شركة التطوير العقاري يتم توقيع عقد تأجير تمويلي لعدد سنوات متفق عليه مرفق به عقد بيع على العقار لصالح شركة التأجير التمويلي (وتصبح قطعة الأرض وما سيبنى عليها ملكا لشركة التأجير التمويلي طوال فترة عقد التأجير التمويلي المتفق عليه على أن تنتقل ملكيتها للمطور العقاري في نهاية عقد التأجير التمويلي)

4- تقوم شركة التأجير التمويلي بتوجيه ثمن البيع لسداد مستخلصات الأعمال المتبقية لاتمام المشروع (مستخلصات اعمال – موردين خامات الخ) . أو(شراء وحدات اخرى لتطويرها- سداد مديونيات بنوك – سداد مستحقات ضرائب – سداد أقساط أراضي)

5- تقوم شركة التطوير العقاري ببيع الوحدات بالمشروع بعقود بيع ابتدائي وتحصل الدفعة المقدمة من عملائها والأقساط على مدار فترة المشروع (يتم التنازل عن جزء من هذه الشيكات لصالح شركة التأجير التمويلي لضمان تغطية أقساط التأجير التمويلي) .

6- في حال احتياج شركة التطوير العقاري لتسليم بعض الوحدات العقارية التي أتم مشروها أقساطها يتم اجراء (فرز وتجنيب) لهذه الوحدات من عقد التأجير التمويلي حتى تتمكن شركة التطوير العقاري من تملكها وبالتالي بيعها بيعا نهائيا لعملائها .

السيناريو الثاني :

في حال تملك شركة التطوير العقاري لمباني ادارية أو تجارية مؤجرة للغير بموجب عقود ايجار (مولات تجارية – مباني ادارية – محلات تجارية – وحدات طبية وعيادات) يمكن اجراء عماية بيع مع اعادة التأجير لهذه الوحدات لتوفير السيولة النقدية التي تحتاجها كالتالي :

1- يتم تقديم الملف الائتماني الخاص بشركة التطوير العقاري حتى يتم دراسته على أن يشمل جداول التدفقات النقدية والتكاليف الحالية والمستقبلية المتوقعة وتشمل عقود الايجار للوحدات المؤجرة . ثم يتم عمل عدد (2) تقييم لهذه الوحدات حتى يمكن تحديد السعر السوقي الحالي لها .

2- يتم اجراء بحث ملكية (فحص المستندات القانونية الخاصة بالوحدات والتأكد من جواز التعامل عليها).

3- بعد صدور الموافقة الائتمانية لصالح شركة التطوير العقاري يتم توقيع عقد تأجير تمويلي لعدد سنوات لا تزيد مدته عن عقد ايجار الوحدات المبرم بين المطور العقاري وعملائه مرفق به عقد بيع على الوحدات لصالح شركة التأجير التمويلي (وتصبح هذه الوحدات ملكا لشركة التأجير التمويلي طوال فترة عقد التأجير التمويلي المتفق عليه على أن تنتقل ملكيتها للمطور العقاري مرة اخرى في نهاية عقد التأجير التمويلي)

4- تقوم شركة التأجير التمويلي بتوجيه ثمن البيع لسداد احتياجات المطور العقاري في مشروعاته (مستخلصات اعمال – موردين خامات – شراء وحدات اخرى لتطويرها- سداد مديونيات بنوك – سداد مستحقات ضرائب – سداد أقساط أراضي) .

5- تقوم شركة التطوير العقاري بالاستمرار في تأجير هذه الوحدات وتتنازل عن عقد الايجار لصالح شركة التأجير التمويلي على أن يتم خصم قسط التأجير التمويلي من هذه الايجارات وتحويل الجزء المتبقي لصالح المطور العقاري حتى انتهاء عقد التأجير التمويلي) .

السيناريو الثالث :

في بعض الأحيان تقرر شركات التطوير العقاري شراء مبنى (تجاري او اداري أو طبي) تحت الانشاء أو مكتمل الانشاء بغرض تطويره وبيع وحداته أو تأجيرها ويمكن تحقيق هذا عن طريق التأجير التمويلي كما يلي :

1- يتم تقديم الملف الائتماني الخاص بشركة التطوير العقاري حتى يتم دراسته على أن يشمل جداول التدفقات النقدية والتكاليف الحالية والمستقبلية المتوقعة. ثم يتم عمل عدد (2) تقييم للعقار أو الوحدات التي ترغب شركة التطوير العقاري في الاستحواذ عليها واستغلالها حتى يمكن تحديد السعر السوقي الحالي لها .

2- يتم اجراء بحث ملكية (فحص المستندات القانونية الخاصة بالوحدات والتأكد من جواز التعامل عليها).

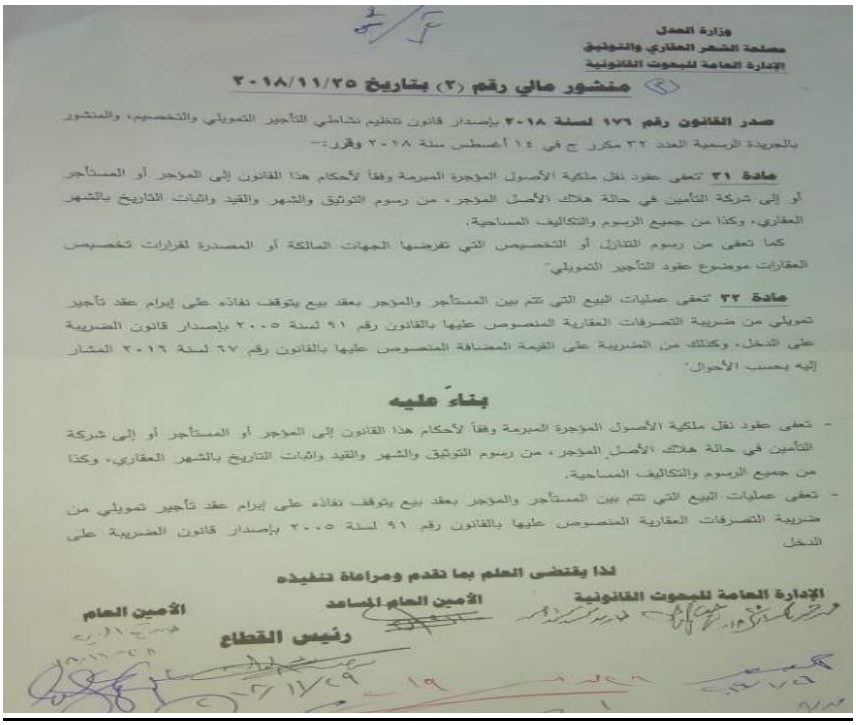
3- بعد صدور الموافقة الائتمانية لصالح شركة التطوير العقاري يتم توقيع عقد تأجير تمويلي مباشر لعدد سنوات متفق عليها حيث تقوم شركة التأجير التمويلي بشراء العقار أو الوحدات المطلوبة وتسلمها للمطور العقاري لاستغلالها سواء بتطويرها وبيعها (يتم عمل فرز وتجنيب) أو تأجيرها لعملاء المطور العقاري ويتم هنا التنازل عن عقد الايجار لصالح شركة اتأجير التمويلي (وتصبح هذه الوحدات ملكا لشركة

التأجير التمويلي طوال فترة عقد التأجير التمويلي المتفق عليه على أن تنتقل ملكيتها للمطور العقاري مرة اخرى في نهاية عقد التأجير التمويلي)

ملاحظات مهمة :

1- **يمكن للمطور العقارى أثناء فترة عقد التأجير التمويلي أن يطلب اعادة تقييم الأصول العقارية محل العقد نظرا لزيادة أسعار العقارات مع مرور الوقت ويتم صرف زيادة في السيولة الممنوحة لصالح المطور العقاري (في حال صدور موافقة ائتمانية مدعومة بتقيمات تفيد زيادة قيمة الأصول العقارية محل العقد) TOP UP Lease على أن يعاد حساب جدول أقساط التأجير التمويلي طبقا للزيادة في التمويل الممنوح .**

2- تعفى بموجب المنشور المالي رقم (2) الصادر بتاريخ 25/11/2018 من مصلحة الشهر العقاري والتوثيق بوزراة العدل عقود نقل ملكية الأصول المؤجرة المبرمة وفقا لقانون التأجير التمويلي رقم 176 لسنة 2018 من رسوم التوثيق والشهر والقيد واثبات التاريخ بالشهر العقاري كما تعفى من رسوم التنازل أو التخصيص . كما تعفى عمليات البيع في عقود التأجير التمويلي من ضريبة التصرفات العقارية وضريبة القيمة المضافة



وزارة العدل
مصلحة الشهر العقاري والتوثيق
الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور مالي رقم (٢) بتاريخ ٢٠١٨/١١/٢٥

صدر القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ بإصدار قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم، والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ٣٢ مكرر ج في ١٤ أغسطس سنة ٢٠١٨ وقرر:-

مادة ٣١ تعفى عقود نقل ملكية الأصول المؤجرة المبرمة وفقاً لأحكام هذا القانون إلى المؤجر أو المستأجر أو إلى شركة التأمين في حالة هلاك الأصل المؤجر، من رسوم التوثيق والشهر والقيد واثبات التاريخ بالشهر العقاري، وكذا من جميع الرسوم والتكاليف المساحية.

كما تعفى من رسوم التنازل أو التخصيص التي تفرضها الجهات المالكة أو المصدرة لقرارات تخصيص العقارات موضوع عقود التأجير التمويلي"

مادة ٣٢ تعفى عمليات البيع التي تتم بين المستأجر والمؤجر بعقد بيع يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي من ضريبة التصرفات العقارية المنصوص عليها بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بإصدار قانون الضريبة على الدخل، وكذلك من الضريبة على القيمة المضافة المنصوص عليها بالقانون رقم ٦٧ لسنة ٢٠١٦ المشار إليه بحسب الأحوال"

بناءً عليه

- تعفى عقود نقل ملكية الأصول المؤجرة المبرمة وفقاً لأحكام هذا القانون إلى المؤجر أو المستأجر أو إلى شركة التأمين في حالة هلاك الأصل المؤجر، من رسوم التوثيق والشهر والقيد واثبات التاريخ بالشهر العقاري، وكذا من جميع الرسوم والتكاليف المساحية.
- تعفى عمليات البيع التي تتم بين المستأجر والمؤجر بعقد بيع يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي من ضريبة التصرفات العقارية المنصوص عليها بالقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ بإصدار قانون الضريبة على الدخل

لذا يقتضى العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية | **الأمين العام المساعد** | **الأمين العام**

رئيس القطاع

المستندات المطلوبة من العميل :

- مستخرج حديث من السجل التجاري (لم يمض عليه أكثر من شهرين) وبطاقة ضريبية .
- القوائم المالية المعتمدة بايضاحاتها لأخر ثلاث سنوات .
- صور بطاقات رقم قومي لمن لهم حق التوقيع طبقا للسجل التجاري والسادة الشركاء بنسبة 10% أو أكثر .
- عقد تأسيس الشركة بتعديلاته أو صحيفة الاستثمار بتعديلاتها بها أخر تشكيل لهيكل المساهمين ومجلس الادارة .
- عقد المقر الأساسي للشركة (ايجار ساري أو تمليك)
- بطاقة التسجيل في ضريبة القيمة المضافة .
- قائمة بأهم الموردين والعملاء .
- السيرة الذاتية لمديري الشركة .
- جدول يبين المشروعات والأعمال المنفذة والجاري تنفيذها والمتوقع تنفيذها مستقبلا (اسم المشروع وتاريخ بدايته ونهايته ونسب التنفيذ وقيمتها).
- اخر ايصال تأمينات اجتماعية .
- كشف حساب بنكي للشركات التي ايراداتها السنوية لا تزيد عن عشرين مليون جنيه .
- قائمة بالأصول المملوكة للشركة والمؤجرة .
- مستندات المحاسب القانوني للشركة في حال كونه غير معتمد بالبنك المركزي (كارنيه النقابة – سجل المراجعين)
- شهادة حديثة من المحاسب القانوني بالموقف التأميني والضريبي .
- توقيع تفويض الاستلام ونموذج طلب التمويل .
- جدول يوضح أقساط القروض الخاصة بالبنوك والتأجير التمويلي (في حال حصول العميل على قروض) .
- بيان يوضح التكاليف والأرباح المتوقعة للشركة خلال فترة التمويل بعد اضافة الأصول المطلوب تمويلها .
- صور من التعاقدات والفواتير أو أوامر الاسناد .
- مستندات العقار (عقد الملكية أو التخصيص – شهادة سلبية – رخصة البناء والرسومات الهندسية – شهادة تصرفات عقارية – ما يفيد سداد كامل الثمن – مايفيد عدم وجود مخالفات)

اجراءات استخراج الموافقات وتنفيذ التعاقد :

- تقوم شركة التطوير العقاري بتجهيز الملف الائتماني الخاص بها (مستندات الشركة) وتقديمها للدراسة التي تشمل الاستعلام والتحليل الائتماني .
- بعد صدور الموافقة الائتمانية يتم اصدار عقد التأجير التمويلي وبعد توقيعه واستيفاء شروط الموافقة يقوم باستلام الأصول المطلوبة ومن ثم يقوم بسداد أقساط التأجير التمويلي حسب الطريقة المتفق عليها .
- تنتقل ملكية الأصل للعميل عند نهاية عقد التأجير التمويلي وتمام سداده للأقساط.

أولا : مرحلة اعداد العرض المبدئي وتجهيز الملف الائتماني :

- يقوم مسئول التمويل بشركة التأجير التمويلي بمناقشة العميل ومعرفة احتياجاته ومن ثم اعداد مقترح لهيكل التمويل والية تنفيذه بما يتوافق وطلبات العميل وعليه يتم اعداد عرض تمويلي مبدئي يتضمن نوع التأجير التمويلي ومدة التعاقد ونسبة التمويل والقيم الايجارية ودورية سدادها .

بعد توقيع العرض المبدئي وتفويض الاستعلام يتم استكمال الملف الائتماني (المستندات المطلوبة) وتقديم الملف ومرفقاته لشركة التأجير التمويلي .

ثانيا : مرحلة الاستعلام الائتماني :

تقوم ادارة الاستعلام بشركة التأجير التمويلي باستخراج بيان مجمع خاص بالعميل من البنك المركزي ACP وتقرير الأي سكور I Score لاستبيان مدى انتظامه في سداد مديونياته مع جهات التمويل (بنوك أو شركات تأجير تمويلي) كما تقوم الادارة بالتأكد من انتظام تعاملاته مع مورديه وعملاءه ويتم اجراء زيارة ميدانية للعميل ومناقشة مسئوليه عن طبيعة النشاط وتاريخ الشركة وعملياتها الحالية والمستقبلية المتوقعة للاطمئنان على سير العمل بصورة طبيعية وقدرة العميل على استمرار نشاطه ثم يتم تقديم تقرير استعلام شامل عن العميل لادارة الائتمان في حالة كون التقرير ايجابي .

ثالثا : مرحلة الدراسة الائتمانية :

تقوم ادارة الائتمان بدراسة وتحليل القوائم المالية للعميل واستخراج النسب المالية لتقييم الجدارة الائتمانية كما تقوم بزيارة ومناقشة المدير المالي لدى العميل لاستبيان بعض المعلومات المالية ثم تحديد الهيكل المناسب للتسهيل الائتماني بما يضمن قدرة العميل على السداد وتقديم مقترح الضمانات والشروط لتغطية مخاطر الائتمان المحتملة .

ثالثا : مرحلة عرض الطلب التمويلي للجنة الائتمان واستخراج الموافقة :

يقوم مسئول التمويل بعرض ومناقشة طلب التمويل الخاص بالعميل في لجنة الائتمان وتقوم اللجنة باصدار قرارها سواء بالرفض أو القبول وتحديد الشروط والضمانات في حالة الموافقة .

رابعا : مرحلة التنفيذ :

بعد صدور الموافقة الائتمانية وقبولها من قبل العميل تقوم ادارة العمليات بشركة التأجير التمويلي باصدار عقد التأجير التمويلي وبعد توقيعه من قبل العميل مرفقا بالشيكات المؤرخة لسداد القيم الايجارية متضمنة شيك المطالية الأولى والذي يجب أن يغطي قيمة الدفعة المقدمة (مساهمة العميل في قيمة الأصل وتتراوح بين 5% الى 25% حسب سياسة كل شركة تأجير تمويلي وحسب الموافقة الائتمانية) والمصروفات الادارية والدفعة الايجارية الأولى (في حال اختيار العميل لجدول سداد دفعات ايجارية تدفع مقدما).

يقوم العميل ايضا في هذه المرحلة باصدار وثيقة تأمين لصالح شركة التأجير التمويلي لتغطية كافة المخاطر على الأصل الممول .

وبعد استلام العقد ووثيقة التأمين تقوم شركة التأجير التمويلي بتسليم الأصل للعميل حتى يبدأ في استخدامه.

في حالة البيع مع اعادة التأجير : بعد قيام العميل بتوقيع عقد بيع الأصل تقوم شركة التأجير التمويلي بتوجيه السيولة المادية مباشرة للجهات المستفيدة (مقاولين - موردين – بنوك – ضرائب) أو يتم ايداع هذه القيم في الحساب البنكي للعميل على أن يقوم بتسليم ما يفيد صرفه لهذه السيولة في النشاط الخاص به بموجب فواتير او ايصالات وبما يتوافق مع شروط الموافقة .

اشتراطات عامة يجب اخذها في الاعتبار :

- ❖يجب التأكد من أن تكون صور المستندات واضحة وكاملة دون انتقاص .
- ❖يجب أن يتضمن السجل التجاري ما يفيد الحق في بيع الأصول (في حالة البيع مع اعادة التأجير)
- ❖بطاقات الرقم القومي يجب أن تكون سارية .
- ❖القوائم المالية يجب أن تكون معتمدة من الشركة ومن المحاسب القانوني وبها الايضاحات المتممة لبنودها وموضح بها بند الضرائب .
- ❖في حال التعامل على عقارات سيتم اجراء عدد 2 تقييم من مقيمين معتمدين من البنك المركزي تقوم شركة التأجير التمويلي باختيارهم على أن يتم اعتماد القيمة الأقل ما بين التقيمين ويقوم العميل بسداد مصروفات التقييم .
- ❖ نماذج عقود التعامل مع عملاء الشركة يجب أن تكون معتمدة .
- ❖في حال وجود مشكلة سابقة مع احد البنوك يقوم العميل بتقديم مخالصة او خطاب انتظام سداد من البنك صاحب العلاقة.
- ❖يقوم العميل باصدار وثائق تأمين شامل على الأصول الممولة .
- ❖اقساط التأجير التمويلي محسوبة طبقا لسعر الاقراض (كوريدور) المعلن من البنك المركزي ومرتبطة به سواء بالزيادة او النقصان .
- ❖تختلف نسب التمويل طبقا لنوع الأصل وحالته والقيمة المتوقعه لاعادة بيعه .
- ❖يقوم العميل بسداد مصروفات ادارية تدفع مرة واحدة في بداية التعاقد .
- ❖لا يجوز التعامل مع عملاء متعثرين مع بنوك او مهمشين من البنك المركزي او تقييمهم سئ في الاي سكور أصحاب تاريخ من الشيكات المرتدة او سابقة قضايا

بعض الشروط التي قد تتضمنها الموافقة الائتمانية :

- كفالات شخصية من الشركاء – كفالات تضامنية من شركات شقيقة – اقرار بعدم الاقتراض الا بموجب موافقة من شركة التأجير التمويلي – اقرار بعدم توزيع الارباح السنوية الا بعد سداد القيم الايجارية لشركة التأجير التمويلي – حوالة حق عن عقد من عقود العميل – اقرار بعدم تجاوزنسب مالية معينة خاصة بالقوائم المالية للعميل مثل الرافعة المالية – اصدار وثيقة تأمين ضد محاطر عدم السداد – وثيقة تأمين على الحياة في حال كون صاحب النشاط هو المحرك الأساسي للنشاط دون وجود نواب أو كفاءات لديها الخبرة والصلاحيات لادارة الشركة في غيابه .اقرار بزيادة رأس المال بقيمة محددة – اقرار بعدم السحب من حساب جاري المساهمين – – اقرار بتقديم تقارير فنية معتمدة عن حالة الأصل بصفة دورية لشركة التأجير التمويلي .

- الالتزام بتقديم القوائم المالية المعتمدة وقت صدورها طوال فترة التعاقد .
- تجديد وثائق التأمين الخاصة بالأصول المؤجرة
- تمكين موظفي شركة التأجير التمويلي من زيارة الأصول المؤجرة متى طلب منه هذا .

غرامات التأخير والسداد المعجل :

يلتزم العميل دائما بالتأكد من وجود رصيد كافي لتغطية شيكات أقساط التأجير التمويلي في مواعيد استحقاقها وفي حال التأخر عن مواعيد الاستحقاق يتم توقيع غرامات (بنسبة مذكورة في عقد التأجير التمويلي) .
في حالة رغبة العميل بالسداد المعجل لعقد التأجير التمويلي يقوم بدفع غرامة سداد معجل (بنسبة مذكورة في عقد التأجير التمويلي).

لأي استفسارات اضافية أو طلبات تمويل يرجى الاتصال على 01018460002
محمد سراج

شكرا