

محضر إجتماع لجنة البنوك والبورصات

مع الأستاذ / شريف سامي - رئيس مجلس إدارة البنك التجاري الدولي CIB

Zoom Meeting

الأربعاء الموافق ١٦ يونيو ٢٠٢١

عقدت لجنة البنوك والبورصات بجمعية رجال الأعمال المصريين لقاء إلكتروني Zoom Meeting ، برئاسة الأستاذ / حسن حسين – رئيس اللجنة ، وذلك مع الأستاذ / شريف سامي - رئيس مجلس إدارة البنك التجاري الدولي CIB كما شارك في هذا اللقاء عدد من السادة أعضاء الجمعية من ممثلي مجتمع الاعمال المصري وذلك في تمام الساعة العاشرة صباحاً يوم الأربعاء الموافق ١٦ يونيو ٢٠٢١، بهدف فتح باب الحوار والمناقشة حول :

” التعرف على صناديق الاستثمار العقاري وكافة المعوقات التي تواجهها والطول المقترحة لذلك”

بدأ اللقاء بكلمة الأستاذ / حسن حسين – رئيس اللجنة ، وقد رحب سيادته بالأستاذ / شريف سامي - رئيس مجلس إدارة البنك التجاري الدولي CIB وبالسادة الحضور، ثم أكد سيادته أن صناديق الاستثمار هي أهم أداة لتفعيل التمويل للقطاع العقاري في مصر والبديل المناسب لصغار المستثمرين للاستثمار في العقار، حيث تعد الصناديق العقارية الثقل الرئيسي في العالم للاستثمار في العقار وجذب رؤوس الأموال، كما أشار إلي أهمية وضع اعفاءات ضريبية شاملة على تلك الصناديق في مصر اسوه بالصناديق العقارية العالمية وذلك لتفعيل الصناديق التي تم تقنينها منذ فترة طويلة و لم يتم الاقبال المأمول عليها لهذه الاسباب الرئيسييه ، مؤكداً على ضرورة إتخاذ اجراءات سريعه و مشجعه لتأسيسها في مصر و تقليل اعتماد القطاع العقاري علي الاقتراض.

كما اشار سيادته الي اهميه السماح بأن يكون الصندوق لقطاع واحد وكذلك السماح بان يكون الصندوق لمشروع واحد وهو ما يعرف عالمياً بال Dedicated Fund طالما ارتضي المساهمين عن ذلك و تم الافصاح بالشفافيه اللازمه .

ثم قام الأستاذ / شريف سامي - رئيس مجلس إدارة البنك التجاري الدولي، بإستعراض آلية عمل صناديق الاستثمار وانواعها والضوابط ومعايير الرقابة والتأسيس والتقييم والادارة لها ، وقد أكد سيادته أن صناديق الاستثمار العقاري تهدف إلي تعظيم استغلال الأصول العقارية سواء الإيجار أو حق الإستغلال وتحويلها إلى أدوات مالية، بالإضافة سهولة استقطاب رؤوس أموال عربية وأجنبية، والحصول على السيولة المالية التي تتيح تنمية وتعظيم العائد من الأصول .

وأشار سيادته أن آلية الصناديق الاستثمارية تتيح تحويل الارباح والأصول إلي مالك للوثائق وبالتالي تجميع الاصول بعيدا عن البيروقراطية ومشاكل وضع اليد ومخاطر السوق، بجانب امكانية سداد المستحقات،

وتسوية المديونات من خلال الوثائق، مؤكداً أن انتقال الحكومة إلى الجمهورية الجديدة، سيخلق وفرة في الأصول العقارية التابعة للجهات الحكومية، وبالتالي يمكن الاستفادة منها كوثائق داخل صناديق الاستثمار العقاري .

كما أكد سيادته أن الصناديق العقارية من الآليات المناسبة لاستغلال اصول الحكومة مع انتقالها إلي العاصمة الإدارية الجديدة في الحفاظ علي التقييم العادل لأصول الوزارات والهيئات ودواوين المحافظات مقارنة بمخاطر البيع وعجز السيولة، كما تتماشى هذه الآلية مع توجهات الرئيس عبدالفتاح السيسي بالعمل علي تنمية وتعظيم موارد الدولة غير المستغلة.

ثم اشار إلي أن صناديق الاستثمار تدار من قبل شركات إدارة متخصصة ويراقب عليها مالياً في مصر من قبل الهيئة العامة للرقابة المالية وبالتالي تحقق مبدأ الفصل بين الملكية والإدارة وبالتالي إستغلال الأصول بصورة استثمارية تحافظ علي حقوق حملة الوثائق، مشيراً أن صناديق الاستثمار قد تكون مغلقة مثل الصناديق العقارية أو قد تكون مفتوحة لأنشطة متنوعة ويمكن أن تقيد وثائقها في البورصة .

وأكد أن صناديق الاستثمار العقاري تعد أقل خطورة من شركات التطوير العقاري، إلا أن نجاحها متوقف على اختيار مجلس إدارة قوي ويتمتع بسمعة جيدة بالإضافة الي مدير متخصص في الاستثمار، مشيراً أن مالك الصندوق هم حملة الوثائق لأصول عقارية مسجلة ومرخصة بشرط ألا يوجد عليها اية نزاعات، كما أن اصول الصناديق تخضع لتقييم دوري من خبراء التقييم المرخص لهم والمسجلين والمعتمدين بالهيئة العامة للرقابة المالية وبالتالي يمكن بسهولة متابعة زيادة قيمتها بجانب وجود إدارة للمخاطر ورقابة مالية لكل صندوق.

واشار أن الصناديق العقارية تعد وعاء مالي يحقق عائد للعقار من خلال توزيعات دورية للأرباح بالإضافة إلي الإستفادة من ارباح زيادة رأس المال في حالات الاستحواذ، ولكن لا يوجد حوافز ضريبية لصناديق الاستثمار في مصر حتي الآن.

ثم أشار سيادته إلى انواع الاصول في محفظة صندوق الاستثمار العقاري والتي تشمل الاصول العقارية وايضا الأوراق المالية التي لها علاقة بالعقارات مثل صناديق التوريق العقارية والصكوك، بجانب بدائل متاحة لاصدار السندات، وتأسيس شركات للمشروعات، بالإضافة إلي إمكانية الدخول بحصة عينية لعقار غير مستغل بعد دراسة الجدوي الاقتصادية من الحصص العينية.

كما أكد ان ضوابط عمل الصناديق تتمثل في تحديد مسئولية كل طرف والرقابة المالية والسياسة الاستثمارية التي تعد الضمانة لاستمرارية أداء الصندوق، وفي توفير السيولة للمشروعات العقارية حيث يمكن للصندوق ان يقترض نسبة ١ ٪ من قيمة الأصول بجانب تشريعات تتيح المزيد من الإقراض وسهولة في جذب الاموال من المستثمرين والمؤسسات خارج مصر، وحماية صغار المستثمرين وحفظ الحقوق.

كما أشار سيادته ان اطراف المنظومة بالصناديق العقارية تشمل مجلس الإدارة من خبراء التطوير العقاري وشركة لخدمات الإدارة والتي يتعاقد معها الصندوق ومراقب للحسابات معتمد بجانب خبراء التقييم العقاري وهو الطرف المستقل للتقييم، بالإضافة إلى مدير الاستثمار ويمكن تغييره بعد عدة سنوات، مشيراً أن اشتراطات تأسيس الصناديق، تشمل تأسيس شركة والالتزام بالشروط والتراخيص وضوابط الهيئة العامة للرقابة المالية

*** وقد قام سيادته بإستعراض ذلك من خلال Presentation والذي يمكن الإطلاع عليه من خلال زيارة الرابط التالي:

<https://bit.ly/2UyfAZH>

ثم تم فتح باب الحوار والمناقشة، حيث تم تناول أهم النقاط التالية:

- تم التساؤل حول عدم وجود عدد كبير من صناديق الإستثمار العقاري في مصر وخاصة في ظل التطور الذي تشهده الدولة حالياً في قطاع التشييد والبناء ومع تأسيس العاصمة الإدارية الجديدة، وهنا تم الرد أنه يوجد في مصر صندوقين للإستثمار بالإضافة إلي صناديق عقارية جاري تأسيسها، كما أن قانون التأمينات والمعاشات قد سمح لهيئة التأمينات الإجتماعية بتأسيس صندوق عقاري، بجانب صدور قرارات رئيس الجمهورية بتحويل اصول عقارية لتعزيز الوضع المالي للهيئة.
- تم التأكيد على ضرورة وجود تشجيع أكبر لإنشاء صناديق الإستثمار العقاري، حيث أنه بالرغم من التعديلات الكثيرة التي تمت على قانون الصناديق العقارية والتي شجعت بشكل كبير على انشاء الصناديق إلا أن المشكلة الاساسية كانت غياب الحوافز الضريبية والتعقيدات الكبيرة عند تسجيل الصندوق.
- تم التساؤل حول المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها الصندوق وتأثير جائحة عالمية مثل جائحة فيروس كورونا او غيرها على هذه الصناديق، وهنا تم الرد: بأن المخاطر تنقسم لنوعين مخاطر القطاع العقاري العادية وهي لا تختلف عن مخاطر شركات الاستثمار العقاري ، مثل توقف النشاط للقوى القاهرة وهو ما حدث بالفعل ، اما مخاطر الصندوق تكمن في الرقابة، حيث ان الرقابة على الصندوق ستكون اكبر من الرقابة على الشركات نظراً لوجود شركة ادارة وإختيار المدير الذي يلزم أن يكون حسن السمعة، ولكن بشكل عام لا يوجد مخاطر كبيرة تفرق الصندوق عن الشركات.
- تمت الإشارة إلى وجود ضريبة على التوزيعات بالنسبة للشركات، فهل يطبق ذلك على الصناديق أيضاً، وهنا تم التأكيد أن الصناديق تعامل بنفس معاملة الشركات في هذا الشأن وتفرض الضريبة على التوزيعات بالنسبة للصناديق أيضاً، ولكن لا شك انه إذا تم فرض تخفيض على الصناديق سيساهم ذلك ويكون أكثر جذبا للإستثمار في الصناديق العقارية.

ثم قام الأستاذ / حسن حسين بتوجيه الشكر للأستاذ / شريف سامي على مشاركته بهذا اللقاء الهام ، كما تم توجيه الشكر لكافة السادة الحضور على حسن المشاركة الفعالة خلال اللقاء.