

استخدام أراضي الدولة غير المستغلة
لدعم تنمية قطاع
المنشآت الصغيرة ومتناهية الصغر

شريف سامى

14 أكتوبر 2017

تحويل أراضي الدولة غير المستغلة لأصول منتجة



صناديق الاستثمار العقاري

تم الترخيص لأول صندوق
+ صندوقين جاري الإعداد

التأجير التمويلي

تعاقبات تمويل عقارات وأراضى
خلال عام 2016

15.4 مليار جنيه

التوريق

الموافقة على 3 اصدارات
فى الربع الأول من عام 2017

1.1 مليار جنيه

التمويل العقاري

الرصيد بنهاية ديسمبر 2016
3 مليار جنيه

الممنوح حتى أغسطس 2017
1.2 مليار جنيه
20% للأغراض غير السكنية

السندات

الأسهم



الأدوات المالية غير المصرفية المرتبطة بالعقارات وتمويل تطويرها وفتحها للاستغلال

التمويل غير المصرفي

الاكتتاب + زيادة رؤوس الأموال

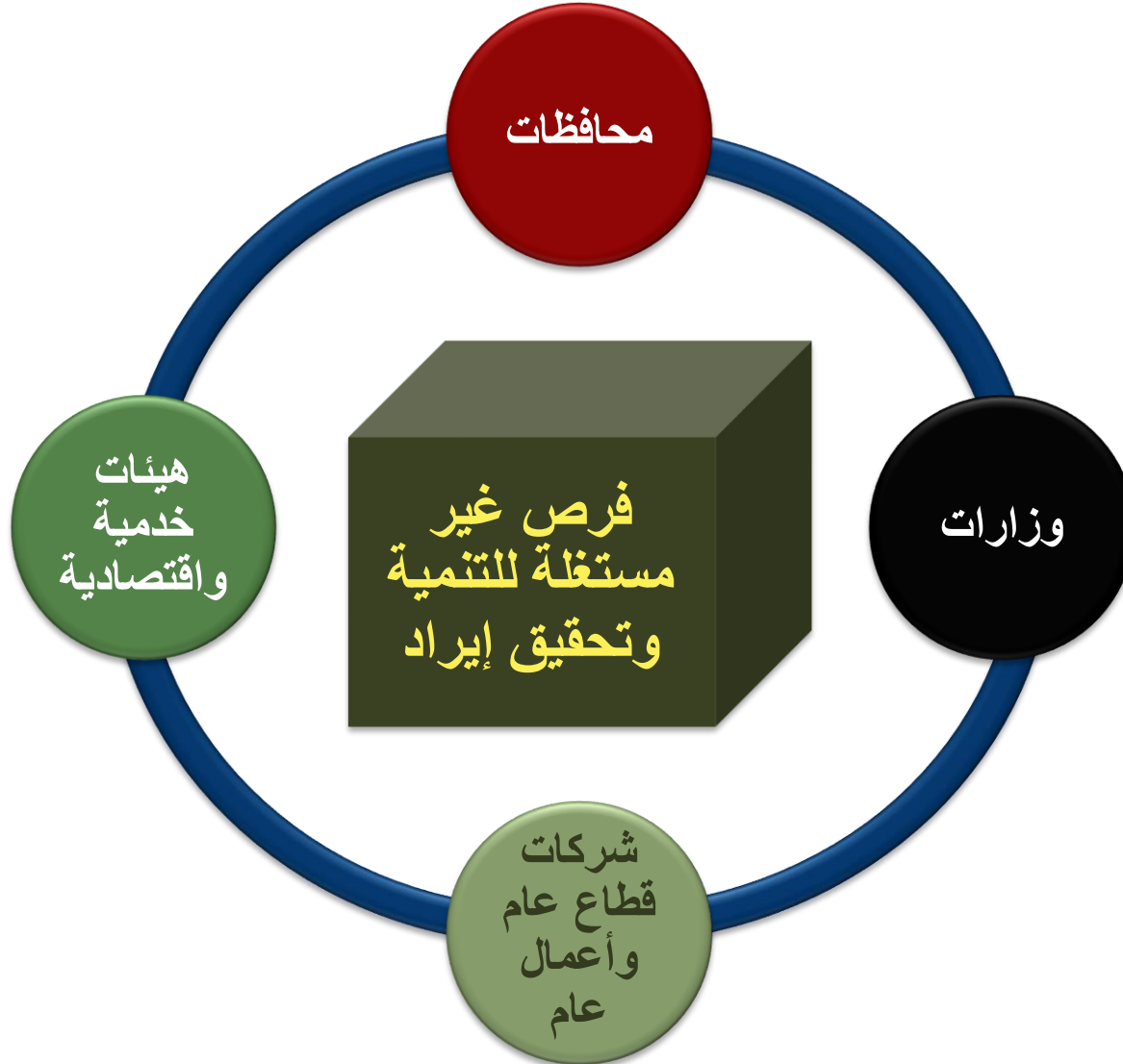
السندات + سندات الإيراد + التوريق + التخصيم

التأجير التمويل والتمويل العقاري

صناديق الاستثمار العقاري

آليات وأدوات
التمويل

الأراضي غير المستغلة التابعة لجهات عامة



تحقيق دخل إضافي لتلك الجهات / الخزانة العامة 

زيادة النشاط الاقتصادي .. وتنمية مناطق للمنشآت الصغيرة ومتناهية الصغر 

حماية الأصول العقارية من التعديات ووضع اليد 

ما يحققه استهداف تنمية الأصول العقارية غير المستغلة

تمكين بعض الجهات من تسديد مديونيات متراكمة لجهات أخرى: كهرباء ، تأمينات ... 

تفعيل برامج الإسكان الاجتماعي والاقتصادي 

زيادة فرص مشاركة المواطنين وصناديق التأمين الخاصة وغيرها في الاستثمار العقاري 

الآلية المقترحة: صناديق الاستثمار العقاري

تحديد قطع أراضي مملوكة بعدد من المحافظات
وتقييمها ونقل ملكيتها لصناديق استثمار عقارى

تصبح المحافظة مالكة لوثائق بالقيمة المعادلة
للأرضى التى تم نقلها فى صندوق الاستثمار

ويمكن أن تضاف لها أراضٍ مملوكة للدولة
تنقل ملكيتها للمحافظة

كمالك للوثائق تحصل الجهة العامة على توزيعات
للأرباح والمبالغ الناتجة عن تصفية الصندوق بعد
انتهائه

تحديد الأراضي وغيرها من الأصول
العقارية غير المستغلة تمهيداً لنقلها
لصناديق استثمار عقاري

تحصل الجهة العامة على وثائق في
صندوق الاستثمار العقاري مقابل
الأصول المقدمة كحصة عينية

تتولى شركات إدارة صناديق
الاستثمار تنمية محفظة الصندوق
بهدف تحقيق أرباح يمكن توزيعها
على حملة الوثائق بنهاية كل سنة

تحديد عدد من شركات إدارة صناديق
الاستثمار ... وتصميم سياستها
الاستثمارية بما يتيح:

1. تنويع المحفظة
2. تحديد الأصول التي ستحال لها
وفقاً لطبيعة الاستخدام والموقع ..

خطوات التطبيق

تحديد قطع أراضي مملوكة للمحافظات أو الدولة وتقييمها ونقلها لصناديق الاستثمار العقاري

المواصفات الخاصة بالأراضي محل هذا المقترح:

وذلك بالنظر إلى اعتبارات السيولة وتوقيت تحقيق العائد والجاذبية الاستثمار، وأوجه استخدام كل قطعة أرض (سكنى، تجارى، لوجيستي)

❑ **سرعة القابلية للتنمية الاقتصادية:** أن يكون الجزء الأكبر من الأراضي المعنية في مواقع داخل أو ملاصقة للمدن القائمة والمجتمعات العمرانية الناجحة، بما يتيح البدء في تنفيذ استثمارات ذات عائد مجزٍ من العام الأول وتشجيع الإقبال على تطويرها وجذب العملاء.

❑ **المرافق العامة:** وجود مرافق عامة قريبة من تلك الأراضي، لعدم تحميل تكلفة الاستثمار بمبالغ باهظة لمد المياه والصرف الصحي والكهرباء من مسافات بعيدة، تؤثر بالسلب على جدوى الاستثمار.

❑ **التسعير:** يجب توخي الموضوعية في التسعير وفقاً للمعايير المصرية للتقييم العقاري، أخذاً في الاعتبار وضع السوق والموقع وحالة الأرض والمرافق إضافة إلى الغرض التي ستخصص من أجله... ويمكن أن توجه أجزاء من الأرض لبرنامج الإسكان الإجتماعي (على أن يراعى ذلك في تقييم الأرض قبل نقلها)

❑ **توثيق الملكية:** قابلية الأراضي للتسجيل وعدم وجود تنازع ولايات على تبعيتها أو ملكيتها

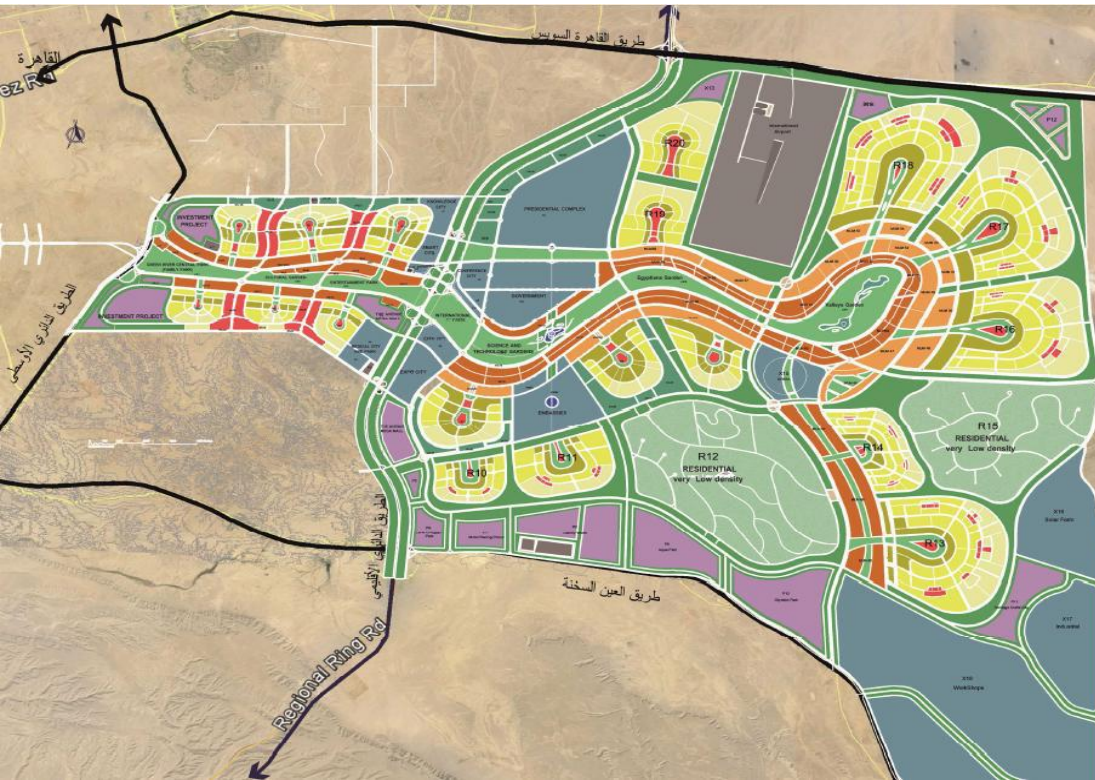
آليات تطوير المشروعات بواسطة صناديق الاستثمار العقاري

- التنمية المباشرة (لاسيما فى حالة دخول مستثمرين إضافيين بصندوق الاستثمار العقاري وتكون مساهمتهم نقدية).
- الشراكة مع مطورين عقاريين ذوى سابقة أعمال متميزة وسمعة جيدة
- المساهمة فى توفير الاحتياجات التمويلية للتنمية والتطوير من خلال:
 - (أ) إتاحة تمويل من صندوق الاستثمار العقاري
 - (ب) تضمين التعاقد مع المطورين على حصص عينية (كتعويض عن مساهمتهم)
 - (ج) إصدار سندات لبعض المشروعات
 - (د) المقدمات من العملاء + توريق المستحقات من العملاء أو عقود الإيجار
- إعادة بيع بعض قطع من الأراضي مع بدء تنمية المناطق المجاورة لها (فى مراحل لاحقة)

يتنوع الاستثمار العقاري المستهدف بين السكنى والإدارى والتجاري واللوجيستي ... وكذا يتضمن البيع والتأجير بما يحقق أفضل عائد واستدامة فى الدخل

الانتقال إلى العاصمة الإدارية الجديدة

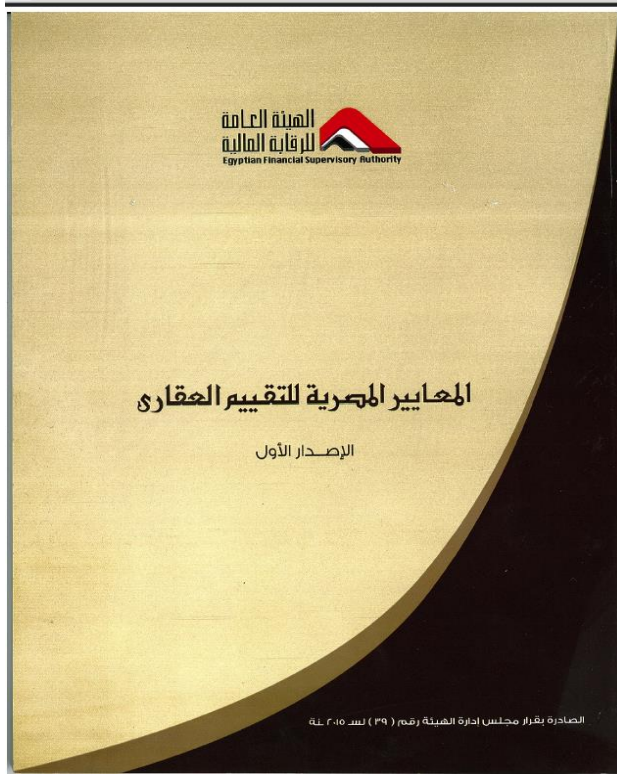
.... وما يتيح من فرص لتعزيز القدرة التمويلية والجاذبية الاستثمارية لصناديق الاستثمار العقاري لأصول مملوكة للدولة



مقدمة المعايير:

- الأساسيات والمفاهيم العامة لممارسة التقييم العقاري
- ميثاق قواعد السلوك لخبراء التقييم العقاري

صدرت عام 2015



معايير التقييم :

- معيار التقييم لحساب القيمة السوقية
- معيار حساب قيمة خلاف القيمة السوقية
- معيار إعداد تقرير التقييم

تطبيقات التقييم:

- منهج التقييم العقاري
- التقييم لخدمة إعداد القوائم المالية
- التقييم لخدمة حالات التمويل
- تقييم المشروعات والعقارات تحت الإنشاء

المذكرات الاسترشادية :

- طريقة البيع المقارن
- طريقة رسمة الدخل
- طريقة التكلفة.

المعايير المصرية للتقييم العقاري

أهم المزايا التي يحققها مقترح
صناديق الاستثمار العقاري

تحول الأصل إلى أداة مالية لها تقييم دوري وقوائم مالية وفقاً لقانون سوق المال



الجهات العامة لا خبرة لها في التنمية العقارية ومكبلة بإجراءات لا تساعد العمل العقاري والتعاقدات والترويج ...



تنوع محفظة كل صندوق يخفض المخاطر وينوع مصادر الإيراد



يمكن استقطاب أموال مصرية أو عربية لشراء وثائق الصناديق بما يضح سيولة تيسر من تنمية الأصول العقارية بمحفظتها وتنفيذ مشروعات أخرى



نموذج أيسر كثيراً في تحقيق الشراكة بين القطاع العام والخاص ... عن حالة شراكة مباشرة مع إحدى جهات المال العام



يمكن استخدام جزء من الوثائق المملوكة لجهة عامة في سداد مستحقات سيادية



هيكـل أصول صناديق الاستثمار العقارى

أسهم وسندات مقيدة
بمصر
(صادرة عن شركة معظم
أصولها عقارية)

عقارات بغرض إقامة
مناطق صناعية أو
خدمية أو إعادة بيعها

عقارات يتم تملكها أو
بناؤها أو استكمالها أو
تطويرها بغرض
تأجيرها أو بيعها

سندات صادرة عن
شركات تمويل عقارى
مضمونة بمحفظـة
قروض تمويل عقارى

وثائق صناديق استثمار
عقارى

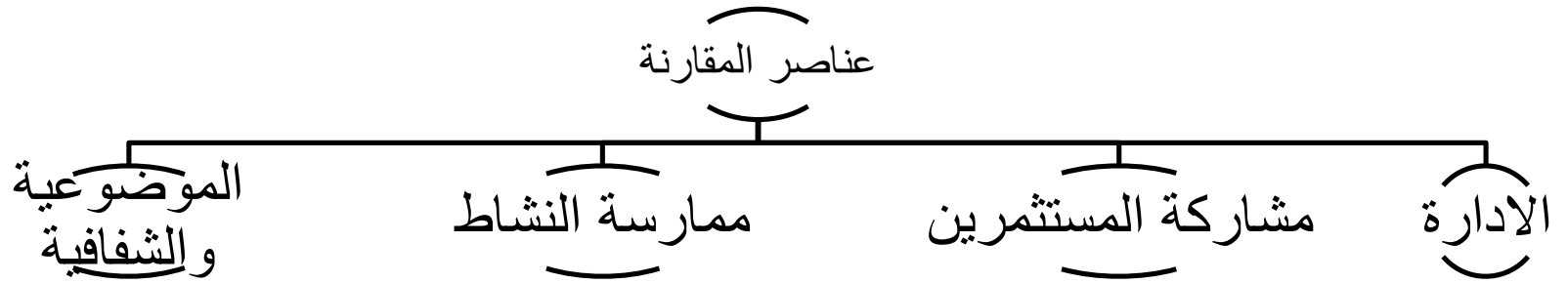
أسهم شركات مصرية
غير مقيدة تكون 80%
من أصولها عقارية

ودائع تحت الطلب
وأذون الخزانة

سندات التوريق الصادرة
مقابل محفظة حقوق
مالية لقروض تمويل
عقارى

$\geq 2/3$
رأس المال

المقارنة بين بديل صندوق استثمار عقارى وشركة



1 الإدارة

الشركة تتطلب تعيين إدارة وتحمل أعباء متابعتها، والتحكم في مصروفاتها ومتطلبات العمالة بها أصعب.

صندوق الاستثمار العقاري يدار بواسطة شركة إدارة مرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية، وفي حال وجود أكثر من صندوق لعدد من المحافظات يمكن إسناد إدارة كل منها لشركة إدارة مختلفة بما (1) يحقق المنافسة و(2) يخفض المخاطر و (3) يسرع من التنمية والاستثمار

شركة إدارة الصندوق تتقاضى مقابل "إدارة" متفق عليه سلفاً في التعاقد. ومن المتعارف عليه أن تستحق أيضاً "حافز أداء" كنسبة من صافي الأرباح التي يحققها صندوق الاستثمار العقاري في حوال تجاوزت مؤشر متفق عليه شركة إدارة الصندوق مسؤولة عن العمالة بها وتكلفتها والقيام بكافة الأنشطة المطلوبة، في ظل سياسة استثمارية متفق عليها مسبقاً.

2 تيسير دخول مستثمرين آخرين

صيغة صناديق الاستثمار العقاري تتيح بصورة أيسر إمكان دخول مستثمرون كحملة وثنائق فى الصندوق يستفيدون من أرباحه بدون التدخل فى إدارة الصندوق وبدون تملك لأي أصول عقارية بعينها (ملكية على المشاع وفقاً لحصتهم بالصندوق). وهو ما يتيح عرض فرص استثمار على صناديق سيادية عربية ويتجنب إشكاليات الاستثمار غير المصري فى بعض المناطق بالجمهورية.

إجراءات ومحددات ممارسة النشاط وأعمال التنمية

الشكل القانوني لشركة مساهمة مملوكة للمال العام ستحكمها الكثير من القيود الخاصة بالمزايدات والمناقصات وتوظيف واستقطاب الكوادر وهيكل أجور ومحدداته، وإيقاع الأداء ومرونة الحركة في التعاقد مع الجهات الاستشارية والتسعير والترويج.

صناديق استثمار عقاري تدار بواسطة شركة إدارة مرخص لها من الهيئة العامة للرقابة المالية، وتخضع في عملها لأحكام قانون سوق رأس المال (95 لسنة 1992) ولائحته التنفيذية والقرارات المنظمة الصادرة عن الهيئة بشأن عمل صناديق الاستثمار العقاري والإفصاحات المطلوبة وقواعد إعداد قوائمها المالية ومتطلبات تقييم وثائق الصناديق والأصول العقارية التي تملكها.

القواعد التشريعية المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري حددت سلطات وصلاحيات مجلس إدارة الصندوق وجماعة حملة الوثائق (تظان تحت سيطرة الجهة العامة بحسب نسبة ملكيتها في وثائق الصندوق) وتتيح إمكانية تغيير شركة إدارة صندوق الاستثمار العقاري.

يمكن أن تتضمن محفظة استثمارات صندوق استثمار عقاري شركات عقارية وكذا أدوات تمويل (مثل سندات وسندات توريق لشركات تعمل في المجال العقاري) مما يساعد على تنمية المشروعات التي يقوم بها ويعمل على تنويع مصادر الدخل.

الموضوعية والشفافية في تقييم استثمارات المحافظات

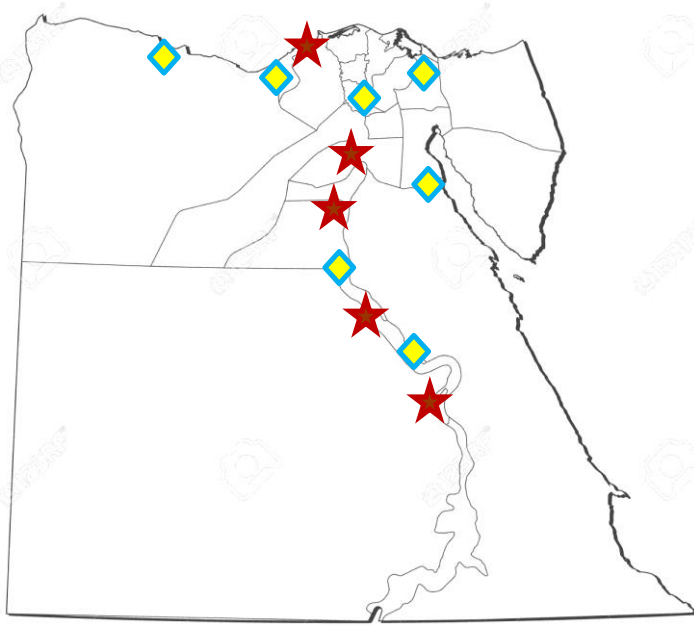
الشكل القانوني لشركة مساهمة لا يتطلب إجراء أي تقييم للأسهم ... ويمكن القيام بذلك اختياريًا ... ولا يخضع لرقابة أي جهة.

في حالة صندوق استثمار عقاري تتطلب التشريعات المنظمة لسوق المال أن يتم دورياً تقييم وثائقه ويشترط تقييم أصوله العقارية بواسطة 2 من خبراء التقييم العقاري المقيدین بسجلات الهيئة العامة للرقابة المالية.

التطويع لدعم وتنمية قطاع
المنشآت الصغيرة
والمشروعات متناهية الصغر

<ul style="list-style-type: none"> • <u>خلق بيئة عمل مواتية لاستدامة المشروعات.</u> • توفر اليات أو هيئات لتقييم مهارات العاملين بالقطاع غير الرسمي التي تم اكتسابها من خلال الخبرة والعمل. الامر الذي يمكنهم من الحصول على شهادات معتمدة تؤهلهم للعمل بالقطاع الرسمي. • <u>زيادة الانفاق على البنية الأساسية</u> وخاصة في المناطق المهمشة. الامر الذي يعمل على تشجيع تكامل تلك المشروعات مع المنطق المختلفة في الدولة مما يسهل اقامة مشروعات اكبر على نطاق اوسع. • يمكن الاستفادة من تجارب الدول ودراسة <u>إنشاء حضانة للمشروعات.</u> حيث يتم تجميع المشروعات الصغيرة في مكان توفره الدولة له رخصة لمدة زمنية محددة (3-5) سنوات. مع وجود إدارة مركزية لخدمة تلك المشروعات. • العمل <u>توفير القروض متناهية الصغر</u> للمشروعات الصغيرة متناهية الصغر لتوفير فرص العمل وزيادة الدخل، ومن ناحية أخرى، يجب تشجيع الادخار وتوفير قروض الطوارئ لوقاية العاملين بالقطاع الغير الرسمي من الصدمات والطوارئ. 	<p>سياسات تتعلق بتتمية المشروعات الصغيرة والمتوسطة</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>التجمعات الصناعية المتخصصة للصناعات الصغيرة والمتوسطة.</u> • تنمية الريادة والأعمال. • تأسيس مشروعات صغيرة في مجال المنافذ والخدمات التسويقية المتنقلة. • مشروع إنشاء شبكة التجارة المصرية EgyTrader 	<p>البرامج والمبادرات والمشروعات المقترحة</p>

تمويل واعداد وتشغيل: مناطق للمنشآت الصغيرة وتجمعات متخصصة للمشروعات متناهية الصغر



✓ تهيئة المواقع والبنية الأساسية

✓ إنشاء وحدات إنتاجية / خدمية بمساحات نمطية
واتاحتها بتمويل البيع أو الاستئجار

✓ تأسيس منشآت للخدمات المشتركة

✓ منافذ لخدمات التمويل: بنوك، تأجير تمويلي لمعدات، تخصيص،
تمويل عقارى



شكراً لكم