

القاهرة في: ٧ أبريل ٢٠١٩

السيد الأستاذ / رئيس مجلس الإدارة

بنك

تحية طيبة وبعد،

في إطار سعي البنك المركزي الدائم نحو دعم كافة أنشطة الاقتصاد المصري، وخاصة تلك التي تساهم في خطط التنمية التي تتبناها الدولة، ومنها قطاع التنمية العقارية والذي يعد قاطرة الاقتصاد لارتباطه بالعديد من الصناعات الأخرى.

وبالإشارة الي التعليمات الرقابية الصادرة في ٢ أكتوبر ٢٠٠٧ بخصوص ضوابط وقواعد التمويل المصرفي لشركات التنمية العقارية العاملة في مجال إنشاء الوحدات السكنية بغرض بيعها، وكذا التعليمات الصادرة بتاريخ ١١ يناير ٢٠١٦ الخاصة بالحد الأقصى لنسبة أقساط القروض لأغراض استهلاكية والقروض العقارية للإسكان الشخصي إلى الدخل (٣٥% في حالة منح قروض عقارية للإسكان الشخصي خارج إطار القانون رقم ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ وتصل الى ٤٠% في حالة المنح داخل إطار ذلك القانون).

وفي ضوء ما تقدم، فقد قرر مجلس إدارة البنك المركزي في جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٩ إصدار ضوابط بشأن خصم الأوراق التجارية لشركات التنمية العقارية دون حق الرجوع عليها على النحو التالي (مع التأكيد على استمرار سريان القواعد المشار إليها أعلاه والمورخة ٢ أكتوبر ٢٠٠٧ و ١١ يناير ٢٠١٦):

استثناء الأوراق التجارية المخصومة دون حق البنك في الرجوع على شركات التنمية العقارية من تعليمات الحد الأقصى لنسبة أقساط القروض لأغراض استهلاكية والقروض العقارية للإسكان الشخصي إلى الدخل الشهري للأفراد الطبيعيين وذلك شريطة الالتزام بالضوابط التالية:

- ١- تقوم شركات التنمية العقارية باستيفاء إقرار موقع من العملاء بموافقاتهم على تحويل تلك المديونية لصالح البنك وموافاة البنك بصورة منه أو تضمين عقد الشراء بند يفيد موافقة العميل علي إمكانية قيام شركة التنمية العقارية بتحويل المديونية للبنك.
- ٢- إلزام شركة التنمية العقارية بإخطار العميل بقيمة الأوراق التجارية المحولة واسم البنك حال قيامها بتحويل مديونية العميل عليه.

- ٣- أن تكون الأوراق التجارية المزمع خصمها خاصة بوحدة تم تسليمها إلى مشتريها، مع استيفاء الشركة إقرار منهم بذلك وموافاة البنك بصورة منه.
- ٤- أن يكون قد تم سداد ٥٠% من القيمة التعاقدية للوحدة كحد أدنى.
- ٥- ألا تتجاوز المدة المتبقية لسداد باقي الأقساط ٦ سنوات من تاريخ خصم الأوراق التجارية.
- ٦- حصول البنك على حوالة حق لصالحه نافذة على الوحدة (طبقاً لرأي المستشار القانوني للبنك).
- ٧- تقوم الشركة بموافاة البنوك بتقرير ربع سنوي معتمد من أحد مراجعي الحسابات المسجلين لدى البنك المركزي يوضح نسبة الأوراق التجارية المرتدة من إجمالي محفظة الشركة محسوبة على أساس متوسط ثلاث سنوات، وتعتبر الأوراق التجارية مرتدة حال عدم تحصيلها خلال ٩٠ يوم.
- ٨- يقوم البنك بإجراء استعلام ائتماني لكل عميل في محفظة الأوراق التجارية المقدمة للخصم على حده.
- ٩- تقوم الشركة بإيداع مبلغ نقدي لدى البنك عند قبول الأوراق التجارية للخصم يستخدم لمقابلة الأوراق التجارية المرتدة بواقع ١٠% من إجمالي محفظة الشركة المزمع خصمها بحد أدنى، أو ما يساوي مرتين من نسبة الأوراق التجارية المرتدة بمحظة الشركة المشار إليها بالبند رقم ٧ مضروباً في إجمالي قيمة الأوراق التجارية المقدمة للخصم، أيهما أكثر، وذلك على النحو التالي:
- (نسبة الأوراق التجارية المرتدة * ٢) * إجمالي قيمة الأوراق التجارية المقدمة للخصم.**
- ١٠- يتعين على الشركة الحفاظ على النسبة الوارد ذكرها بالبند السابق طوال فترة سريان خصم الأوراق التجارية، ويستخدم المبلغ المشار إليه في مقابلة قيمة الأوراق التجارية المرتدة فور ارتدادها.
- ١١- استيفاء تعهد من الشركة يفيد أنه في حال ارتداد ورقة تجارية من محفظة الأوراق التجارية الخاصة بعميل يتم استبدال كامل محفظته بمحظة عميل آخر أو قيام الشركة بسداد قيمه المحفظة لهذا العميل، وذلك خلال ٦٠ يوم بحد أقصى من تاريخ الارتداد.
- ١٢- ألا تتعدى إجمالي قيمة المبالغ الممنوحة من البنوك لشركة التنمية العقارية بالإضافة إلى المديونية الناتجة عن خصم الأوراق التجارية دون حق البنك في الرجوع على الشركة إلى إجمالي حقوق الملكية للشركة معدل ٣:١.
- ١٣- ألا يجاوز إجمالي المبالغ الممنوحة للشركة وأطرافها المرتبطة - بغرض خصم الأوراق التجارية دون حق البنك في الرجوع على الشركة - نسبة ١% من إجمالي محفظة القروض المباشرة لكل بنك، على ألا يتعدى إجمالي هذا النوع من التمويل نسبة ٣% من إجمالي محفظة القروض المباشرة لكل بنك.
- ١٤- ألا يتعدى المبلغ الممنوح تحت هذا النوع من التمويل من القطاع المصرفي ككل مبلغ ٥٠ مليار جنيه، ويتم متابعه ذلك من خلال قطاع الرقابة والإشراف (إدارة الرقابة المكتنية) بالبنك المركزي.
- ١٥- يتم الإقرار عن مديونية كل شركة تنمية عقارية على حده فيما يخص الأوراق التجارية دون حق البنك في الرجوع على الشركة، وذلك إلى الإدارة المركزية لتجميع مخاطر الائتمان - كمعلومة هامشية - وذلك لاحتساب النسب الواردة بالبند السابقة.

- ١٦- يتم الاقرار عن هذه المديونية على الأفراد الطبيعيين بشكل منفصل إلى الإدارة المركزية لتجميع مخاطر الائتمان والشركة المصرية للاستعلام الائتماني (I-Score)، على ان يتم استبعادها من نسبة الحد الأقصى لقيمة الأقساط المستحقة إلى الدخل الشهري للفرد.
- ١٧- يتعين على البنوك أن تتخذ ما تراه لازماً من إجراءات لدراسة شركات التنمية العقارية لدى خصم الأوراق التجارية المقدمة منهم بدون حق الرجوع في ضوء سياستهم الائتمانية مع مراعاة الالتزام بكافة ضوابط منح الائتمان والتعليمات الصادرة عن البنك المركزي المصري.
- ١٨- الالتزام بما ورد من قواعد عند احتساب مخصصات القروض العقارية للإسكان الشخصي بتعليمات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية معيار (IFRS9) الصادرة بتاريخ ٢٦ فبراير ٢٠١٩، وأسس تقييم الجدارة الائتمانية للعملاء وتكوين المخصصات الصادرة بتاريخ ٦ يونيو ٢٠٠٥ و٤ أبريل ٢٠٠٦.
- ١٩- موافاة البنك المركزي ببيان شهري وفقاً للنماذج الواردة من إدارة الرقابة المكتبية في هذا الشأن.
- تسري هذه التعليمات اعتباراً من تاريخه ولا تنطبق على الأوراق التجارية المخصصة دون حق البنك في الرجوع على الشركات قبل هذا التاريخ.

برجاء التفضل بالتنبيه نحو اتخاذ اللازم للعمل بما تقدم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

طارق عامر