

## محضر اجتماع لجنة التشييد

الثلاثاء الموافق ٣ إبريل ٢٠١٨

عقدت لجنة التشييد بجمعية رجال الأعمال المصريين إجتماعاً في تمام الساعة الثالثة عصراً يوم الثلاثاء الموافق ٣ إبريل ٢٠١٨ بمقر الجمعية بالجيزة برئاسة المهندس / فتح الله فوزي – نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد بالجمعية وذلك مع :

**السيد الأستاذ / حسن حسين**

**رئيس مجلس إدارة شركة الأولى - التعمير للتمويل العقاري**

بهدف فتح باب الحوار والمناقشة حول :

**” تفعيل آليات التمويل العقاري للنهوض بصناعة التطوير العقاري ”**

وذلك بحضور عدد من السادة أعضاء الجمعية واعضاء بعض منظمات الأعمال الأخرى من العاملين بقطاعات التشييد والبناء والتطوير العقاري .

**بدأ الإجتماع بكلمة ترحيب من المهندس / فتح الله فوزي – نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد بالجمعية مرحباً بالسادة الحضور مشيراً إلى أهمية الموضوع لما له من أثر كبير على إنعاش السوق العقاري وزيادة دورة رأس المال ،**

**ثم بدأ الأستاذ / حسن حسين – رئيس مجلس إدارة شركة الأولى - التعمير للتمويل العقاري**

كلمته حيث أعطى نبذة سريعة عن الشركة موضحاً أنها تابعة لوزارة الإسكان ورأس مالها ٧٣٤ مليون جنيه ويتلخص دورها في العمل كوسيط بين البنوك ومشتري الوحدات العقارية ، ثم أشار سيادته أنه قد تم عقد سلسلة من الإجتماعات بين شركة الأولى وعدد من كبرى شركات التطوير العقاري (رؤية- تطوير مصر – سوديك ... وغيرهم) لدراسة الفكرة بشكل مستفيض والوصول إلى النموذج الأمثل للتطبيق والذي يحقق أقصى درجة إستفادة لجميع الأطراف المعنية ( شركات التطوير العقاري – شركات التمويل العقاري – المشتري).

ثم أشار سيادته إلى أن الفكرة تتلخص في قيام شركة التمويل العقاري بتمويل الوحدات العقارية السكنية وهي لا تزال تحت الإنشاء وليس بعد الإنتهاء من تنفيذها كما هو متبع ، الأمر الذي يضمن توافر السيولة المطلوبة لتنفيذ المشروعات العقارية وسرعة دوران دورة رأس المال والقدرة

على الإلتزام بمواعيد التسليم وتشجيع المزيد من المشترين لشراء الوحدات العقارية من خلال أقساط تناسب مع دخله كالتالي :

أولاً:	ثانياً:
تمويل المطور العقاري (صاحب المشروع) بعد قيامه بتنفيذ نسبة ٢٠٪ من الإنجاز ، حيث يتم بدء تمويل تكاليف إنشاء المشروع (حوالي ٣٠٪ من سعر البيع النهائي)، ويتم التمويل بناءً على مراحل التنفيذ من خلال مستخلصات التنفيذ الفعلية ، ويتم التأكد من أن التمويل يخصص للمشروع محل الإتفاق من خلال عمل حساب مجنب Escrow Account يتم تخصيصه للمشروع وتقوم بإدارته شركة التمويل العقاري ، كما تقوم شركة التمويل العقاري بسداد دفعة الإستلام إلى المطور العقاري في موعدها (في حالة الإلتزامه بموعد التسليم المتفق عليه بالعقد)	تمويل مشتري الوحدة العقارية ويتم ذلك بعد التأكد من ملائته المالية وبعد أن يقوم بسداد ٢٠٪ من إجمالي سعر الوحدة إلى المطور العقاري ، وقد تصل مدة تقسيط الوحدة السكنية إلى ١٥ سنة مقابل فوائد يتم الإتفاق عليها . يتم وقف التمويل وتسليم الوحدة إلى المطور العقاري مرة أخرى في حالة عدم إلتزام المشتري بسدد أكثر من ثلاثة أقساط، وهنا يقوم المطور العقاري برد مبالغ التمويل الخاصة بالوحدة أو إستبدال المشتري بآخر (بعد موافقة شركة التمويل العقاري).

ثم أشار سيادته إلى أنه جاري حالياً وضع نموذج للتعاون بين شركات التطوير العقاري وشركة الأولى للتمويل العقاري وذلك على النحو التالي:

- ١- تتم عملية بيع الوحدات العقارية عند بدء المشروع من خلال فريق عمل متضمناً المطور العقاري والممول العقاري مجتمعين .
- ٢- يتم تحديد سعر بيع الوحدة العقارية بناءً على إتفاق بين كل من المطور والممول العقاري على أن يتضمن السعر تكلفة التمويل (أقرب ما يمكن للسعر المعروض من قبل المطور العقاري متضمناً سعر الفائدة لفترة التقسيط
- ٣- يتم بيع الوحدة العقارية من خلال عقد ثلاثي بين المطور والمشتري وشركة التمويل العقاري
- ٤- تقوم شركة التمويل العقاري بدراسة الوضع المالي للمشتري للموافقة على تمويله ، كما تتولى تحديد تصنيفه الإئتماني Credit score خلال تواجده بمقر شركة التطوير العقاري وبالتالي تحديد الموافقة المبدئية عليه من عدمها فوراً

٥- تتولى شركة التطوير العقاري دراسة المشروع والإلتزام بالجدول الزمني المتفق عليها في العقد (مواعيد التنفيذ والتسليم) .

٦- يقوم المشتري بسداد دفعة مقدمة (٢٠٪) للمطور العقاري عند التعاقد .

٧- تقوم شركة التمويل العقاري ببدء عملية التمويل عند وصول نسبة إنجاز الوحدة العقارية إلى ٢٠٪.

٨- يتم التمويل من خلال مستخلصات التنفيذ وذلك بعد الحصول على موافقات تمويلية ناجزة بعد التأكد من موافقة المكتب الإستشاري المتفق عليه من قبل الطرفين (الممول والمطور) والذي تقوم بتعيينه شركة التمويل العقاري

١٠ يتم تخصيص حساب مجنب Escrow Account (لدى بنك معتمد من البنك المركزي) لكل مشروع يتم من خلاله خصم مصروفاته وسداد تمويله ، كما يتم السحب منه وفقاً للمستخلصات الموافق عليها من قبل الإستشاري وشركة التمويل العقاري ، على تتولى شركة التمويل العقاري إدارة الحساب المجنب Escrow Account لمصلحة المطور والممول .

١١ في حالة عدم حصول المطور العقاري على أي تمويل بنكي للمشروع يتم عمل عقد ثلاثي ، أما في حالة حصوله على تمويل بنكي يتم توقيع عقد رباعي بين المطور والمشتري والممول العقاري والبنك ، وهنا يقوم البنك بإدارة ال Escrow Account لحساب كافة الأطراف .

١٢ في حالة تطبيق ذلك لن يتطلب الأمر اللجوء لشركات التأمين نظراً لتعدد الأطراف (ثلاثي أو رباعي) ، ومن الضروري الإسراع في عمل الإتفاق .

١٣ تقوم شركة التمويل العقاري بتمويل الوحدات السكنية فقط ، وفي حالة تمويل الوحدات الادارية والتجارية يتم ذلك بدءاً من تصميمها على الماكيت .

١٤ يتم بدء التجربة مع قائمة من المطورين العقاريين (عدد محدود للغاية) الموثوق بهم بناء على سابقة اعمالهم والتزامهم بمواعيد التسليم وكفاءة راس مالهم والتحليل المالي لميزانياتهم

١٥ يتم رهن الوحدة الممولة لصالح شركة التمويل العقاري حتى تمام السداد

١٦ يتم الاتفاق مع المطور العقاري أنه في حالة تعثر المستثمر وإمتناعه عن سداد أكثر من ٣ أقساط هنا يلتزم المطور العقاري باسترداد الوحدة العقارية محل الإتفاق وسداد المبلغ الممول عليها لشركة التمويل العقاري أو إحلال مشتري جديد بعد قبوله من شركة التمويل العقاري .

ثم أشار سيادته أنه قد تم عرض المقترح على الدكتور / محمد عمران - رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية ومجلس إدارة شعبة الاستثمار العقاري ومجلس إدارة جمعية رجال الأعمال المصريين لدراسة مدى إمكانية التطبيق إضافة إلى الإتفاق مع الجهات المعنية بالدولة والبنك المركزي المصري مع دراسة إمكانية انضمام باقي الشركات العاملة بالتمويل العقاري والتطوير العقاري ، كما تم طرح الفكرة على السيد الدكتور / مصطفى مدبولي -وزير الإسكان

حيث لقت قبول مبدئي مطالباً بتحديد سعر فائدة يتراوح بين ١٠-١٢٪، وجاري دراستها بشكلٍ مستفيض لتحديد إمكانية التطبيق.

### ثم تم فتح باب المناقشة حول أهم التساؤلات والمقترحات

- بالنسبة لتمويل المطور العقاري هل تقوم شركات التمويل العقاري بتمويل قيمة شراء الأرض ، وتكاليف التسويق والدعاية ؟
  - الرد: جاري دراسة إمكانية تمويل شراء قيمة الأرض من عدمه ، أما بالنسبة لتكاليف الدعاية والتسويق فلا يتم تمويلها
  - هل هناك Business Model جاهز للتطبيق ؟
  - الرد: جاري تحديد ذلك بناءً على ما يتم الاتفاق عليه من خلال مجموعة من الاجتماعات مع كافة الأطراف المعنية ، وهناك نسبة من المرونة حيث يمكن أن تتطور الفكرة وفقاً لطبيعة كل مشروع .
  - يتم تحديد و تثبيت سعر الفائدة على تمويل الوحدة للمشتري بمجرد أن يتم توقيع العقد .
  - يتم تمويل المشروعات التي ينفذها المطور العقاري أياً كانت مواقع تلك المشروعات طالما أن المطور محل ثقة شركة التمويل العقاري وذلك يعتمد في الأساس على سابقة أعماله وقدرته على البيع والالتزام بمواعيد التسليم المتفق عليها .
  - سيتم دراسة إمكانية تمويل المطور العقاري الأجنبي لاحقاً حيث أن هذا الأمر مؤجل في الوقت الراهن لأنه سيتطلب المزيد من الضمانات والإجراءات .
  - تقوم شركة التمويل العقاري بمتابعة إيرادات المشروع بشكل دوري لضمان تنفيذ كافة مراحل وتسلمه في الموعد المحدد لذلك .
  - تقوم شركة الأولى حالياً بدراسة إمكانية تمويل المشروعات التي تقام على الأراضي غير المسجلة .
- وفي نهاية الاجتماع قام المهندس / فتح الله فوزي - نائب رئيس مجلس الإدارة ورئيس لجنة التشييد بشكر جميع الحضور على حسن تفاعلهم وإثرائهم للقاء مشيراً إلى أن اللجنة في إنتظار التعرف على نتائج المتابعة مع كافة الجهات المعنية (هيئة الرقابة المالية - البنك المركزي - وزارة الإسكان) على أن يلي ذلك عقد سلسلة من الاجتماعات بحضور ممثلي جميع الأطراف المعنية بحضور ممثلي كبرى شركات التطوير العقاري بغرض للوصول إلى النموذج المثالي وتحديد آليات وإجراءات تنفيذه مما يضمن تحقيق أفضل النتائج المراد تحقيقها لما فيه مصالح جميع الأطراف وبالتالي النهوض بالقطاع بشكل عام.