

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

Université Mohamed KHIDHER -Biskra  
Faculté des Sciences Economiques,  
Commerciales et des Sciences de Gestion  
Département des Sciences Commerciales



جامعة محمد خيضر-بسكرة  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم التجارية

## الموضوع

أثر عقود الايجار التمويلي على اتخاذ القرارات الاستثمارية  
في المؤسسة الاقتصادية  
دراسة حالة: بنك الفلاحة والتنمية الريفية -بسكرة

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم المالية والمحاسبة

تخصص: محاسبة

الأستاذ المشرف:

اسماعيل جوامع

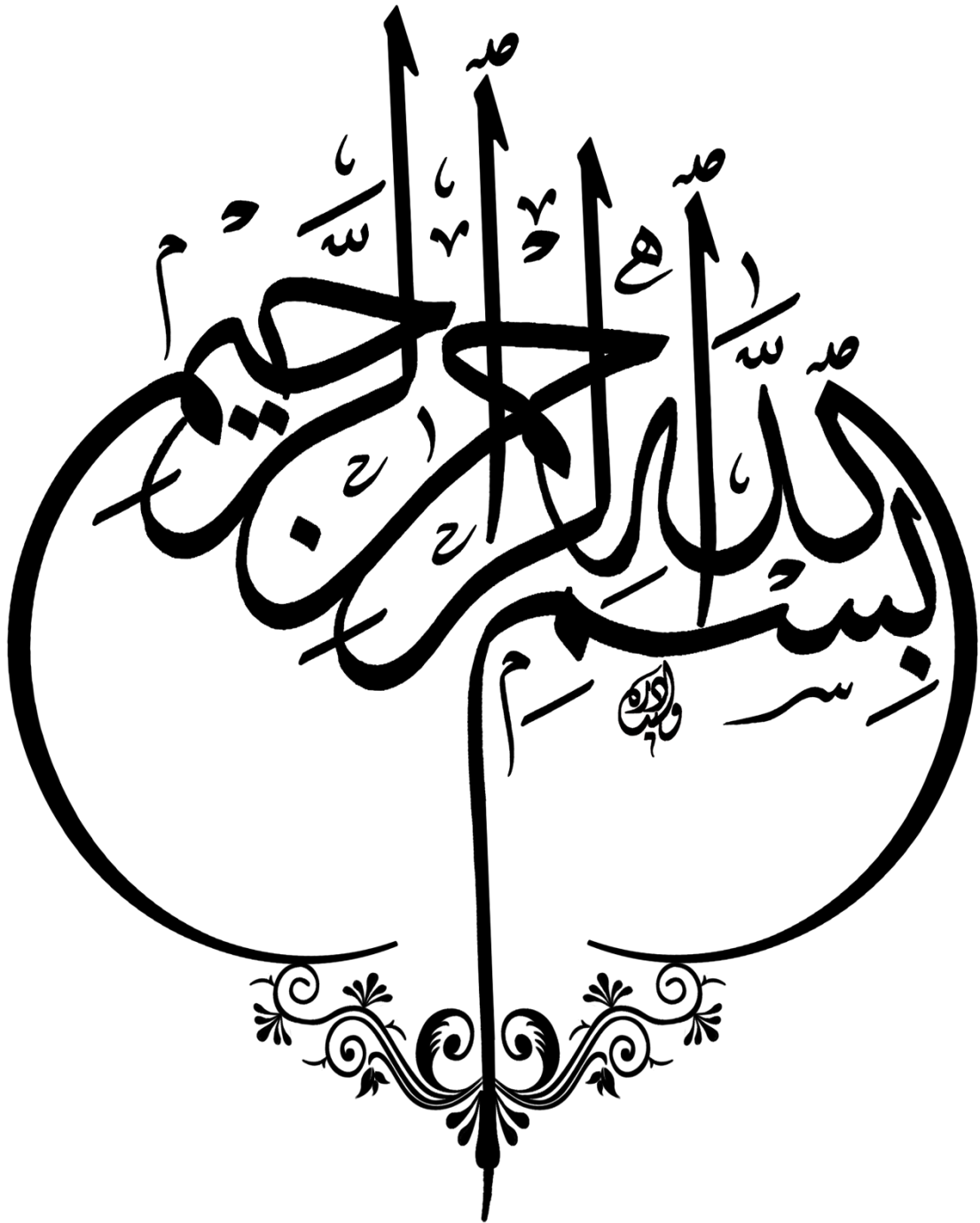
إعداد الطالبة:

آمال بوجملين

### لجنة المناقشة

الرقم	أعضاء اللجنة	الرتبة	الصّفة	مؤسسة الانتماء
1	زعرور نعيمة	أستاذ محاضر أ	رئيسا	جامعة بسكرة
2	جوامع اسماعيل	أستاذ محاضر أ	مشرفا	جامعة بسكرة
3	شحتاني عبد العالي	أستاذ مساعد أ	ممتحنا	جامعة بسكرة

السنة الجامعية: 2020/ 2019



# شكر وعرفان

أسجد شكرا لله تبارك وتعالى الذي منّ عليّ بالصحة وأمدني بالعون وألهمني الصبر فله الحمد من قبل ومن بعد.

ويطيب لي أن أتقدم بجزيل شكري وامتناني العميقين لأستاذي الفاضل الدكتور "جوامع اسماعين" على توجيهاته وارشاداته القيمة، أثناء تفضله بالإشراف على إعداد هذه المذكرة، فكان بحق مشرفا وسندا فشكرا أستاذي الكريم.

والشكر والتقدير ذاته أتقدم به إلى كل الأساتذة الأفاضل الذين كانوا ينيرون دربي عبر كامل مشواري الدراسي.

إلى كل أساتذة قسم علوم التسيير بدون استثناء

ويقتضي وأجب العرفان أن أتوجه بوافر الشكر إلى كل بنك الفلاحة والتنمية الريفية وأخص بالذكر رحمون مونية وبوطبة ياسين اللذان أمداني بكل ضروب العون والمساعدة فلهم مني جميل الشكر وعاطر الشاء.

كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بمناقشة هذه المذكرة وتقييمها.

# الإهداء

أبتدأ بشكر المولى عزّ وجل على عونه ونعمه الكثيرة التي رزقني إياها.

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما، إلى من ربياني وأناروا دربي

بالصلوات والدعوات، إلى من أمرني ربي بالترحم عليهما كما ربياني صغيرا.

أمي الحبيبة رحمها الله واسكنها فسيح جناته

أبي الغالي أطال الله في عمره وأمدّه بالتقوى والعافية

إلى رفيق دربي وسندي في الحياة، الى من شاطرنى الألم والأمل وأشعل شموع التضحية: زوجي العزيز

إلى مهجة فؤادي أولادي

إلى أخوتي الأعزاء عادل، كمال، منير، مهدي وكل أفراد عائلاتهم وأختي الغالية عبير وعمتي العزيزة فاطمة

إلى كل صديقاتي اللواتي رافقنني طيلة درب الحياة، وأخص بالذكر نادية، راضية،

إلى كل من يحمل لقب بوجملين وحريدي ورحمون

إلى كل من قرأ مذكرتي وتصفح أوراقها

إلى كل انسان أعرفه حاضرا كان أو غائبا

إلى من ابتغى العلم طريقا لمرضاة الله.

آمال بوجملين

## المخلص

يعد التمويل التآجيري وسيلة تمويل حديثة وواسعة الانتشار عالميا، مما يؤكد على أهمية هذا النوع من النشاط وضرورته الاقتصادية للدول حيث أن التعامل بهذه التقنية يمنح المشروعات الاستثمارية فرصة للتغلب على مشكلة التقادم التكنولوجي للألات والمعدات الصناعية، كما يخفف من عبء السيولة النقدية كما يمكن للمؤسسات اتخاذ قرار التآجير التمويلي كبديل للاقتراض النقدية، كما يمكن للمؤسسات اتخاذ قرار التآجير التآويلي كبديل للاقتراض وهذا يساعد على اتخاذ القرار الاستثماري كونه يحقق بعض الخصائص التي تميزه عن غيره من مصادر التمويل الأخرى، وهو وسيلة فعالة.

## Summary

Rental finance is a modern and widespread means of financing globally, which confirms the importance of this type of activity and its economic necessity for countries, as dealing with this technology gives investment projects an opportunity to overcome the problem of technological obsolescence of machinery and industrial equipment, and it also reduces the burden of cash liquidity, as can Institutions can take a financial leasing decision as an alternative to borrowing cash, and institutions can also make a financial lease decision as an alternative to borrowing, and this helps in making an investment decision as it achieves some characteristics that distinguish it from other sources of financing, and it is an effective way.



# فهرس المحتويات

	الملخص
	فهرس المحتويات
	فهرس الجداول
	فهرس الأشكال
أ-د	مقدمة
<b>الفصل الأول: الإطار النظري لعقود الايجار التمويلي</b>	
2	تمهيد
3	المبحث الأول: مفهوم التأجير التمويلي
3	المطلب الأول: التطور التاريخي للإيجار التمويلي
4	المطلب الثاني: تعريف الإيجار التمويلي
5	المطلب الثالث: أهمية الإيجار التمويلي
7	المبحث الثاني: عموميات حول عقد الإيجار التمويلي
7	المطلب الأول: خصائص التأجير التمويلي
9	المطلب الثاني: مزايا وعيوب الإيجار التمويلي
12	المطلب الثالث: أطراف ومراحل تكوين عقد الإيجار التمويلي
15	المبحث الثالث: المعالجة المحاسبية لعقود الايجار التمويل
15	المطلب الأول: المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وفق معيار المحاسبة الدولي IAS17
21	المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي حسب النظام المحاسبي المالي SCF
24	المطلب الثالث: المقارنة المحاسبية لعقد الإيجار حسب IAS17 و FRS
25	الخلاصة:
<b>الفصل الثاني: اتخاذ القرارات الاستثمارية في المؤسسة الاقتصادية</b>	
27	تمهيد
28	المبحث الأول: ماهية الاستثمار
28	المطلب الأول: مفهوم الاستثمار
29	المطلب الثاني: أنواع الاستثمار

30	المطلب الثالث: مقومات الاستثمار الناجح
32	المبحث الثاني: القرارات الاستثمارية
32	المطلب الأول: مفهوم القرارات الاستثمارية وأنواعها
34	المطلب الثاني: خصائص القرار الاستثماري
36	المطلب الثالث: العوامل المؤثرة على القرارات الاستثمارية
39	المبحث الثالث: دراسة الجدوى الاقتصادية وكيفية اتخاذ القرارات الاستثمارية
39	المطلب الأول: دراسات الجدوى الاقتصادية للقرارات الاستثمارية
44	المطلب الثاني: اتخاذ القرار الاستثماري للتأجير التمويلي عن طريق التنبؤ بقائمة التدفقات النقدية.
48	المطلب الثالث: اتخاذ القرارات الاستثمارية الإيجار التمويلي عن طريق التحليل الرأسي واستخدام النسب والمؤشرات المالية:
51	الخلاصة
<b>الفصل الثالث: أثر معالجة عقود الإيجار التمويلي على اتخاذ القرارات الاستثمارية في بنك الفلاحة والتنمية الريفية بسكرة</b>	
53	تمهيد:
54	المبحث الأول: بطاقة تعريف لبنك الفلاحة والتنمية الريفية الجزائر (BADR)
54	المطلب الأول: نشأة وتعريف بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) ومراحل تطوره
56	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لوكالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية بسكرة
59	المطلب الثالث: المزيج التسويقي لبنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR
61	المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد الإيجار التمويلي والمعالجة المحاسبية له في بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة بسكرة
61	المطلب الأول: إجراءات إبرام عقد الإيجار التمويلي في بنك BADR
66	المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في بنك BADR لوكالة بسكرة
72	المبحث الثالث: استبيان مقابلة على عقود الإيجار التمويلي وأثره على اتخاذ القرار الاستثماري في بنك BADR
79	الخلاصة
81	خاتمة
86	قائمة المراجع
	الملاحق



## فهرس الجداول

الصفحة	الجدول	الرقم
46	الهيكمل العام لقائمة التدفقات النقدية	(1- II)
50	النسب والمؤشرات المالية التي تساعد على اتخاذ القرار الاستثماري	(2- II)
66	نسب المساهمة في القرض	(1- III)
66	دفعات الإيجار	(2- III)
70	الاهتلاك الخاص بالمستأجر	(3- III)

## فهرس الأشكال

الصفحة	الشكل	الرقم
13	أطراف عقد الإيجار التمويلي	(01-I)
29	عملية الاستثمار	(01-II)
30	أنواع الاستثمارات	(02-II)
40	مراحل دراسات الجدوى	(03-II)
43	مصادر التمويل	(04- II)
58	الهيكل التنظيمي لوكالة بسكرة	(01- III)



# مقدمة

## مقدمة

إن التطورات الحاصلة التي يشهدها العالم من خلال الواقع الاقتصادي الذي يشهد ثورة في التطور التكنولوجي والصناعي الإنتاجي والتسويقي المتسارع، ودخول العالم في نظام جديد وهو نظام اقتصاد السوق المفتوح الذي أدى إلى تزايد حجم المشاريع الاستثمارية وتنوع الأنشطة الممارسة وازدياد حدة المنافسة ظهرت الحاجة إلى تمويل هذه المشاريع الكبرى والضخمة التي تتطلب أموال طائلة يصعب توفيرها من أجل الحصول على الأصول الرأسمالية والإنتاجية (المنقولات والعقارات).

وتجنباً للصعوبات والعقبات التي تفرضها وسائل التمويل التقليدية كاللجوء إلى الأسواق المالية والبنوك، إذ كثيراً ما يقف التمويل عقبة في طريق الاستثمار لعدم توفر الآلات والأجهزة لجأ الفكر المالي إلى طريقة تمويل جديدة ألا وهي "عقود الايجار التمويلي" الذي يعتبر تقنية حديثة للتمويل والذي يعد من أهم الوسائل التمويلية للمشاريع الاقتصادية وضمان استقراره نشاطها، ويتميز هذا العقد بطابعه العيني لا المالي حيث لا يزود الممول المستأجر بالسيولة النقدية وإنما يزوده بما يحتاج إليه من استثمارات عينية تستخدم في الإنتاج.

حيث نجد أن هذا الأخير قد استند إلى معايير دولية لتوحيد السياسات المحددة له وإنتاج تقارير مالية موحدة بين جميع المؤسسات، لذا جاء مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB بمجموعة من المعايير المحاسبية IAS التي تحدد قواعد معينة دولية.

ولقد جاء معيار المحاسبة الدولية IAS17 بمحتوى يتمثل في عقود الايجار التمويلي حيث حدد السياسات الملائمة للمؤجر والمستأجر وكيفية معالجته محاسبياً على المستوى الدولي.

بعد كل هذه التطورات الحاصلة على الصعيد الاقتصادي العالمي، ارتأت الجزائر ان تحدث تطورات في اقتصادها لمواكبة العالم من خلال التحولات الاقتصادية و الإصلاحات الهيكلية التي مسّت مختلف القطاعات من بينها الإصلاحات التي طالت القطاع المصرفي بإصدار القانون 90-96 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 14 أبريل 1990، ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 96-90 الصادر في 10 جانفي 1996 الخاص بالإيجار التمويلي، ليأتي بعده قانون المالية التكميلي لسنة 2001 محاولاً إضفاء مرونة أكثر ودعم الأرضية وتبسيطها لهذا الأسلوب التمويلي الجديد.

ومما سبق يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

➡ أثر معالجة عقود الايجار التمويلي على اتخاذ القرارات الاستثمارية للمؤسسة

## مقدمة

ولتحليل هذه الإشكالية والاجابة عليها يمكن طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- 1- ما هو عقد الايجار التمويلي ومدى أهميته للمشروعات؟
- 2- كيفية المعالجة المحاسبية لعقود الايجار التمويلي؟
- 3- هل يؤثر عقد الايجار التمويلي على اتخاذ القرار الاستثماري الامثل؟
- 4- هل يتخذ القرار الاستثماري عن طريق دراسة جدول التدفقات النقدية والمؤشرات المالية للمشروع؟

### فرضيات الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة يمكن وضع الفرضيات التالية:

- 1- يعتبر عقد الايجار التمويلي تقنية مستحدثة تعتمد على ايجار الأموال الرأسمالية لا شرائها.
- 2- تعتبر القروض الايجارية من أهم المصادر التي يجب على البنوك استخدامها لتمويل المشاريع الاستثمارية اعتمادا على السيولة والتطور التكنولوجي للأصول.
- 3- هناك عدم تطابق في التسجيل المحاسبي لعقود الايجار التمويلي في النظام الحاسبي المالي SCF والمعيار المحاسبي IAS17.
- 4- لا يؤثر الايجار التمويلي على اتخاذ القرارات الاستثمارية للمؤسسة.

### أهمية الدراسة:

- ✓ يمثل التأجير التمويلي طرحا تمويليا جديدا عن أساليب التمويل التقليدية لإدخال أساليب ووسائل انتاج حديثة ومتطورة.
- ✓ يساعد المشروعات الاقتصادية على التمويل بوسائل الإنتاج والاستثمار من خلال الايجار للوسائل بدلا من شراء.
- ✓ مساهمته في التقدم الاقتصادي للدول لتشجيع الاستثمار وتمويل المشاريع الإنتاجية.
- ✓ الاهتمام البالغ لمجلس معايير المحاسبة بموضوع الايجار التمويلي من خلال تخصيص معيار كامل لتحديد معالمه (IAS17) ومعيار التقارير المالية (SFRS).

### أهداف الدراسة:

- ✓ محاولة التعرف على العقد الايجار التمويل كأسلوب جديد وحديث عن أساليب التمويل التقليدية ومدى تطبيقه في المؤسسات الاقتصادية.
- ✓ ترشيد كيفية التعامل مع هذه العقود وكيفية معالجتها محاسبيا في ظل القواعد والمعايير المحاسبية المتعارف عليها.
- ✓ التعرف على كيفية اتخاذ القرار الاستثمار في ظل أسلوب عقد الايجار التمويلي.
- ✓ إعطاء أهمية بالغة للإيجار التمويلي ك مجال جديد للتوظيف والاستثمار أمام البنوك التجارية.

### منهج الدراسة:

اعتمدت الدراسة على الاسلوب الوصفي والتحليلي المعتمد على الفصلين النظريين وذلك بوصف عقود الايجار وكيفية معالجتها محاسبيا وكيف تؤثر هذه العقود على القرار الاستثماري، والأسلوب التحليلي من خلال تقديم دراسة ميدانية لكيفية تطبيق عقود الايجار التمويلي في الفصل الثالث وهو فصل تطبيقي يتمثل في دراسة حالة.

### مبررات اختيار الدراسة:

- ✓ باعتباره في إطار التخصص والتمويل الشخصي للموضوع من خلال الاهتمام البالغ به.
- ✓ أسلوب تمويلي حديث لإبراز دوره في مجال الاستثمارات وفتح آفاق أمام المستثمرين من خلال مرونته في التمويل.
- ✓ التحولات التي شهدتها المؤسسات الاقتصادية مؤخرا خاصة في مجال القروض.

### حدود الدراسة:

الحدود المكانية: بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) لوكالة بسكرة.

الحدود الزمنية: 2020/03/02 إلى 2020/04/12

2020/08/20 إلى 2020/09/15

## صعوبات الدراسة:

- ✓ قلة المراجع والأبحاث في مجال الدراسة.
- ✓ أسلوب الايجار التمويلي حديث ولم يأخذ معالمه بعد خاصة في الدول النامية وهذا ما أدى الى وجود صعوبة التطبيق في المؤسسات.

## الدراسات السابقة:

✓ فتح محمد المحضار (2005) محاسبة عقود الايجار، مذكرة لنيل الدكتوراه في المحاسبة بجامعة دمشق (سوريا).

هدف الدراسة هو توضيح مفهوم الايجار التمويلي ودراسة المعالجة المحاسبية وكذلك دراسة وتحليل التشريعات المحاسبية والضريبة لهذا الأسلوب، وتوصلت الدراسة إلى أن دولة اليمن التي تمت فيها الدراسة لا تميز بصورة واضحة بين العقود التأجير التمويلي وعقود التأجير التشغيلي.

✓ مكي نبيل (2014) المعالجة المحاسبية لعقود الايجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي، مذكرة ماستر، تخصص محاسبة، جامعة محمد خيضر بسكرة.

هدف الدراسة التعرف على عقود الايجار التمويلي وكيفية معالجته محاسبيا وفق النظام المحاسبي المالي، وقد توصلت الدراسة الى أن النظام المحاسبي الدولي يضع معايير تحدد كيفية المعالجات المحاسبية والافصاحات عن عقود الايجار.

✓ رجيبي يعقوب (2017/2016) لمعالجة المحاسبية لعقود الايجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي scf ومعيار المحاسبة الدولية IAS17، مذكرة ماستر علوم التسيير تخصص فحص محاسبي جامعة محمد خيضر بسكرة.

هدف الدراسة هو الوصول إلى المفهوم الاقتصادي لعقود الايجار التمويلي والمعالجة المحاسبية له وقد توصلت النتائج إلى أن المعالجة المحاسبية لهذه العقود بأنه لا يوجد اختلاف في المعالجة المحاسبية بين SCF وIAS17.



الفصل الأول:

الإطار النظري لعقود

الايجار التموييلي





**تمهيد:**

يعد عقد الايجار التمويلي (Leasing Contract) تقنية حديثة للتمويل وأهم ما ابتدعه الفكر التمويلي والفكر الاقتصادي، وكان سبب ظهوره هو حاجة المشروعات للمعدات والآلات أو العقارات التي تحتاجها لاستقرار نشاطها، وارتفاع تكلفة هذه الوسائل والتطور التكنولوجي الذي تعرفه جعل من أصحاب المشاريع إيجاد صعوبة في الحصول عليها وأصبحت عملية الشراء مرهقة، ولكن عن طريق عقد الايجار التمويلي يمكن للمشروع الحصول على وسائل ومستلزمات الصناعة دون الاضطرار إلى الدفع مقدما، والاحتفاظ بسيولتها النقدية لاستغلالها في مجالات أخرى، بعد أن أصبح وسيلة قانونية لتمويل المشروعات التجارية، حيث سنتناول في هذا الفصل الإطار النظري لعقود الايجار التمويلي وذلك عن طريق التطرق للتطور التاريخي للإيجار التمويلي ومختلف المفاهيم والتعاريف، أهميته وخصائصه، أطرافه ومزاياه وعيوبه ومراحل تكوين العقد الايجاري بالإضافة إلى المعالجة المحاسبية له.

## المبحث الأول: مفهوم التأجير التمويلي

لقد أضحى عقد الايجار التمويلي من العقود التجارية الحديثة، إذ أصبح من الخدمات الشائعة والواسعة الاستعمال بعد انتشاره في دول العالم المتقدم، وبشكل استجابة لطلب لم تتم تلبيةه من وسائل التمويل التقليدية وسنحاول من خلال هذا المبحث التعرف على عقود الايجار التمويلي من خلال التطور التاريخي له ومفهومه وأهميته.

## المطلب الأول: التطور التاريخي للإيجار التمويلي

إن التأجير التمويلي ليس وليد الساعة، فهو تاريخياً يمتد منذ تاريخ الفراعنة، وفي العراق منذ آلاف السنين كانوا يعملون في التأجير مثل تأجير الأراضي الزراعية والمعدات الزراعية، ويستند التأجير حالياً بمجمله إلى التجربة الغربية، ولكن في واقع الأمر كان موجوداً في الاقتصاد الإسلامي شيء اسمه الإجارة، والإجارة التي تقضي إلى التملك.

فالتأجير له جذوره في العصر القديم، حيث عمل السومريون على تأجير الأعمال المماثلة بحدود 3000 قبل الميلاد، وكان أول عمل للتأجير يتعلق بالأصول القانونية من بلاد بابل والمؤرخة 1700 قبل الميلاد تقريباً وتعتبر السنة 1877 كولادة لتأجير منتج تمويلي حديث، في هذه السنة بدأت (شركة الهاتف BeLL في الولايات المتحدة الأمريكية) لتأجير هواتفها ولس لبيعها، وفي منتصف العشرينات تلت ذلك الشركات الأخرى مثل IBM، وقد ولدت فكرة التأجير كمصدر للتمويل في صورتها الأصلية المعروفة باصطلاح (Leasing) في الولايات المتحدة لدى أحد رجال الصناعة الأمريكية وهو السيد Both حيث كان يمتلك مصنعا صغير الحجم لإنتاج بعض المواد الغذائية المحفوظة وفي 1950 تقدمت القوات المسلحة الأمريكية إلى السيد Both بطلب توريد كميات كبيرة تفوق القدرة الإنتاجية لمصنعه، إلا أنه لعدم توفر المعدات اللازمة لتلبية الصفقة المعروضة لعدم توفر الأموال لديه، ومن فرط رغبته في تلبية الصفقة ففكر في دراسة تأجير المعدات اللازمة بدلاً من شراءها، وعكف على دراسة هذه الفكرة وأقنع مجموعة من أصدقائه وتم تأسيس أول شركة للتأجير التمويلي في الولايات المتحدة سنة 1952 والتي سميت باسم UsLeasing.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> سالم صلال راهي الحساوي، التأجير التمويلي وتطبيقات مختارة، (عمان، الأردن، دار المنهجية، ط1، 2015)، ص ص: 17، 18.

ثم ظهرت فروع أخرى في دول أخرى حيث ظهر الفرع الأول لمؤسسة UsLeasing بكندا سنة 1959 و فرع آخر ببريطانيا سنة 1960، ثم تلتها ظهور أول مؤسسات الإيجار التمويلي بأوروبا، إيطاليا، بلجيكا سنة 1961 ثم ظهرت في آسيا وبالتحديد في اليابان سنة 1963.<sup>1</sup>

أما في الجزائر فكان ظهوره متأخرا ولم يعرف توسعا كبيرا في المؤسسات الاقتصادية والاستثمارية حيث ظهر لأول مرة من خلال قانون النقد والقرض 90/10 بتاريخ 14 أبريل 1990.

### المطلب الثاني: تعريف الإيجار التمويلي

هناك العديد من التعاريف المختلفة للإيجار التمويلي نذكر منها:

**1-1 تعريف عام:** عرف التأجير التمويلي بأنه نظام تمويلي يقوم فيه المؤجر (الممول) بتمويل شراء رأس مالي، بطلب من المستأجر (مستثمر) بهدف استثماره لمدة لا تقل عن 75% من العمر الافتراضي للأصل، مقابل دفعات دورية مع احتفاظ المؤجر لملكية الأصل وحتى نهاية العقد وامتلاك المستأجر لخيار شراء الأصل عند نهاية مدة التأجير، (على أن تكون دفعات مقابل التأجير قد غطت تكلفة الأصل وهامش ربح محدد)، أو إعادة الأصل للمؤجر في نهاية مدة التأجير، أو تجديد عقد التأجير مرة أخرى.<sup>2</sup>

**2-1 حسب النظام المحاسبي المالي SCF:** عرف عقد الإيجار التمويلي على أنه عبارة عن اتفاق يتنازل بموجبه المؤجر للمستأجر لمدة محددة، عن حق استعمال أصل مقابل دفعة واحدة أو دفعات عديدة.<sup>3</sup>

**3-1 حسب المعايير المحاسبية الدولية IAS17:** عرّف المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر الأصلي عقود الإيجار على أنه ترتيب ينقل بموجبه المؤجر الحق في استخدام أصل مقابل بدل إيجار يستحق على المستأجر، ويعدل المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر (المعدل) التعريف باستبدال المصطلح "بدل الإيجار" بدفعة أو سلسلة دفعات.<sup>4</sup>

### 4-1 التعريف حسب الشريعة الإسلامية:

وفقا للشريعة الإسلامية يعتبر الإيجار التمويلي وسيلة تمويل، باعتبار منع تسجيل الفوائد المدفوعة عن استعمال آلة معينة، فمن خلال ذلك تمثل الإيرادات المتحصل عليها في إطار عقد التأجير كأقساط مقابل

<sup>1</sup> سالم صلال راهي الحسناوي، مرجع سابق، ص 18

<sup>2</sup> عبير الصفدي الطوال، التأجير التم م ويلي مستقبل صناعة التمويل، (عمان: الأردن، دار المناهج للنشر والتوزيع، 2016)، ص 14.

<sup>3</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم 15 المؤرخة في 25/03/2009 والمتضمنة النظام الحاسبي المالي، دار بلقيس، ص 78.

<sup>4</sup> لجنة المعايير المحاسبية الدولية، الإطار الفكري لإعداد وعرض البيانات المالية، عقود الإيجار، يوليو 1989، ص 04.

الاستعمال. هذه الأقساط مقبولة شرعاً، هذه الوسيلة التمويلية تتمحور كذلك في مبدأ دفع أقساط كراء وليس أقساط قرض.<sup>1</sup>

من خلال التعاريف السابقة نستخلص أن عقد الإيجار التمويلي هو عقد ذو طابع تمويلي عيني لا مالي وهو عقد يبرم بين المؤجر والمستأجر، حيث يقوم المؤجر بشراء الأصل الرأسمالي محل العقد من المورد ثم وضعه في حيازته، مقابل دفع المستأجر لدفعات دورية ايجارية تدفع للمؤجر بحيث يبقى هذا الأخير مالكا للأصل خلال فترة الإيجار، وعند انتهاء مدة العقد يكون المستأجر مخير بين: شراء الأصل أو إعادة استئجار الأصول بشروط أحق أو إعادته للمؤجر وإنهاء العقد. ويشترط في العقد ان تكون :

- ✓ مدة الاستئجار تساوي 75% فأكثر من العمر الاقتصادي المقدر للأصل المستأجر.
- ✓ القيمة الحالية لمدفوعات الاستئجار الصافية تساوي 90% فأكثر من القيمة السوقية العادلة للأصل المستأجر.

### المطلب الثالث: أهمية الإيجار التمويلي

يعتبر التمويل الاجاري من أهم أساليب التمويل خاصة بعد الصعوبات التي واجهتها المؤسسات من حيث عدم كفاية أساليب التمويل التقليدية وعجزها عن تسديد قيمة القرض وفوائده، وكذلك ظهور الحاجة إلى التمويل بوسائل ومعدات الإنتاج الرأسمالية لتحسين وزيادة الاستثمار خاصة بعد حاجة بعض المشاريع إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة تستجيب مع متطلباتها وتوسعها لما تحققه من الحصول على معدات ووسائل وأجهزة كوسيلة منافسة ومرونة مقارنة مع ارتفاع تكلفة الحصول على الأصول الرأسمالية.

وتظهر أهمية التأجير التمويلي عند طرفي العقد فعند المستأجر تكمن فيما تحققه من تنمية للمشاريع الواسعة حيث يقوم المستأجر بشراء الأصول بقسط من المال وبالتالي فهو يحقق له التمويل الكامل لممارسة نشاطه وعمله، والباقي يقوم باستثماره بدل من تجميده في شراء الأصول، أما بالنسبة للمؤجر فهو يحقق له عائد مقبول من خلال استثمار تلك الأموال الرأسمالية مع الحق له في ملكية تلك الأصول حتى نهاية العقد الذي يكون بالخيار حيث يمكن له استغلال تلك الأرباح في شراء أصول جديدة عند استهلاك الأصول القديمة.

<sup>1</sup> عبد الستار خويلدي، مقدمة في التقنيات الإسلامية التمويل، (السعودية، دار المعرفة والنشر، ديسمبر 1992)، ص ص 131-132.

كما تتضح أهمية التأجير بالآتي:<sup>1</sup>

- ✓ يمكن أن يساعد التأجير المشروعات وبخاصة المشروعات الصغيرة والمتوسطة في الحصول على المعدات والآلات والأجهزة الحديثة على الرغم من امكانياتها المالية المحدودة وعدم القدرة على الاقتراض من البنوك.
- ✓ يساعد على التوسع وفتح وحدات أو خطوط انتاج جديدة لهذه المشروعات وزيادة حجم أنشطتها ومنها زيادة العمالة.
- ✓ يساعد المشروعات في القضاء على العجز في التمويل الذاتي وعدم اللجوء إلى التمويل الخارجي (البنوك) نتيجة الشروط القاسية التي تفرضها ومشاكل الضمانات.
- ✓ الحد من استئانة المشروعات.
- ✓ التنوع في النشاطات المصرفية والاستجابة بصورة أفضل وأسرع لطلبات الزبائن.
- ✓ تحقيق نتيجة إيجابية في ميزان المدفوعات خاصة في حالة التأجير الخارجي (مشروعات التأجير الأجنبية)، ففي هذه الحالة يقتصر التحويل إلى الخارج على الدفعات التأجيرية، وهذا أفضل من شراء الأصل وتحويل ثمنه بالكامل.
- ✓ يساعد على الحصول العملة الصعبة.
- ✓ تقليص التخلف التكنولوجي وإعادة تأهيل المشروعات وإلغاء خطر التقادم التكنولوجي.
- ✓ الارتقاء وتطوير الصناعات إلى مستوى الصناعة العالمية.
- ✓ رفع القدرات التصديرية للمشروعات عن طريق دعم هذه المشروعات وتمويلها.

<sup>1</sup> سالم صلال راهي الحسناوي، مرجع سابق، ص ص 44-45.

## المبحث الثاني: عموميات حول عقد الإيجار التمويلي

نظرا لأهمية عقود الإيجار التمويلي للمؤسسات الاقتصادية في توسعت مشاريعها وتميبتها فلا بد أن يكون لهذه العقود عدة قواعد ومبادئ حيث سنتطرق في هذا المبحث إلى خصائص الإيجار التمويلي، مزايا وعيوب الإيجار التمويلي ثم أطراف ومراحل تكوين عقد الإيجار التمويلي.

### المطلب الأول: خصائص التأجير التمويلي

للإيجار التمويلي عدة خصائص نذكر منها:<sup>1</sup>

- 1- هناك خيار للمستأجر بتملك المأجور في نهاية مدة العقد حيث تعتبر أهم خاصية وعادة ما يذكر في العقد نص صريح يفيد إمكانية نقل الملكية للمستأجر في نهاية مدة العقد بشكل تلقائي، وهو ما يسمى بخيار الشراء خلال أو قبل انتهاء مدة العقد بثمن يأخذ بعين الاعتبار أقساط الإيجار المدفوعة.
- 2- مدة التأجير لا بد وأن تتناسب مع العمر الافتراضي المتوقع للأصل المؤجر.
- 3- جميع المصاريف المرتبطة بديمومة المأجور كنفقات الصيانة وكل المصاريف المرتبطة بالمأجور إما أن يتحملها المستأجر أو أن تتحملها شركة التأجير، حسب ما جاء في العقد.
- 4- يتحمل المستأجر جميع المنافع والمخاطر المصاحبة للمأجور بما فيها مخاطر التقادم، أي التزام المستأجر بقيمة الأصل سواء كان هذا التقادم بالزيادة أو النقصان للأصل.
- 5- يمكن استرداد قيمة ضريبة المبيعات المدفوعة على أقساط التأجير.
- 6- عقد التأجير التمويلي عبارة عن عقد غير قابل للإلغاء، إذ لا يستطيع المؤجر ولا المستأجر إلغاء عقد التأجير التمويلي تحت أي ظرف من الظروف.

كما لدى عقد الإيجار التمويلي خصائص تميزه عن غيره من أنواع العقود الأخرى، والتي نذكرها كما

يلي:<sup>2</sup>

- 1- **عقد رضائي:** يتم عقد الإيجار التمويلي بمجرد اتفاق طرفيه، وحصول القبول والرضا، لذلك يعتبر من العقود الرضائية.

<sup>1</sup> عبير الصفدي الطوال، مرجع سابق، ص ص 35، 36، 37.

<sup>2</sup> رحيمي يعقوب، المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي SCF ومعيار المحاسبة الدولي IAS17، رسالة ماجستير، تخصص محاسبي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2017، ص ص 11-12.

**2- عقد تمويلي:** يعد وسيلة من وسائل تمويل الاستثمار متوسطة وطويلة الأجل، كما أن أساس قيام العقد هي الرغبة في التمويل، وهي التي تحدد جميع أحكام العقد، كما أننا نجد أن الطابع التمويلي يغلب على الطابع الإيجاري، حيث أن المؤجر لا يقوم بشراء الأصل المؤجر بهدف تأجيره، وإنما يقوم بشرائه على طلب المستأجر.

**3- عقد ربحي:** ويظهر ذلك من خلال حرص المؤجر على استرداد كامل رأس المال المستثمر في العقد، مع الالتزام بأداء كامل الأقساط.

**4- عقد إلزامي:** باعتباره من العقود الملزمة للجانبين، لأنه ينشأ التزامات متقابلة في ذمة كلا من الطرفين المتعاقدين (المؤجر، المستأجر) وبالتالي إذا بطل التزام أحد الطرفين أو انقضى، بطل أيضاً التزام الطرف الآخر وانقضى.

**5- عقد احتمالي:** ينقل منافع ومخاطر ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر، وتتمثل المنافع في التشغيل، أو الاستخدام المربح طوال مدة الإيجار بدون توقف وتشمل المخاطر إمكانيات الخسائر من طاقة غير مشغلة، أو من التقادم التكنولوجي، أو ما يصيب الأصل المؤجر من التلف.

**6- عقد شخصي (الثقة بين طرفي العقد):** بحيث يقوم على الاعتبار الشخصي، فقيام العقد يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالثقة المتبادلة بين طرفيه، حيث يراعي كل طرف الصفات الشخصية والفنية، والمالية التي يتمتع بها الطرف الآخر، فالمستأجر يلجأ إلى المؤجر الذي يتمتع بالسمعة والثقة التجارية العالية، وكذلك الحال بالنسبة للمؤجر حيث لا يرضى بالتعاقد إلا مع المستأجر الذي تتوفر فيه المؤهلات الكافية لضمان قيامه بالتزامات العقد، فنجد أن شركات الإيجار التمويلي تلجأ إلى مطالبة المتعاملين معها بتقديم الأوراق، التي تظهر الصفات الشخصية وطبيعة النشاط.

**7- عقد دولي:** بحيث يغلب على عقد الإيجار التمويلي الطابع الدولي، وذلك للجوء لأصحاب المؤسسات في الدول النامية، إلى شركات الإيجار التمويلي الأجنبية في الدول المتقدمة، وتعتبر عملية الإيجار التمويلي دولية، عندما يكون محل الإقامة للمؤجر والمستأجر في دولتين مختلفتين.

**8- عقد يتضمن حق الخيار:** تتفق القوانين التي تنظم أحكام عقد الإيجار التمويلي على منح المستأجر أن يختار واحد من ثلاث وهي:<sup>1</sup>

✓ إما أن يشتري المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحددين في العقد على أن يراعي في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها.

<sup>1</sup> صون كل عزيز عبد الكريم، التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي، مجلة كلية القانون للعلوم الاقتصادية والسياسية، المعهد التقني، ص ص 116، 115.

- ✓ إما أن يحدد لمدة جديدة وفي هذه الحالة تكون شروط العقد أحق وأيسر من الشروط السابقة للعقد الأول.
- ✓ إما أن يعيد الأموال المؤجرة إلى المؤجر وينهي العقد، ويعتبر حق الخيار أعلاه هو أحد الخصائص المهمة التي يتميز بها عقد الإيجار التمويلي وبدونه لا نكون أمام عقد الإيجار التمويلي ويمنح حق الخيار للمستأجر قد ولا يتمتع المؤجر به أي لا يحق للمؤجر أن يحتفظ لنفسه بحق بيع الأموال أو استردادها أو تجديد العقد بعد أن يوفي المستأجر بكافة الالتزامات المترتبة عليه بموجب العقد.

### المطلب الثاني: مزايا وعيوب الإيجار التمويلي

2-1 مزايا الإيجار التمويلي: يحقق التأجير مزايا متعددة لكل أطراف عملية التأجير (المستأجر، المؤجر والمورد).

#### 2-1-1 مزايا التأجير التمويلي للمستأجر: وتتمثل في الآتي:<sup>1</sup>

- توفير النقدية: ضمن المسلم به هو قيام الشركة بتأجير الأصل والاستغناء عن شرائه سوف يساعدها على تجنب إنفاق مبالغ باهظة، كان من الواجب دفعها عند شراء الأصل.
- توفير درجة عالية من المرونة: حيث أن قرار التأجير لا يحتاج إلى إجراءات مطولة الواجب اتخاذها من أجل إتمام عملية شراء الأصل، عكس عقود الاقتراض.
- الإقلال من التعرض لمخاطر تقادم الأصول: تأجير الأصل سوف يقلل من فرص التعرض لمخاطر التقادم، حيث أن مالك الأصل "المؤجر" هو الذي يتحمل تلك المخاطر، لذلك فإن معظم المشروعات تفضل حالياً القيام بتأجير الأصول بدلاً من شرائها.

بالإضافة إلى الميزات التالية:<sup>2</sup>

- تحمل خدمات الصيانة: يلقي عقد التأجير كامل الخدمة ومسؤولية صيانة الأصل على المؤجر، غير أن هذا ليس بدون تكلفة على أي حال، إذ من المتوقع أن تؤخذ تكلفة تلك الخدمة في الحسبان عند تقدير قيمة قسط الإيجار، ومع ذلك تظل ميزة نقل عبء الصيانة ذات أهمية، وذلك عندما يكون الأصل شديد التعقيد ويحتاج لخبرة فنية عالية للاضطلاع بمسؤولية الصيانة.

<sup>1</sup> سالم صلال راهي الحسناوي، مرجع سابق، ص ص 46-47.

<sup>2</sup> فتح محمد عمر المحضار، محاسبة عقود الإيجار، (رسالة الدكتوراه، تخصص محاسبة، كلية الاقتصاد، جامعة دمشق سوريا، 2005)، ص ص 60-



- **الاحتياجات المؤقتة:** يكون الإيجار هو الوسيلة الأفضل للحصول على الأصول حينما تكون حاجة المنشأة إلى الأصل حاجة مؤقتة وليست دائمة، فيكون الأفضل هو استئجار الأصول لفترة الحاجة إليها فقط بدلا من شرائها والارتباط بها لمدة طويلة.

- **المزايا الضريبية:** يتيح التأجير التمويلي العديد من المزايا الضريبية للمستأجر، حيث يمكنه خصم التكاليف الإيجارية من وعاء الضريبة مما يؤدي إلى خفض العبء الضريبي، بالإضافة لذلك فإن تغير طريقة حساب قسط الأملاك من طريقة القسط الثابت إلى طريقة قسط الأملاك المعجل سوف يؤدي إلى تغير في التدفقات النقدية الخارجة، وعند استخدام هذه الطريقة فإن ذلك يسمح لهذه الشركات بدفع ضرائب أقل في السنوات الأولى من عمر الأصل وتحمل عبء ضريبي أكبر في السنوات الأخيرة مما يعظم من القيمة الحالية للائحة الضريبي.

- **تمويل خارج الميزانية:** عقود الإيجار التمويلية لا يترتب عليها ظهور التزامات في الميزانية العمومية للشركة المستأجرة، وبالتالي لا تتأثر مؤشرات المالية الأمر الذي قد يضيف إلى قدرتها على الاقتراض، ويطلق على هذه الميزة اصطلاح "التمويل من خارج الميزانية" OFF-Balance-Sheet Financing الذي يؤدي إلى عدم تعبير الميزانية العمومية على المركز المالي العادل للوحدة الاقتصادية.

- **أقساط التأجير مناسبة وتتلاءم مع التدفق النقدي:** الناتج عن استخدام الأصل المؤجر، فالأصل المؤجر يتم دفع قيمته من إيراده حيث يتم ربط حجم الإلتزام بالعائد الناتج عن الآلات أو الأصول المؤجرة.<sup>1</sup>

**2-1-2 مزايا التأجير التمويلي للمؤجر:** هناك مزايا عديدة يوفرها أسلوب التأجير التمويلي نذكر منها مايلي:<sup>2</sup>

✓ توفير ضمان جيد للمؤجر بما أن الأصول المؤجرة تبقى ملكا للمؤجر طيلة مدة العقد، فإن هذا الأمر

يدر عائدا مناسباً لأموال المؤجر المستثمرة، خاصة وأن نشاط المؤجر الرئيسي هو التأجير التمويلي.

✓ في حالة افلاس المستأجر فإنه يحق للمؤجر استرداد الأصول المؤجرة، لاسيما وأن هذه الأصول لا

تدخل ضمن أملاك المستأجر بل تبقى مسجلة باسم المؤجر حتى نهاية مدة العقد.

✓ توزيع مخاطر الاستثمار لاسيما وأن هناك تنوع في تأجير الأصول.

✓ إمكانية تأجير الأصل أكثر من مرة حسب عمره الزمني مع إمكانية بيعه.

✓ إمكانية استخدام الحماية الضريبية بما أن المؤجر هو المالك القانوني للأصل المؤجر فبالنظر يتم خصم

إهلاكات الأصل المؤجر من الدخل.

<sup>1</sup> عيبر الصفدي الطوال، مرجع سابق، ص 40.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص ص 42-44.

✓ عدم رجوع المستأجر على المؤجر فيما يخص ضمان جودة الأصل المؤجر، إذ أن صلاحية الأصل المؤجر وضمن جودته وعدم وجود أية عيوب أو نواقص به تكون من مسؤولية المورد، وبالتالي لا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر في حال حصول أي عيب أو تلف أو أية مشاكل أخرى بالأصل المؤجر، لاسيما وأن توقيع المستأجر على شهادة استلام الأصل المأجور يعتبر اقراراً منه بأنه قد استلم المأجور دون أي عيب أو تلف وأنه مطابق للمواصفات المطلوبة من قبله.

بالإضافة إلى الميزات التالية:<sup>1</sup>

✓ يوفر للمؤجر تدفقا نقديا مستمرا طول فترة التعاقد كما أنه يضمن الحصول على تكلفة الآلات بالإضافة إلى تحقيق عائد مناسب فهو يضمن إذن تصريف وتسويق الأصول الضخمة ذات التكلفة العالية بالنسبة لمنتجها.

✓ يحتفظ المؤجر بملكية الأصل بحيث يمكن استرجاعه في حالة عدم سداد المستأجر لباقي الأقساط الإيجارية أو عند الإخلال بشروط التعاقد.

### 2-1-3 مزايا التأجير التمويلي للمورد:

في إطار التعامل بهذا النوع من التمويل مع مشروعات التأجير التمويلي يتمتع المورد ببعض الفوائد التي تسمح له ببيع معداته وأجهزته وهذا غير مطلوب من مستخدمين آخرين بسبب تكلفتها المرتفعة أو لصعوبة تجديدها، فيستفيد المورد بتعامله مع المشروعات المؤجرة بما يلي:<sup>2</sup>

✓ الدفع الفوري لقيمة الأصل المباع، هذا ما يؤمنه من مخاطر عدم التسديد.

✓ بما أن الدفع يكون فوري فإن المورد له فرصة إعادة توظيف أمواله واستثمارها.

✓ يعتبر التأجير وسيلة لتحسين ونمو مبيعات المورد وبالتالي الرفع من رقم أعماله وهذا يخلق أسواق و منافذ جديدة.

✓ التحفيز على انشاء شركة بين الموردين والمؤسسات المصرفية وخلق فروع موحدة للتأجير مما يفيدهم في اكتساب خبرة من هذه المؤسسات في تمويل العمليات التجارية ومنهم موردين آخرون أنشئوا مشروعات التأجير الخاصة يسيرونها بمفردهم لكن تخضع لكل الالتزامات المطبقة على المؤسسات المالية.

<sup>1</sup> فتح محمد عمر المحضار، مرجع سابق، ص 62.

<sup>2</sup> سالم صلال راهي الحسناوي، مرجع سابق، ص ص 48-49.

## 2-2 عيوب الإيجار التمويلي:

- ✓ على الرغم من تعدد المزايا الخاصة بالتأجير التمويلي إلا أنه هناك تحفظات عدة تحيط به من أهمها:
- ✓ في حالة تعرض المستأجر للإفلاس فإنه من حق المؤجر استرجاع استثماره ولكن بعد تعرضه للأهلاك، أي تصبح قيمته أقل من قيمته السوقية ولهذا يكون المؤجر بصدد خطر مالي.
- ✓ يتحمل المؤجر مسؤولية الأصل المستثمر حتى في حالة عدم صلاحيته سواء بالأهلاك أو بالتقادم.
- ✓ ارتفاع قيمة الأقساط بالنسبة للمستأجر التي تحتوي على (قيمة رأس المال المستثمر، العمولة الممنوحة للمورد، قسط الإهلاك).
- ✓ يلتزم المستأجر بدفع الأقساط حتى وإن وجدت عيوب خفية التي يعتبر المؤجر غير مسؤول عليها حتى نهاية العقد.
- ✓ تحمل المسؤولية للمستأجر لتكاليف الصيانة حتى وإن كانت هذه التكاليف ضخمة وكذا تكلفة التأمين خلال فترة التعاقد.
- ✓ في حالة تقادم الأصل بسبب التطورات التكنولوجية وأصبح غير مواكب لهذه التطورات، فلا يستطيع المستأجر إلغاء العقد ويكون ملزماً بالدفع.
- ✓ ارتفاع تكلفة التأجير في المدى الطويل عن التكلفة الفعلية للأصل.

## المطلب الثالث: أطراف ومراحل تكوين عقد الإيجار التمويلي

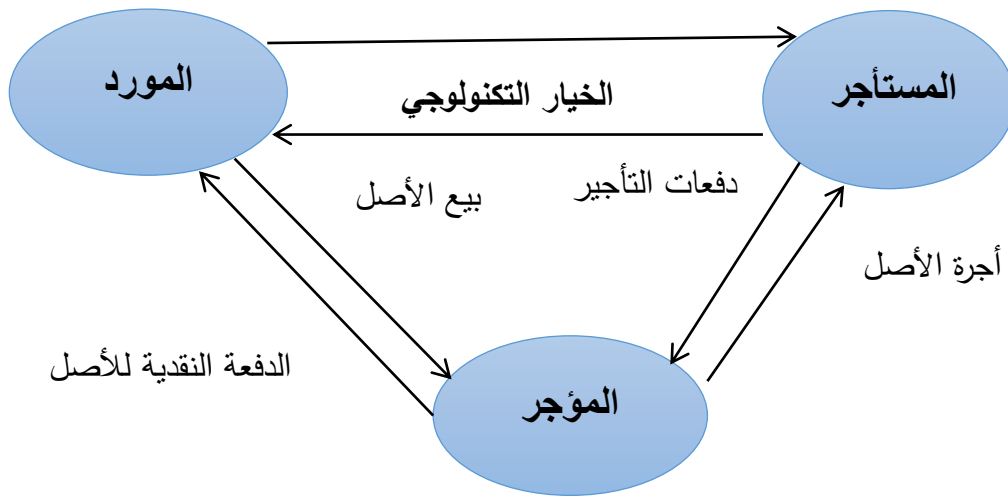
## 3-1 أطراف عقد الإيجار التمويلي:

- 3-1-1 **المؤجر: Lessor** ويتمثل في المؤسسة التي تحوز على الأصل وهو المالك القانوني للأصل حتى نهاية العقد، حيث يقوم بتأجير الأصل إلى المستأجر مقابل إيجار دوري يدفعه المستأجر للمؤجر، وعادة ما تكون هذه المؤسسات عبارة عن البنوك أو الشركات المتخصصة بالتأجير، أو موزعي التجهيزات والوسائل.
- 3-1-2 **المستأجر: Lessee** وهو المؤسسة التي ترغب في الحصول على حق استخدام أصول معينة، لمدة معينة، وبدفع أقساط دورية على سبيل التأجير، وفي أغلب الحالات يترك المؤجر عملية اختيار المال للمؤجر وكذلك تحديد مواصفاته للمستأجر، فيقوم هذا الأخير بالتفاوض مع المورد أو المقاول كما يمكنه أن يحدد بنود العقد، في بعض الحالات يوقع المستأجر إلى جانب المؤجر عقد البيع الذي يبرم بين هذا الأخير والمورد أما في

الحالات التي يكون فيها اختيار المعدات أمراً معقداً يتطلب المهارة والتخصص فيتنازل المؤجر عن حقه في التوقيع على عقد البيع إلى المستأجر لتجنب التورط في مسألة ضمان المعدات<sup>1</sup>.

**3-1-3 المورد: Supplier** وقد يكون هو المنتج للسلعة أو بائعاً لها أو عبارة عن موزع أو وكيل، أي هو الجهة التي تقوم بتوفير الأصل المطلوب، حيث نجد علاقته مع المؤجر تتمثل في عملية عقد البيع وتوريدها له، أما علاقته مع المستأجر فتتمثل في تقديم المواصفات المطلوبة وضماني عيوبها.

### الشكل رقم (1-I) أطراف عقد الإيجار التمويلي



المصدر: سالم صلال راهي الحساوي، التأجير التمويلي وتطبيقات مختارة، (عمان، الأردن، دار المنهجية، ط1، 2015)، ص 41

### 2-1 مراحل تكوين عقد الإيجار التمويلي:

يمر عقد الإيجار التمويلي بعدة مراحل أساسية نذكرها كما يلي:<sup>2</sup>

**المرحلة (1):** التقدم بطلب التمويل والتعرف على طالب التمويل: حيث يتقدم طالب التمويل إلى شركة التأجير التمويلي بطلب لتمويل شراء أصل من الأصول.

<sup>1</sup> مكي نبيل، المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي، (رسالة الماجستير، تخصص محاسبة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2014)، ص 39.

<sup>2</sup> حسن رجب، المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي، (القاهرة، مصر، دار العلوم للنشر والتوزيع، ط1، 2008)، ص 38-50.

**المرحلة (2):** تحليل القوائم المالية واعداد ومراجعة العرض حيث تتولى إدارة الائتمان التحليل المالي للقوائم والمعلومات المالية لطالب التمويل، ويعتبر العرض معمولاً به بعد مراجعة إدارة الائتمان له واعتماده من المدير العام.

**المرحلة (3):** إعداد وتوقيع العقد مع السداد وذلك بإعداد نموذج عقد التأجير التمويلي وتوقيعه من طرف طالب التمويل والتحقق من تحصيل قيمة المطالبة نقداً أو بالحساب البنكي، والتحقق من استلام شيكات آجلة بقيمة الإيجارات.

**المرحلة (4):** إصدار أمر الشراء وحصول المستأجر على الأصل وذلك بإعداد أمر الشراء الموجه إلى مورد الأصل موضوع العقد، الذي يقوم بتسليم الأصل إلى المستأجر.

**المرحلة (5):** اتخاذ إجراءات الدفع ومتابعة تحصيل الإيجارات وذلك بتسليم المؤجر الشيك للمورد أو المستأجر كما تقوم بالحصول على إيصال استلام من المورد أو المستأجر.

**المرحلة (6):** اكتمال الملف: بانتهاء مدة الإيجار وتحصيل كافة الشيكات الآجلة نصل إلى انتهاء العقد أو اكتمال الملف، ويكون للمستأجر قانوناً حق اختيار أي من البدائل التالية:

1- شراء الأصل أول المال المؤجر ويتم النص في فاتورة البيع على أن الأصل قد بيع على أساس "كما هو وأينما هو".

2- تجديد عقد التأجير التمويلي بحيث يجب أن يكون التجديد صريحاً وفق شروط تفاوضية بين المؤجر والمستأجر، والتي عادة ما تكون أحق كثيراً من شروط عقد التأجير التمويلي الأصلي.

3- رد الأصل أو المال المؤجر لعدم رغبة المستأجر في شرائه أو تجديد الانتفاع به، والالتزام برده بالحالة والشروط المتفق عليها في العقد.

## المبحث الثالث: المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويل

تعد المحاسبة علم من العلوم يعمل على تبويب وتصنيف وتسجيل الأحداث والعمليات في دفاتر محاسبية وفق نظام محاسبي ومعايير محاسبية دولية، ولذا سنتناول في هذا المبحث كيفية معالجة عقود الإيجار التمويلي بطريقة النظام المحاسبي المالي SCF وبطريقة المعيار المحاسبي الدولي IAS17 والفارق بين هاتين الطريقتين.

## المطلب الأول: المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وفق معيار المحاسبة الدولي IAS17

ان معيار عقود الإيجار IAS17 ومعيار IFRS16 صدرت عن مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB واستندت إلى الإطار المفاهيمي للإبلاغ المالي ويعد IFRS16 الصادر في كانون الثاني 2016 أحدث معيار صدر عن IASB يتعلق بالمحاسبة عن عقود الإيجار وطبقا "للمعيار الدولي IAS17 فإن تصنيف عقود الإيجار إلى تمويلي وتشغيلي أمر مهم جدا" وتصنيف عقود الإيجار في هذا المعيار مبني على أساس مدى تحمل المؤجر والمستأجر المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الموجود المستأجر، وتشمل المخاطر احتمالات الخسائر من الطاقة العاطلة أو التقنية القديمة والتغيرات في العقد بسبب الظروف الاقتصادية المتغيرة، ويمكن ان تتمثل المنافع بتوقع أرباح من العمليات على مدى العمر الاقتصادي الموجود والحصول على ربح من زيادة قيمة الموجود أو تحقيق قيمة متبقية، ويصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بالملكية إلى المستأجر.<sup>1</sup>

## 1-1 المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي في دفاتر المؤجر:

يقوم المستأجر بإثبات الأصل المستأجر بدفاته وذلك بالقيمة العادلة للحد الأدنى للدفعات التي ستدفع للمؤجر أو القيمة العادلة للأصل أيهما أقل، ويتم إيجاد القيمة الحالية للدفعات باستخدام معدل فائدة الاقتراض الإضافي لدى المستأجر، أو معدل الفائدة الضمني لعقد الإيجار إذا كان ذلك ممكنا.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عامر محمد سلمان، أحمد سعد جاري، تحديات تطبيق معيار الإبلاغ المالي IFRS16 في البيئة العراقية ودوره في تحسين المؤشرات المالية للوحدات الاقتصادية، (مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية، جامعة بغداد، العدد 108، 2018)، ص 514.

<sup>2</sup> رحيمي يعقوب، مرجع سابق، ص 36.

1-1-1 حالة التنازل عن الأصل المؤجر:

في حالة ما إذا قرر المستأجر الاحتفاظ بالأصل، ودفع مبلغ الاستحقاق الأخير الموافق لرفع خيار الشراء، فإن هذا الدفع يجب أن يوافق لدى المؤجر رصيد حساب الدين الأصل المعني، وتكون المعالجة المحاسبية كالآتي:<sup>1</sup>

• مرحلة إثبات قيد التأجير:

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
X X X X	X X X X	ح/ قروض وحقوق الإيجار التمويلي. ح/ الأصل المؤجر.	2 X	274

• مرحلة تسديد الدفعات:

دائن	مدين	تسديد الأقساط N/12/31	دائن	مدين
X X X X	X X X X	ح/ النقديات. ح/ قروض عقد الإيجار التمويلي. ح/ عائدات الأصول.	274 762	5 X

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
X X X X X X X X	X X X X	ح/ البنك ح/ قروض عقد الإيجار التمويلي. ح/ عائدات الأصول.	274 762	512

<sup>1</sup> عبد الوهاب الرميدي، علي سامي، المحاسبة المالية وفق النظام المالي والمحاسبي الجديد، (الجزائر، دار الهدى، 2011)، ص 229 - 230.

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
	X X X X			512
X X X X		د/ قروض عقد الإيجار التمويلي.	274	
X X X X		د/ عائدات الأصول.	762	

• مرحلة التنازل عن الأصل المؤجر:

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
	X X X X	قروض عقد الإيجار التمويلي.		274
X X X X		د/ مبيعات بضاعة (قيد التنازل عن الأصل)	70	

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
	X X X X	د/ النقديات		5 X
X X X X		د/ قروض عقد الإيجار التمويلي (قيد التسديد)	274	

1-1-2 حالة عدم التنازل عن الأصل:

في حالة عدم التنازل يقوم المؤجر في نهاية العقد، وبعد تحصيل كل حقوقه بإثبات قيد إدخال الأصل المؤجر إلى المؤسسة، ويكون القيد كما يلي:<sup>1</sup>

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
	X X X X	د/ الأصل المؤجر		2 X
X X X X		د/ قروض وحقوق الإيجار التمويلي (قيد التسديد)	274	

<sup>1</sup> عبد الوهاب الرميدي، علي سامي، مرجع سابق، ص 23.



## 1-2 التسجيل المحاسبي لعقود الإيجار التمويلي عند المستأجر:

### 1-2-1 في حالة رفع خيار الشراء:

#### ➤ تسديد قسط الديون المترتبة عن عقد الإيجار التمويلي:

يُدرج الأصل المستأجر في حسابات أصول الميزانية بقيمته الحقيقية (العادلة) أو بالقيمة المعينة للمدفوعات الدنيا بمقتضى الإيجار إذا كانت هذه القيمة الأخيرة أقل ثمنًا، وهذه المدفوعات الدنيا تُدرج فيها القيمة المعينة لإعادة الشراء في نهاية الإيجار، حيث تُحدد القيمة المعينة بالمعدل الضمني للعقد وان لم يوجد فبمعدل فائدة الاستدانة الهامشية للمستأجر.

في مقابل الخصوم من الميزانية بالتحديد من حسابات الاقتراضات والديون المماثلة، بحيث يراعي وجود مصاريف في بداية العقد وكيفية إدراجها في تكلفة الأصل.<sup>1</sup>

يكون التسجيل المحاسبي وفق الخطوات التالية:

#### • يسجل الأصل المستأجر كأنه شراء بالأجل بالقييد التالي:<sup>2</sup>

مدِين	دائِن	التاريخ	مدِين	دائِن
21 X		د/ قيم ثابتة ملموسة	X X	
	167	د/ الديون المترتبة على عقود الإيجار التمويلي.	X X	

#### • بتاريخ تسديد الدفعات الدورية: نسجل كما يلي مع التفرقة بين الدين وفوائد الدين

مدِين	دائِن	التاريخ	مدِين	دائِن
167		د/ الديون على عقود الإيجار التمويلي.	X X	
661		د/ أعباء الفوائد.	X X	
	512	د/ الجاري البنكي.	X X	

<sup>1</sup> لخضر علاوي، نظام المحاسبة المالية (سير الحسابات وتطبيقها)، (متيجة: الجزائر، دار النشر، 2011)، ص 133.

<sup>2</sup> ليوز نوح، مخطط النظام المالي الجديد، (بسكرة، الجزائر، مؤسسة الفنون المطبعية والمكتبية، 2009)، ص 5-6.

• عند انقضاء العقد:

في حالة رفع خيار الشراء: في حالة اختيار الشراء والاحتفاظ بالأصل يجب عليه أن يدفع الاستحقاق الذي يوافق رصيد الديون ويسجل القيد كما يلي:<sup>1</sup>

مدين	دائن	التاريخ	مدين	دائن
167		د/ الديون المترتبة على عقود الإيجار التمويلي.	X X	
	512	د/ الجاري البنكي.	X X	
	أو 53	د/ الصندوق.		X X

تسجيل الإهلاك:

إذا قررت المؤسسة رفع خيار اهتلاك الأصل (القبول بمبلغ التنازل) بنهاية العقد فإن الأصل يهتك على أساس مدته النفعية، وتحتسب أقساط الإهلاك على أساس مبلغ اقتناء الأصل.<sup>2</sup>

ويكون التسجيل المحاسبي للإهلاك السنوي وكذلك الأمر بالنسبة للخسائر في القيم حسب القيد التالي:<sup>3</sup>

قسط الإهلاك السنوي:

مدين	دائن	التاريخ	مدين	دائن
681		د/ مخصصات الإهلاكات والمؤونات وخسائر القيمة الأصول غير الجارية.	X X	
	281	د/ اهتلاك التثبيات العينية.		XX

<sup>1</sup> لخضر علاوي، مرجع سابق، ص 134.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص 135.

<sup>3</sup> لبوز نوح، مرجع سابق، ص 33.

حالة الخسارة في القيمة:

دائن	مدين	التاريخ	دائن	مدين
	X X	د/ مخصصات الإهلاكات والمؤونات وخسائر القيمة الأصول غير الجارية.		167
X X		د/ خسائر في القيمة عن التثبيتات العينية.	291	

1-2-2 في حالة عدم رفع خيار الشراء:

إذا لم يرفع المستأجر خيار الشراء، فإن الملك يعود إلى المؤجر ويتم إخراجه من أصول المستأجر، حيث أن هذا الخروج عديم القيمة ينبغي أن لا ينجر عنه فائض قيمة أو ناقص قيمة في حسابات المستأجر لأن مدة اهتلاك الملك تكون هي نفسها مدة الإيجار وفي هذه الحالة، تتم تصفية حساب الديون (د/167) المطابقة باعتماد الجانب الدائن للحساب 78 (الاسترجاعات عن خسائر القيمة والتموينات)<sup>1</sup>.

ويكون شكل القيد المحاسبي على النحو التالي:

دائن	مدين	التاريخ	دائن	مدين
	X X	د/ الديون المترتبة على عقود الإيجار التمويلي.		167
X X		د/ الاسترجاعات عن خسائر القيمة والتموينات (تصفية د/167)	78	

تسجيل الإهلاكات: في حالة قرار المؤسسة بعدم رفع خيار إهلاك الأصل بنهاية العقد فإن الأصل يهتك على أساس مدة التعاقد بمعنى المدة المحددة لعقد الإيجار، ويسجل محاسبيا القيد الآتي:

دائن	مدين	12/31/ن	دائن	مدين
	X X	د/ مخصصات الإهلاكات م خ ق للأصول غير الجارية.		681
X X		د/ اهتلاك التثبيتات العينية (قسط الإهلاك السنوي).	281	

<sup>1</sup> لخضر علاوي، مرجع سابق، ص 135.

خسارة القيمة:

دائن	مدين	12/31/ن	دائن	مدين
	X X	د/ مخصصات الإهلاكات م خ ق للأصول غير الجارية.		681
X X		د/ اهتلاك التثبيبات العينية.	2818	

وقد تتم مراجعة شروط التعاقد بما فيها معاملات الفائدة الضمنية المطبقة حيث تختلف المعالجة المحاسبية على أساس هاته النقطة باختلاف نص العقد.

المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي حسب النظام المحاسبي المالي SCF

1-2 تعريف النظام المحاسبي المالي:

عرف القانون 11/07 الصادر بتاريخ 25 نوفمبر 2007 النظام المحاسبي المالي في المادة 03 منه وسمي في صلب هذا النص بالمحاسبة المالية على أنه "المحاسبة المالية نظام لتنظيم المعلومات المالية، يسمح بتخزين معطيات قاعدية عديدة وتصنيفها وتقييمها وتسجيلها وعرض كشوف تعكس صورة صادقة، عن الوضعية المالية وممتلكات الكيان ونجاعته، وضعية خزينته في نهاية السنة المالية".<sup>1</sup>

1-1-2 التسجيل المحاسبي لدى المستأجر:

قيد اثبات عملية الاستئجار:<sup>2</sup>

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
	X X	د/ الأصل المستأجر.		2 X
X X		د/ التزامات عقود الإيجار.	167	

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 74، القانون 07/11 الصادر في 25/11/2007 المتعلق بالنظام المحاسبي المالي، ص 3.

<sup>2</sup> رجبمي يعقوب، مرجع سابق، ص 36.

تسديد الدفعات: حيث هذه الدفعات في دفاتر المستأجر بين مصروف الفائدة وتخفيض الالتزامات، ويكون قيد اثبات دفعات الإيجار كما يلي:<sup>1</sup>

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
167		د/ التزامات عقود الإيجار.	X X	
661		د/ مصروف فوائد الإيجار.	X X	
	5 X	د/ النقدية		X X

ويكون اثبات اهتلاك الأصل المستأجر في دفاتر المستأجر كما يلي:<sup>2</sup>

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
6 X		د/ مصروف اهتلاك الأصل.	X X	
	28 X	د/ اهتلاك الأصل.		X X

ويستمر المستأجر بتسجيل نفس القيود إلى غاية نهاية مدة العقد، وفي حالة ما إذا قرر المستأجر الاحتفاظ أو عدم الاحتفاظ فإننا نصادف حالتين:

الحالة (1): حالة الاحتفاظ بالأصل المستأجر:<sup>3</sup>

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
X X		د/ الديون المترتبة عن عقود الإيجار التمويلي.	X X	
	53	د/ النقدية.		X X

<sup>1</sup> محمد أبو نصار، جمعة حميدات، معايير المحاسبة الدولية والابلاغ المالي، (عمان، دار النشر، 2008)، ص 295.

<sup>2</sup> رجيمي يعقوب، مرجع سابق، ص 37.

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص ص 41-42.

الحالة (2): حالة عدم الاحتفاظ بالأصل:

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
	X X	د/ التزامات عقود الإيجار.		167
	X X	د/ مصروف الفائدة.		661
	X X	د/ مجمع اهتلاك آلات مستأجرة.		28X
X X		د/ آلات مستأجرة.	2X	

2-1-2 التسجيل المحاسبي لدى المؤجر:<sup>1</sup>

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
	X X	مدينوا عقد الإيجار.		X X
X X		د/ أصول مؤجرة.	2X	

ثم التسديد:

دائن	مدين	التاريخ	دائن	مدين
	X X	د/ النقدية.		53
X X		د/ مديني عقد الإيجار.	X X	
X X		د/ إيراد صيانة الآلات.	X X	

<sup>1</sup> رحيمي يعقوب، نفس المرجع، ص ص 43-44.

## المطلب الثالث: المقارنة المحاسبية لعقد الإيجار حسب IAS17 وFRS

اتضح لنا من خلال دراسة المعيار IAS17 الصادر عن IASB وما جاء به النظام المحاسبي المالي أهم نقاط التوافق والاختلاف التالية:<sup>1</sup>

## 3-1 نقاط التوافق:

- ✓ احترام مبدأ تغليب الواقع الاقتصادي على الجانب القانوني عند المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار.
- ✓ تحديد متطلبات الاعتراف والقياس والافصاح عن عقود الإيجار.
- ✓ احترام معايير التفرقة بين عقد الإيجار التمويلي وعقد الإيجار التشغيلي حسب ما جاء به IAS17.
- ✓ الالتزام بإظهار عمليات الإيجار الخاصة بعقد الإيجار التمويلي في الميزانية العمومية للمستأجر كأصل بالقيمة المعادلة أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أيهما أقل في تاريخ بدء العقد، وادراج التزام دفع الإيجارات المستقبلية في الحسابات بنفس مبلغ الخصوم للميزانية، بحيث عدم اظهار هذه العمليات في الموارد الاقتصادية ومستوى الالتزامات للمنشأة تكون قد ظهرت بأقل من حقيقتها وبذلك تشوه النسب المالية الأصل للمستأجر في عقد الإيجار التمويلي.
- ✓ موضع اهتلاك في حسابات المستأجر حسب القواعد العامة التي تخص التثبيتات، وإذا لم يكن هناك تأكيد بأن يعد المستأجر ملكاً للأصل عند نهاية عقد الإيجار يتم استهلاك الأصل على مدى مدة عقد الإيجار أو عمره النافع أيهما أقصر.

## 3-2 نقاط الاختلاف:

- ✓ لم يتطرق النظام المحاسبي المالي SCF إلى نطاق تطبيق محاسبة عقود الإيجار على عكس IAS17.
- ✓ لم يعالج IAS17 المعالجة المحاسبية المتعلقة بعقد الإيجار في نهاية العقد.
- ✓ لم يتطرق النظام المحاسبي المالي لأي من متطلبات العرض والاعتراف لعمليات الاعتماد الإيجاري.

<sup>1</sup> ميمون إيمان، بشونده رفيق، أهمية تعديل المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار عند المستأجر للنظام المحاسبي المالي، (دراسة مقارنة IAS17 وSCF وIFRS)، ص ص 143-144.

## الخلاصة:

لقد تطرقنا من خلال دراستنا لهذا الفصل إلى مفهوم الإيجار التمويلي ومعرفة أهم الجوانب المحيطة به من خلال عرض المفاهيم والتعاريف المتعلقة بالإيجار حيث أعطيت تعاريف مختلفة لهذه التقنية التمويلية، إلا أنها تؤدي إلى نفس المعنى فالبعض منها يركز على الجوانب القانونية و البعض الآخر يركز على الجوانب الاقتصادية من التعاريف لتوضيح المعنى أكثر و تقريب المفاهيم ، كما تناولنا أهم الخصائص التي تميزه عن غيره من طرق للتمويل الأخرى، وأهم مزاياه التي تميزه عن غيره من القروض و الأسباب التي تدفع المستأجر لتفضيل الإيجار في المعدات بدلا من تملكها بالشراء، وكذلك تطرقنا لمراحل تكوين عقد إيجار التمويل، بالإضافة إلى التطرق للمعالجة المحاسبية لهذا العقد من جانب النظام المحاسبي المالي SCF، ومن جانب المعيار المحاسبي الدولي IAS 17 واستخلاص أهم نقاط التوافق والاختلاف بين الطرفين، هذا من أجل اعطاء خلفية نظرية متكاملة و التعمق أكثر في الموضوع.





## الفصل الثاني:

اتخاذ القرارات الاستثمارية في المؤسسة

الاقتصادية



## تمهيد

يحتل موضوع الاستثمار مكانة هامة وأساسية في الاقتصاديات المالية والإدارية للدول، وأنه أحد الركائز الأساسية في تطور اقتصاديات ومشاريع المؤسسات، وكذا تطور الاقتصاد ككل، وباعتبار الاستثمارات آلية فعالة تعمل على زيادة النمو الاقتصادي لأي دولة، تسهر هذه الأخيرة على تنشيط الاستثمار وتوسعه حسب أهدافها وسياستها المخططة، وذلك من خلال اتخاذ القرارات الصحيحة والسليمة، حيث تعد قرارات الاستثمار من أصعب القرارات وأكثرها حساسية فهو في جوهره ومحتواه يمثل عملية تخصيص للموارد، أي هو جوهر القيادة ونقطة انطلاق المشاريع الضخمة.

ولكي يكون هذا القرار الاستثماري ناجحا يجب منح تسهيلات تمويلية لتحسين كل ما يتعلق بالمناخ الاستثماري الذي يعتبر أحد الانشغالات الرئيسية لأي دولة.

ومن هذا المنطلق خصصنا هذا الفصل لدراسة الاستثمار والقرار الاستثماري من حيث المفهوم والأنواع والخصائص والعوامل المؤثرة في القرار الاستثماري ومقومات الاستثمار الناجح.

## المبحث الأول: ماهية الاستثمار

يعد الاستثمار تنمية وإنعاش للاقتصاد مما يقدمه من مساهمة في زيادة الدخل القومي وزيادة الثروة الوطنية ومكافحة البطالة واحداث تطور تكنولوجي ولهذا تطرقنا في هذا المبحث إلى مفهوم الاستثمار وأنواعه ومقوماته.

### المطلب الأول: مفهوم الاستثمار

#### 1.1 المفهوم الاقتصادي:

يستخدم مصطلح الاستثمار من قبل المختصين في الاقتصاد والمحاسبة والإدارة المالية وأيا كان المجال الذي يستخدم فيه فإنه كمفهوم لا يخرج عن كونه "الإضافة إلى الطاقة الإنتاجية أو الإضافة إلى رأس المال"، هذا المفهوم يعد "جامعا ومانعا في الوقت ذاته وخاصة عندما وظّف رأس المال في التعريف، حيث أن تحديد وتوضيح مفهوم رأس المال يعطي صورة واضحة للاستثمار وأبعاده، ويراد برأس المال ما يملكه الشخص (أو أية جهة أخرى) من قيم استعمالية في لحظات زمنية معينة سواء اتخذت شكل موجودات ثابتة أو متداولة أو حقوق عينية، وبناء على ذلك سيعد من قبل الاستثمار إنشاء مشاريع الإنتاجية (السلعية والخدمية)، اقتناء السيارات الإنتاجية والخدمية، واقتناء الآلات والمعدات والمكائن والأجهزة بغرض الاستخدام و شراء الأسهم والسندات<sup>1</sup>.

#### 2.1 مفهوم الاستثمار من الجانب القانوني:

يعني الاستثمار قبل كل شيء عملية تشغيل رأس المال في مشروع معين وإدارته على نحو يحقق الغاية المرجوة منه، وهذه الغاية تتمثل في كسب الربح وتجنّب الخسارة من جانب المستثمر، كما وتتمثل في تحقيق النفع العام من جانب الإدارة وكلا الغايتان تلتقيان في استخدام التقنية العلمية الحديثة، ويأطر القانون التزامات وحقوق أطراف العلاقة في العملية الاستثمارية بما لا يؤثر على طبيعة ممارسة هذا النشاط<sup>2</sup>.

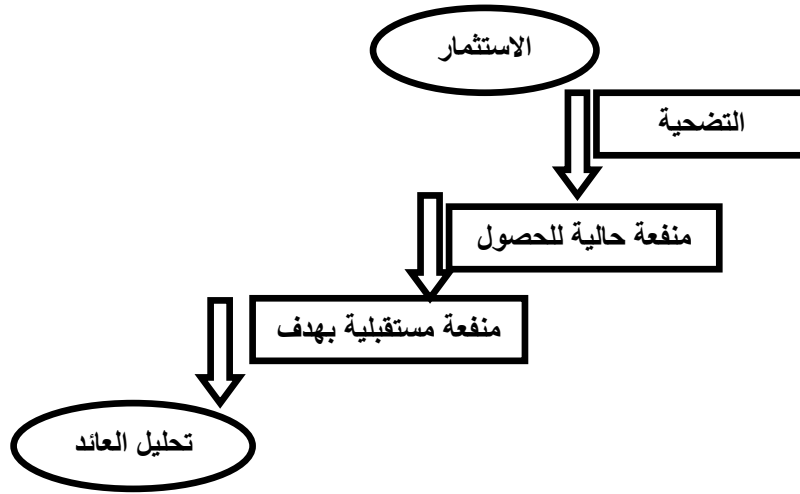
وبالتالي يمكن تعريف الاستثمار على أنه هو التنازل عن الأموال التي يمتلكها الفرد في لحظة معينة ولفترة زمنية محددة في سبيل الحصول على أصل والاحتفاظ به لنفس المدة الزمنية بهدف الحصول على تدفقات مالية مستقبلية، تعوّض عن القيمة الحالية لذلك الأصل والانخفاض المتوقع في قوّة الأموال الشرائية أو عن الخطر الناشئ المتوقع لعدم حصول هذه التدفقات.

1 طلال كداوي، تقييم القرارات الاستثمارية، (عمان: الأردن، دار اليازوري للنشر والتوزيع، ط2، 2015)، ص13.

2 محمود خلف الجبوري، رئيس قسم القانون، النظام القانوني للاستثمار في العراق (مجلة كلية التراث الجامعة، جامعة بغداد، العدد 07، ص36).

حيث يمكن تمثيل الاستثمار في الشكل التالي:

الشكل رقم (II-01): عملية الاستثمار



المصدر: مروان شموط، كنجو عبود كنجو، اسس الاستثمار (القاهرة: مصر، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، جامعة القدس المفتوحة، 2008، ص07

### المطلب الثاني: أنواع الاستثمار

يمكن تبويب الاستثمارات من الناحية النوعية إلى الاستثمارات الحقيقية والأخرى المالية كما يلي:<sup>1</sup>

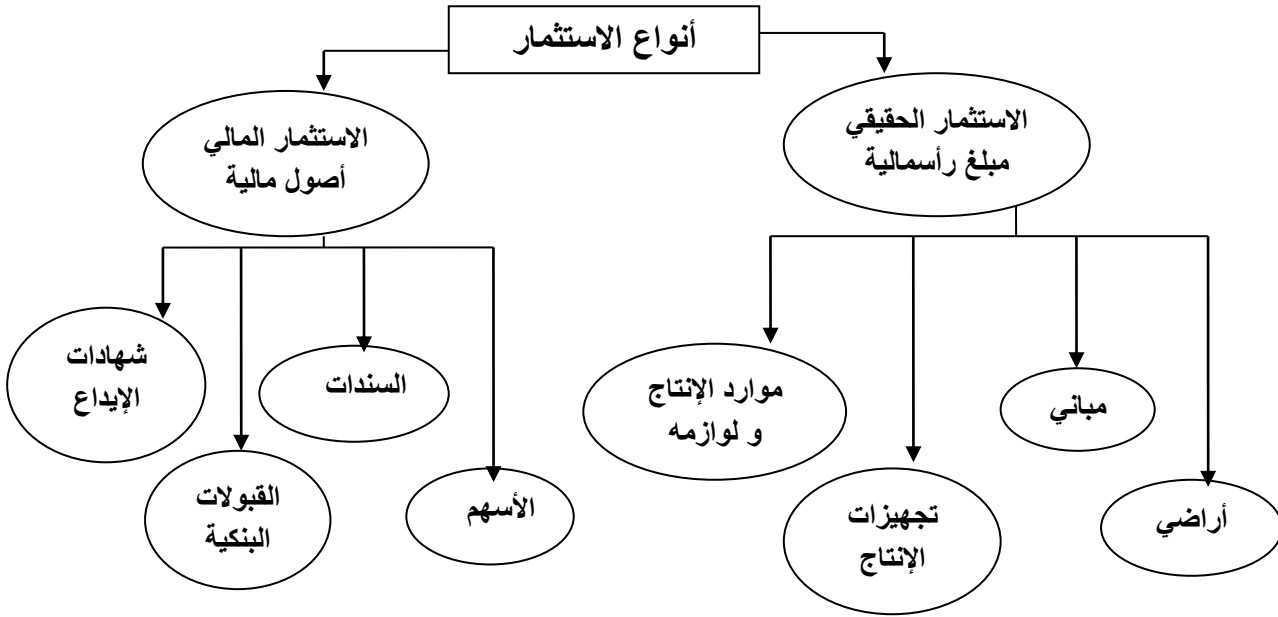
**1.2 الاستثمارات الحقيقية أو الإنتاجية:** هي مجموع الاستثمارات التي تتمثل في إنشاء الأصول الإنتاجية بهدف تحقيق الربح أو الشراء وتملك الأصول الرأسمالية، كالاستثمار في الأراضي والمصانع والشركات الإنتاجية ومشاريع الهياكل الارتكازية، وهذا النوع من الاستثمارات التي تؤدي إلى زيادة حقيقية في الناتج المحلي الإجمالي.

**2.2 الاستثمارات المالية:** هي مجموع الاستثمارات في الأدوات المالية المتاحة للاستثمار في السوق المالي (الأسهم والسندات) والأوراق المالية الأخرى بهدف اقتنائها لفترة معينة ثم بيعها عندما يرتفع سعرها في السوق المالي والحصول على أرباح إضافية.

وهناك استثمارات محلية وأخرى خارجية واستثمارات مباشرة وأخرى غير مباشرة.

1 بوسكار افاق، دور نظم المعلومات المحاسبية في اتخاذ القرارات الاستثمارية، (شهادة ليسانس، تخصص محاسبة وجباية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012)، ص 150.

الشكل رقم (II-02): أنواع الاستثمارات



المصدر: مروان شموط، كنجو مروان شموط، كنجو عبود كنجو، أسس الاستثمار (القاهرة: مصر، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، جامعة القدس، 2008)، ص 17.

### المطلب الثالث: مقومات الاستثمار الناجح

تستلزم الضرورة أن يكون القرار الاستثماري ناجحاً، ولكي تكون كذلك لابد وأن يستند على أسس ثلاثة هي:<sup>1</sup>

1. اعتماد استراتيجية ملائمة.

2. الاسترشاد بالأسس العلمية لاتخاذ القرار.

3. مراعاة العلاقة بين العائد والمخاطرة.

**1.3 الاستراتيجية الملائمة:** فإنها تتوقف بشكل أساسي على أولويات المستثمر، لكي يكشف عنها أو يعبر عنها منحى تفضيله الاستثماري والذي يتشكل من رغبات المستثمر اتجاه كل من الربحية والسيولة والأمان.

فالربحية تتأثر من خلال معدل العائد المتوقع من الاستثمار، بينما السيولة فيعبر عنها بالمخاطرة التي يكون المستثمر مستعداً لقبولها في ضوء العائد من الاستثمار.

1 طلال كداوي، مرجع سابق، ص ص 17-20.

**2.3 الاسترشاد بالأسس العلمية في اتخاذ قرار الاستثمار:** فهو يقصد أن يكون قرارا رشيدا، وحتى يكون كذلك فعلى المستثمر أن يوظف أولا المنهج في اتخاذ القرار لناحية تحديد الهدف من الاستثمار، تهيئة البيانات والمعلومات الملائمة لاتخاذ القرار، تحليل ودراسة الجوانب المالية للبدائل الاستثمارية، اختيار البديل الاستثماري الأفضل.

**2.3 العلاقة بين العائد والمخاطرة:** فمن البديهي أن المستثمر يربط قراره الاستثماري بمتغيرين أساسيين هما: العائد المتوقع من الاستثمار ودرجة المخاطرة المرافقة للأداة الاستثمارية، ولهذا على المستثمر قبل أن يتخذ قراره الاستثماري مقدما كل من العائد المتوقع ودرجة المخاطرة، لأن درجة المخاطرة تقاس باحتمال عدم تحقق العائد المتوقع.

## المبحث الثاني: القرارات الاستثمارية

تبرز أهمية القرارات الاستثمارية في ضمان جودة القرار والابتعاد عن القرارات الرديئة، حيث يجب أن يكون هذا القرار سليماً ومستنداً على أسس رصينة بغرض حماية الموارد وعدم تبديدها، ولهذا تطرقنا في هذا المبحث إلى مفهوم القرارات الاستثمارية وأنواعها وخصائصها والعوامل المؤثرة فيها.

### المطلب الأول: مفهوم القرارات الاستثمارية وأنواعها

قبل التطرق إلى مفهوم القرار الاستثماري يجب أن نتطرق إلى مفهوم عملية اتخاذ القرار.

#### 1-1 عملية اتخاذ القرار:

تعرف عملية اتخاذ القرار بأنها: اختيار بديل من بين عدّة بدائل بعد دراسة موسّعة وتحليل لجوانب المشكلة موضوع القرار، وهي وظيفة مهمة في الإدارة لأن نجاح أي عملية إدارية يرتبط باتخاذ القرار الصحيح لها<sup>1</sup>.

#### 1-2 مفهوم القرار الاستثماري:

لعل من أهم وأخطر القرارات التي تقوم باتخاذها الإدارة إن لم يكن أكثرها أهمية وخطورة على وجه الإطلاق هي قرارات الاستثمار، ويستلزم قرار الاستثمار ضرورة تحديد مجموعة المقترحات الاستثمارية البديلة ثم المفاضلة بينها لاختيار أفضلها.

ويشير مصطلح قرار الاستثمار بصفة عامة إلى عملية تخصيص مجموعة من الموارد في الوقت الحاضر على أمل تحقيق عوائد سوف تتحقق على مدار عدة فترات زمنية مقبلة<sup>2</sup>.

وعرف القرار الاستثماري على أنه: "القرار الذي ينطوي عليه تخصيص قدر معلوم من أموال المنشأة في الوقت الراهن على مدار فترة زمنية طويلة بهدف تحقيق ربح في المستقبل، وهو يكون عرضة لدرجات مختلفة من الخطر وعدم التأكد"<sup>3</sup>.

1 عباس نوار كحيط الموسوي، أسماء حسين علي الموسوي، أثر صياغة المعلومات المالية في جودة القرارات الإدارية، (مجلة المثى للعلوم الإدارية والاقتصادية، جامعة واسط، العراق، المجلد الخامس، العدد 01، 2015)، ص 150.

2 أمين السيد أحمد لطفى، تقييم المشروعات الاستثمارية باستخدام مونتكارلو للمحاكاة، (الإسكندرية، مصر، الدار الجامعية، 2006)، ص 21.

3 آفاق بوسكار، مرجع سابق، ص 156.

**1-3 أنواع القرارات الاستثمارية:**

هناك مجموعة من القرارات الاستثمارية يمكن إجمالها بالأنواع الآتية:<sup>1</sup>

**1-3-1 قرارات تحديد أولويات الاستثمار:** ويتم اتخاذ القرار الاستثماري في هذه الحالة من بين عدد معين من البدائل الاستثمارية المحتملة والممكنة لتحقيق نفس الأهداف ويصبح المستثمر أمام عملية اختيار البديل الأفضل بناء على مدى ما يعود إليه من عائد أو منفعة خلال فترة زمنية معينة، ومن ثم يقوم بترتيب أولويات الاستثمار طبقاً للأولويات التي يحددها واهتمامات كل مرحلة، فإذا اعتبر أن العائد على الاستثمار هو الذي يحكم تفضيلاته فإنه سيقوم بترتيب البدائل الاستثمارية طبقاً لهذا المدخل.

**1-3-2 قرارات قبول أو رفض الاستثمار:** وفي هذه الحالة يكون المستثمر أمامه بدل واحد لاستثمار أمواله في نشاط معين أو الاحتفاظ بها دون استثمار، وهذا القرار يجعل فرص الاختيار أمام المستثمر محدودة جداً وهو يختلف عن الوضع السابق الذي يتميز بوجود فرص وبدائل كثيرة وكانت المشكلة هي اتخاذ القرار بعد وضع الأولويات، أما في هذه الحالة فالمستثمر عليه أن يقبل البديل الاستثماري الذي اكتملت وتمت له دراسة الجدوى التفصيلية أو يرفضه لإمكانية التنفيذ، ومن هنا تصبح مساحة الاختيار أضيق بكثير من قرارات تحديد الأولويات.

**1-3-3 قرارات الاستثمار المانعة تبادلياً:** وفي هذا النوع من القرارات توجد العديد من فرص الاستثمار، ولكن في حالة اختيار المستثمر إحدى هذه الفرص في نشاط معين فإن ذلك لا يمكن للمستثمر اختيار نشاط آخر، فالنشاط يمنع تبادلياً النشاط الآخر.

**1-3-4 القرارات الاستثمارية في ظروف التأكد والمخاطرة وعدم التأكد:** حيث يمكن أن تتخذ القرارات في ظروف التأكد حيث تكاد تنعدم المخاطرة أو تقترب من الصفر ومن ثم تتم عملية اتخاذ القرار الاستثماري، بسهولة وبساطة حيث تكون لدى متخذ القرار معلومات كاملة ولديه دراسة تامة بالمستقبل ونتائجه وهو وضع يكاد لا يحدث إلا قليلاً فيما يتعلق بالقرارات الاستثمارية لأنها دائماً مصحوبة بدرجة معينة من المخاطر.

**1-3-5 القرارات الاستثمارية التي تعتمد على التحليل الوصفي والتحليل الكمي:** حيث يمكن أن نجد قرارات استثمارية تعتمد على التحليل الوصفي فقط وهذه قليلة الحدوث في عالم اليوم أو قرارات تعتمد على التحليل

1 تامر علوان المصلح، تقييم قرارات الاستثمار، (عمان، الأردن، دار الأيام للنشر والتوزيع، ط01، 2015)، ص ص 47-49.



الكمي فقط وهي أيضا ليست بالكثيرة الحدوث ولكن الواقع العملي يغلب على القرارات الاستثمارية فيه، الأخذ بالتحليل الوصفي والكمي معا.

وعلى هذا الأساس فإن القرار الاستثماري يقوم على عملية المفاضلة بين مجموعة من البدائل والحلول المتاحة أو المقترحة لمتخذ القرار، حيث يجب أن يقع القرار على اختيار البديل المناسب والسليم واختيار البديل الاستثماري الذي يعطي أكبر عائدا استثماري، والمبني على مجموعة من دراسات الجدوى التي تكون قبل عملية الاختيار.

### المطلب الثاني: خصائص القرار الاستثماري

هناك مجموعة من الخصائص يتميز بها القرار الاستثماري التي يمكن تبويبها فيما يلي<sup>1</sup>:

- ◀ خصائص ترتبط بالبعد الزمني.
- ◀ خصائص ترتبط بحالات طبيعية.
- ◀ خصائص ترتبط بالهيكل التمويلي.
- ◀ خصائص عامة.

### 1.2 خصائص ترتبط بالبعد الزمني

إن هناك فاصل زمني واضح بين حدوث النفقة المبدئية واكتمال الحصول على العوائد المتوقعة في المستقبل، وتجدر الإشارة إلى أن الحصول على تلك العوائد لا يتم دفعة واحدة، وإنما ينتشر حدوثها على مدار فترة زمنية لا تقل عن سنة، وهذا يثير مشكلة القيمة الزمنية للنقود، وبذلك فإن هذه الخاصية للقرار الاستثماري يتفرع منها مجموعة من الخصائص ذات الصلة، وهي:

- ✓ ترتبط قرارات الاستثمار عادة بالأجل الطويلة، لأن العوائد والمنافع المتولدة عنها لا تتحقق إلا بعد فترات زمنية معينة.
- ✓ فالفاصل الزمني بين وقت إنفاق الأموال لحظة اتخاذ القرارات الاستثمارية ووقت الحصول على العائد دائما يكون نسبيا أطول مقارنة مع الأنفاق الجاري.
- ✓ إن تخطيط قرارات الاستثمار هو تخطيط طويل الأجل يمتد إلى فترة زمنية طويلة.

<sup>1</sup> أمين السيد أحمد لطفي، مرجع سبق ذكره، ص 22.

## 2.2 خصائص ترتبط بظروف القرار الاستثماري

يحيط القرار الاستثماري عدد من المشاكل والظروف التي من الضروري التغلب عليها، مثل ظروف عدم التأكد والمخاطرة، ومشاكل عدم قابلية بعض المتغيرات للقياس الكمي، وكلها تحتاج إلى أسس ومنهجية علمية للتعامل معها<sup>1</sup>، وعليه يمكن استخلاص أهم خصائص القرار الاستثماري بظروف القرار نفسه كما يلي:

✓ إن العائد المتوقع يكون غير مؤكد الحدوث، نظرا لارتباط قرارات الاستثمار بعنصري المخاطرة وعدم التأكد واقتراها بالمستقبل.

✓ تكمن مخاطر القرار الاستثماري في صعوبة العدول عنه دون تحقيق خسائر كبيرة، وهذا ما يتطلب المزيد من الدراسات العلمية المتخصصة والتي تكفل نجاحه بصورة سليمة في المستقبل.

✓ تواجه قرارات الاستثمار مشاكل التنبؤ بالمبيعات بسبب تقلبات مستويات الأسعار وكيفية تقدير تكاليفها للسنوات المقبلة، والأرباح المحتملة، وكذا معدل تكلفة رأس المال.

## 3.2 خصائص ترتبط بالهيكل التمويلي

يتميز قرار الاستثمار بأنه أكثر قرارات الإدارة خطورة وأهمية، وذلك لأنه يحتوي على ارتباط مالي كبير، يترتب عليه التضحية بمبالغ ضخمة يتم إنفاقها في استخدام معين، يصعب تحويلها إلى استخدام بديل دون أن يصاحب ذلك التحويل حدوث خسائر<sup>2</sup>، ويمكن استخلاص أهم الخصائص المالية للقرار الاستثماري فيما يلي:

✓ معظم قرارات الاستثمار تحتاج إلى مبالغ مالية ضخمة نسبيا، يخصص جزء كبير منها في أصول ثابتة لفترة طويلة.

✓ ترتبط قرارات الاستثمار بشكل وثيق بقرارات التمويل، مما يتعين معه تخطيط هيكل التمويل الأمثل عند اتخاذ قرار الاستثمار.

✓ يتضمن القرار الاستثماري تخصيص قدر من الموارد المالية المتاحة حاليا للحصول على عوائد مغرية مستقبلا، مما يستدعي من المؤسسة ضرورة البحث عن مصادر تمويلية بديلة كالاقتراض.

<sup>1</sup> عبد المطلب عبد الحميد، مرجع سبق ذكره، ص 39.

<sup>2</sup> أمين السيد أحمد لطفي، مرجع سبق ذكره، ص 23.

## 4.2 خصائص عامة

إضافة إلى الخصائص السالفة الذكر التي تميز القرار الاستثماري، إلا أن هناك مميزات أخرى عامة تميز القرار الاستثماري عن غيره من القرارات الأخرى، وهي:

- ✓ تتصف عملية اتخاذ القرار الاستثماري بالواقعية.
- ✓ تتأثر عملية اتخاذ القرار الاستثماري بالعوامل الإنسانية والنفسية لمتخذ القرار.
- ✓ القرار الاستثماري هو امتداد من الحاضر إلى المستقبل.
- ✓ عملية اتخاذ القرار الاستثماري هي عملية مركبة من مجموعة من الخطوات والمراحل.
- ✓ تتصف عملية اتخاذ القرار الاستثماري بالاستمرارية.

## المطلب الثالث: العوامل المؤثرة على القرارات الاستثمار

هناك عدة عوامل تؤثر في اتخاذ القرار الاستثماري، فيجب عند اتخاذ القرار الاستثماري أن يكون المشروع الاستثماري ناجح وله جدوى اقتصادية وتتمثل أهم هذه العوامل فيما يلي:<sup>1</sup>

**1.3 فلسفة الإدارة:** إن سياسة الإدارة وفلسفتها قد تؤثر على اتخاذ القرار الاستثماري فقد ترى الإدارة ضرورة الإسراع في إجراء توسعات بالمشروع نظرا لما يلاقه هذا المشروع من الإقبال الشديد على منتجاته قد تعجز عنه الطاقة الإنتاجية الحالية من تغطية هذا الطلب من العملاء في حين ترى سياسة إدارة أخرى بمشروع مشابه عدم إجراء التوسعات في الوقت الحالي وذلك توقعا منها لإقامة مشروع استثماري مشابه يقوم بإنتاج نفس منتج المشروع أو قد يكون هذا الطلب المتزايد موسمي يستمر لفترة وجيزة مما لا يستدعي معه إجراء توسعات لزيادة الطاقة الإنتاجية للمشروع .

**2.3 إمكانية السوق والتنبؤ بحجم المبيعات:** دراسة السوق بداية دراسات الجدوى للمشروع الاستثماري، فتهتم الدراسة التسويقية بتحديد إمكانية السوق وتحديد حجم الطلب المتوقع على منتجات المشروع الاستثماري وبالتالي تقدير حجم المبيعات، وعادة يتوقف على دراسة السوق رفض أو قبول المشروع المقترح والتي على ضوءها يتم تحديد الإيرادات المتوقعة، ويمكن لهذا الغرض استخدام أساليب التنبؤ الكمية لرفع درجة الثقة في تلك البيانات.

**3.3 نوع المنتج:** توضح دراسة السوق نوع وكمية الطلب على المنتجات التي تحتاج إلى إنفاق استثماري لإنتاجها، ويمثل تحديد نوع المنتج أحد العوامل التي تؤثر على اتخاذ القرار الاستثماري، فقد يحتاج نوع المنتج

1 رمضان زياد، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، (عمان: الأردن، دار وائل للنشر، 1998)، ص ص 57-65.

إلى آلات متخصصة أو عمالة من نوع معين يصعب توفيرها في الوقت الحالي، كما قد يحتاج هذا المنتج إلى مواد الخام غير متوفرة في السوق المحلي أو قد تكون متوفرة في أسواق خارجية ولكن توجد صعوبة في استيرادها، ففي هذه الحالة قد يكون لتحديد نوع المنتج أثر بالغ في قبول أو رفض المشروع الاستثماري.

**4.3 مصادر التمويل:** إن من أهم العوامل الأساسية والتي قد تؤثر على اتخاذ القرارات الاستثمارية بقبول أو رفض المشروع الاستثماري تحديد مصادر الأموال اللازمة لتمويل المشروع الاستثماري المقترح، وتتعدد مصادر التمويل فمنها التمويل الذاتي بمعرفة المستثمر، والتمويل عن طريق القروض طويلة الأجل والقروض القصيرة الأجل من البنوك أو صناديق الاقتراض.

**5.3 رأس المال العامل :** يمثل رأس المال العامل أهمية كبيرة في اتخاذ القرارات الاستثمارية ويجب ألا ينصب اهتمام الإدارة عند اتخاذ القرارات الاستثمارية على التكاليف الاستثمارية والتكاليف التشغيلية وعلى الإيرادات المتوقع الحصول عليها من المشروع الاستثماري بل يجب أن تسعى الإدارة دائما للمحافظة على توفر رأس المال العامل، ويحسب رأس المال العامل عن طريق دراسة تقديرات كل عنصر من عناصر الأصول المتداولة والخصوم المتداولة خلال سنوات حياة المشروع الاستثماري، ويتطلب رأس المال العامل الدقة في تقديره، حيث تقديره بأقل من قيمته المطلوبة يسبب اختناقات في عمليات التشغيل بالمشروع، وأن تقديره بأكثر من قيمته بسبب تجميد الأموال الزائدة مما يترتب عليه مشاكل تمويلية وأعباء إضافية على المنتجات .

**6.3 موازنة التدفقات النقدية :** تتطلب عملية المفاضلة بين البدائل الاستثمارية تقدير التدفقات النقدية لكل بديل، لهذا يجب إعداد موازنة التدفق النقدي والتي توضح تدفق الأموال بالنسبة للاستثمارات المقترحة وأن تقدير التدفقات النقدية الداخلية المنتظر تحقيقها مستقبلا تكون أصعب بكثير من تقدير التدفقات النقدية الخارجة، وهذا يساعد الإدارة على اختيار المشروعات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية التي يتناسب توقيتها مع الظروف والأحداث النقدية للمشروع، فقد يؤدي إعداد التدفقات النقدية إلى تأجيل أو رفض مشروع استثماري، إذا ما كان تنفيذه يتطلب تدفقات نقدية تتعارض في توقيتها مع مدفوعات أخرى متوقعة لا يمكن تأجيلها.

**7.3 الفرص البديلة:** من المفاهيم الأساسية التي تؤثر على اتخاذ القرار الاستثماري هو مفهوم تكلفة الفرصة البديلة ويعرفها أحد الكتاب بأنها، أقصى ما يجب الحصول عليها من مكاسب من السلع والخدمات والطاقت الإنتاجية إذا ما تم تخصيصها للاستخدامات البديلة"، ويرى الباحث أن مفهوم تكلفة الفرصة البديلة يقوم على النظرة الاقتصادية بأن لكل مورد اقتصادي منفعة يستمد قيمتها من إشباعه لحاجات متعددة وأن استخدامه لتحقيق فرصة أو إشباع معين يعني التضحية بالفرص الأخرى البديلة، ويجب أن تأخذ تكلفة الفرصة البديلة في

الاعتبار عند اتخاذ القرار الاستثماري، فالقاعدة الأساسية في تقييم المشروعات الاستثمارية هي استخدام صافي التدفقات النقدية .

**8.3 المخاطرة وعدم التأكد:** هاذين العاملين مرتبطين بالمستقبل، وهذا يجعل العائد المتوقع من المشروع الاستثماري غير محدود وربما يكون غير مؤكد الحدوث، وينشأ عدم التأكد لصعوبة واستحالة التنبؤ في بعض الأحيان لعدد من المتغيرات.

## المبحث الثالث: دراسة الجدوى الاقتصادية وكيفية اتخاذ القرارات الاستثمارية

يعتبر القرار الاستثماري من أهم القرارات التي تتخذها المؤسسات والبنوك التمويلية لاتخاذ القرار في مشاريع معينة، لكونها تتعلق بنشاطات مستقبلية، تقتضي وضع أموال في الحاضر بهدف الحصول على إيرادات مؤجلة مع احتمال وقوع أحداث المخاطرة، هذا ما جعل على المؤسسات القيام بدراسات جدوى للمشروعات، لذا سنتناول في هذا المبحث كيفية دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع وكيفية اتخاذ القرار الاستثماري سواء عن طريق جدول التدفقات النقدية أو التحليل الرأسي للقوائم المالية.

### المطلب الأول: دراسات الجدوى الاقتصادية للقرارات الاستثمارية

تعرف دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات الخاصة بالقرارات الاستثمارية أو ما يسمى بمراحل اتخاذ القرار الاستثماري بأنها: "منهجية لاتخاذ القرارات الاستثمارية تعتمد على مجموعة من الأساليب والأدوات والاختبارات والأسس العلمية التي تعمل على المعرفة الدقيقة لاحتمالات نجاح أو فشل مشروع استثماري معين، واختبار مدى قدرة هذا المشروع على تحقيق أهداف محددة تتمحور حول الوصول إلى أعلى عائد ومنفعة للمستثمر الخاص أو الاقتصاد القومي أو لكليهما على مدى عمره الافتراضي<sup>1</sup>.

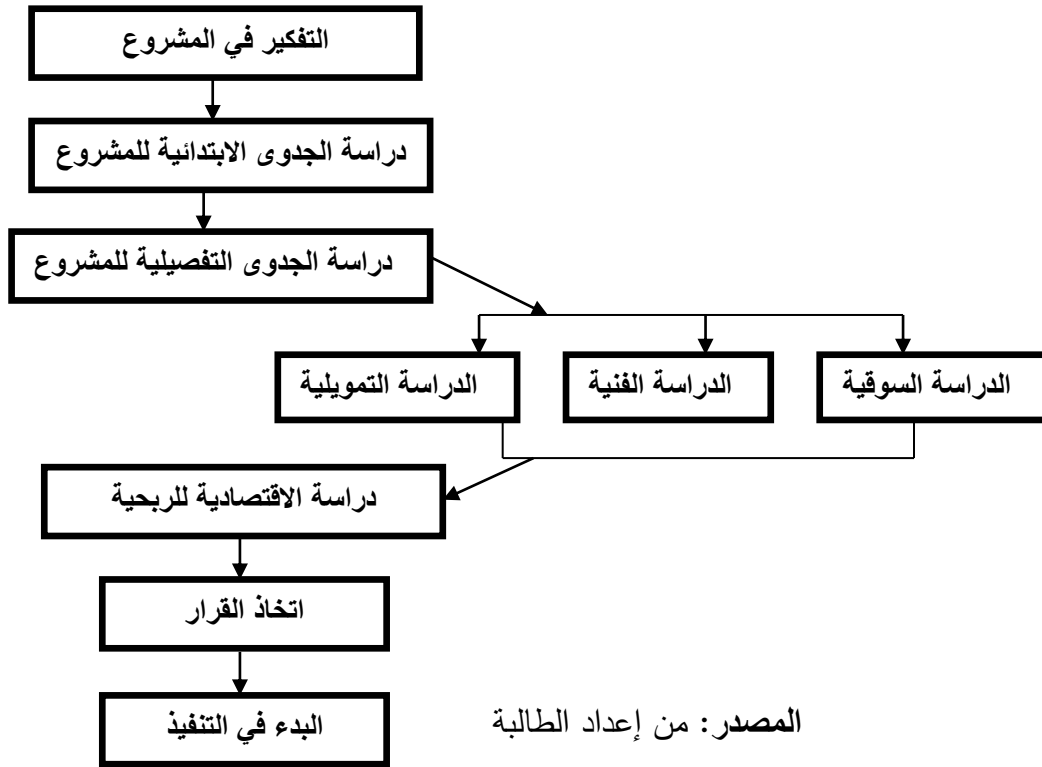
وغنى عن الذكر تتضمن الموازنة التخطيطية الاستثمارية بجانب تحليل وتقييم الاستثمارات الجديدة عديد من الموضوعات الأخرى المهمة مثل تحليل مشروعات التوسع الاستثمارية، مشروعات الإحلال والاستبدال، إدارة هيكل التمويل، القرار الخاص بالشراء أو تأجير الأصول كطريقة الإيجار التمويلي<sup>2</sup>.

وتتمثل أهم مراحل دراسات الجدوى للقرارات الاستثمارية في الشكل التالي:

1 ثامر علوان المصلح، مرجع سابق، ص31.

2 أمين السيد احمد لطفي، مرجع سابق، ص26.

## الشكل رقم (II-03): مراحل دراسات الجدوى



## 1-1- التفكير في المشروع:

وقد تعلق الأمر باكتشاف الفرصة الاستثمارية والتفكير في المشروع فإنها تأتي من العديد من المصادر التي تساعد على اكتشاف فرص استثمارية وإقامة مشاريع أهمها:<sup>1</sup>

- ✓ قوائم وكشوفات التجارة الخارجية والموارد الطبيعية المحلية المتاحة.
- ✓ الإمكانيات البشرية المتاحة.
- ✓ الهيكل الصناعي القائم والتطورات والابتكارات التكنولوجية.
- ✓ خطط برامج التنمية والمشاريع السابقة والمؤجلة.
- ✓ تجارب الدول الأخرى والنشرات والتقارير الدولية.

## 1-2- الدراسة الاستطلاعية والجدوى الابتدائية للمشروع:

حيث تعبر الدراسة الاستطلاعية على إعطاء تصورات واضحة للمستثمرين عن المشاريع التي يريدون الدخول فيها وتتمثل في شكل تقرير ابتدائي يقدم من الجهة الاستثمارية تتمثل في تشخيص البيئة الداخلية

1 طلال كداوي، مرجع سابق، ص 43.44.

والخارجية للمشروع قيد الدراسة، أي الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، حيث أن الدراسة المبدئية هي دراسة غير متعمقة وغير دقيقة التي تعطي مجموعة من المؤشرات والتي بناء على أساسها يتقرر ما إذا كان الانتقال إلى دراسات أكثر تعمقا وتفصيلا أو التخلي عن المشروع.

والجوانب التي تهتم بها دراسة الجدوى الأولية هي توضيح المعلومات التالية:<sup>1</sup>

- ✓ مدى الحاجة إلى منتجات المشروع، ومدى توافر عوامل الإنتاج الأساسية.
  - ✓ تحديد المراحل التي تحتاج إلى تركيز خاص في الدراسة التفصيلية.
  - ✓ تقدير حجم وتكلفة الاستثمار المطلوب، وتقدير الأرباح الصافية المتوقعة من المشروع.
  - ✓ ملخص للمشاكل والمخاطر التي يمكن أن تواجه المشروع.
  - ✓ التكاليف المقدرة للدراسة التفصيلية للجدوى.
- وتتلخص أهمية دراسة الجدوى المبدئية في تحقيق ثلاثة أهداف رئيسية تكمن في تقليص الوقت التي ستتطرقه دراسة الجدوى التفصيلية والجهد الذي تتطلبه دراستها والتكلفة المادية المرتفعة التي تتحملها.

### 1-3-1-دراسة الجدوى التفصيلية:

إذا ما تم إثبات دراسة الجدوى المبدئية وتم الإقرار بقبول المشروع الاستثماري يتم الانتقال إلى دراسة جدوى تفصيلية بصورة أكثر دقة وتفصيل وتعمق، والتي هي عبارة عن مجموعة من الدراسات المتنوعة والمتكاملة فيما بينها، وتتشكل هذه الدراسة من العديد من الدراسات الفرعية وهي الدراسة السوقية والدراسة الفنية والهندسية .

### 1-3-1-1-الدراسة السوقية:

لإنشاء مشروع يجب أن يعرف صاحبه أن إنتاجه سيجد من يشتريه أم لا، وكم هم عدد المشترين ومواصفاتهم، وما هو السعر المستعدين لدفعه، كمنصلة نهائية تسعى الدراسة السوقية التوصل إلي:<sup>2</sup>

- ✓ التحديد الدقيق لمدى إمكانية تسويق إنتاج المشروع المقترح.
- ✓ التوصيف المحدد والدقيق للسوق الحالي والمحتمل للسلعة.

1 بن إبراهيم الغالي، اتخاذ القرارات الاستثمارية في البنوك الإسلامية من أجل معامل خصم في ظل الضوابط الشرعية، (رسالة دكتوراه، تخصص علوم التسبير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012)، ص 84.

2 طلال كداوي، مرجع سابق، ص 52.



- ✓ التوصيف المحدد والدقيق لإنتاج (السلعة) موضوع الدراسة.
- ✓ التقدير الدقيق لحجم المعروض الحالي والمتوقع من السلعة.
- ✓ التقدير الدقيق لحجم الطلب الحالي والمتوقع على السلعة.

وفي ضوء المعطيات أعلاه نستطيع أن نقول أن دراسة السوق لا يمكن أن تبنى على افتراضات، وإنما على واقع راهنة وملموسة وباستخدام الأساليب العلمية، وعادة ما يتم التركيز في الدراسة السوقية على ثلاثة عناصر هي:<sup>1</sup>

- ✓ التنبؤ أو تقدير الطلب على السلعة.
- ✓ تقدير حصة المشروع من السوق.
- ✓ تقدير سعر السلعة.

### 1-3-2 الدراسة الفنية والهندسية:

وهي دراسة تنحصر مهمتها في دراسة كافة الجوانب الفنية المتعلقة بالمشروع، وتشمل تقدير حجم الإنتاج، حجم المشروع، التصميم الداخلي للمشروع، ودراسة المدخلات المطلوبة من المواد أو العمالة والتسهيلات المطلوبة، وتقدير الاستثمارات اللازمة للمشروع.<sup>2</sup>

### 1-3-3 الدراسة التمويلية:

يتم إعداد الدراسة التمويلية للمشروع اعتمادا على النتائج الايجابية للدراسات السابقة السوقية والفنية ، وتتناول الدراسة المالية تحليل أثر المشروع المقترح من وجهة نظر المشروع ذاته، ولهذا فان التقييم المالي يهدف إلى دراسة التدفق النقدي من والى المشروع، أي انه يتم في إطار تحليل الكفالة والعائد، والذي من خلاله لا يمكن التعرف على مدى القدرة المشروع على مواجهة احتياجاته المالية وإعطائه عائد مالي صافي (ربح) مجزٍ ووفقا لذلك فان الدراسة المالية تنصب على دراسة وتحليل حسابات:

الأرباح والخسائر: والتي تتضمن إعداد قائمة الدخل خلال عمر المشروع من خلال مقارنة التكاليف مع الإيرادات السنوية.

1 طلال كداوي، مرجع سابق، ص53.

2 أمين السيد احمد لطفي، مرجع سابق، ص 24.

**المركز المالي:** وذلك بهدف التأكد من سلامة الهيكل التمويلي المقترح من حيث التوازن التمويلي بين الملكية والمديونية، فضلا عن التأكد من القدرة المتوقعة للمشروع على مواجهة الديون والالتزامات لضمان عدم وقوع المشروع مستقبلا في مواجهة حالة من حالات الحرج المالي<sup>1</sup>.

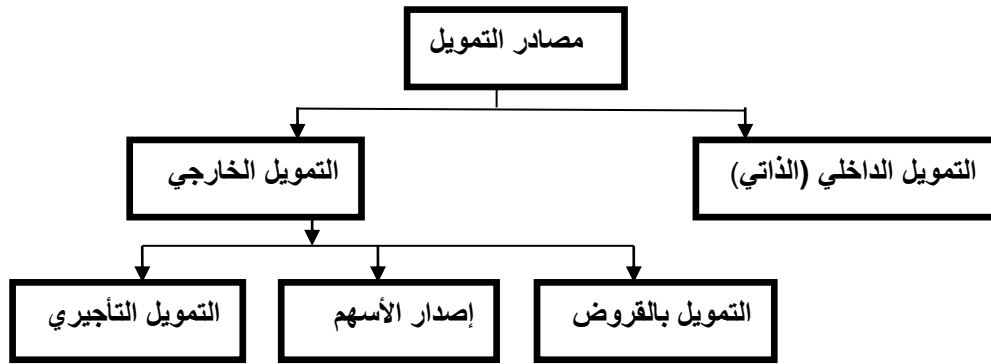
ولتقييم المشروعات الاستثمارية سيستلزم القيام بعمل الخطوات التالية<sup>2</sup>:

✓ تقدير التدفقات النقدية المتوقعة للمشروع الاستثماري.

✓ تحديد معدل العائد المطلوب للمشروع الاستثماري.

✓ تحديد معدل العائد المتوقع للمشروع الاستثماري.

وتتضح مصادر التمويل من خلال الشكل رقم (II - 04):



**المصدر:** بن إبراهيم الغالي، اتخاذ القرارات الاستثمارية في البنوك الإسلامية من أجل معامل خصم في ظل الضوابط الشرعية، (رسالة دكتوراه تخصص علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2012، ص 107)

#### 1-4- الدراسة الاقتصادية للربحية التجارية:

وتتضمن تحليل تكاليف المشروع الاستثماري وإعداد هيكل تمويل المشروع، وتحليل تكاليف الإنتاج وتقدير إيرادات المشروع وتقدير ربحية المشروع أي تقييم الربحية التجارية أو الربحية الخاصة للمشروع الاستثماري وهي تهدف إلى قياس الربحية أو المنفعة النسبية<sup>3</sup>، والتي تعتمد على التدفقات النقدية وتتضمن العديد من الطرق

1 طلال كداوي، مرجع سابق، ص 73-80.

2 أمين السيد احمد لطفي، نفس المرجع، ص 31.

3 نفس المرجع، ص 25.

والأساليب في ظل ظروف التأكد، عدم التأكد والتخاطر وأكثرها شهرة واستخداما في فترة الاسترداد، معيار المعدل المتوسط للعائد وأسلوب القيمة الحالية والعائد الداخلي على الاستثمار إضافة إلى معيار مؤشر الربحية.<sup>1</sup>

### 1-5- اتخاذ القرار الاستثماري:

حيث يتم اتخاذ القرار الاستثماري من خلال نتائج المرحلة السابقة بإقرار البديل الذي يحقق أفضل النتائج، ثم تأتي مرحلة بدء تنفيذ المشروع.

### المطلب الثاني: اتخاذ القرار الاستثماري للتأجير التمويلي عن طريق التنبؤ بقائمة التدفقات النقدية.

إن البيئة الاقتصادية المحلية تتعرض للعديد من المخاطر لابد من قياس تأثير هذه المخاطر والإفصاح عنها، وبذلك ستكون هذه القائمة تنبؤية تساعد الوحدة الاقتصادية في اتخاذ القرارات الإدارية خاصة القرارات التي تتعلق بالأنشطة التشغيلية والاستثمارية والتمويلية.

### 2-1 مفهوم قائمة التدفقات النقدية:

إن قائمة التدفقات النقدية هي إحدى القوائم المالية الرئيسية التي تعدها الوحدة الاقتصادية، إذ تمثل التدفقات الداخلة والخارجة من وإلى الوحدة الاقتصادية، وكذلك طريقة الحصول على الموارد المالية وطرق استخدامها، وهي الأحداث التي تقوم بها الوحدة الاقتصادية داخليا وخارجيا، وعندما تستخدم قائمة التدفقات النقدية مع بقية القوائم المالية تقدم معلومات تجعل المستخدمين قادرين على تقييم التغيرات في صافي موجودات الوحدة الاقتصادية وهيكلها المالي<sup>2</sup>، بحيث أن:

$$\text{الموارد} - \text{التكاليف} = \text{صافي العائد}$$

ودراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات تتبلور من خلال تقدير التدفقات النقدية الداخلة المتوقعة وكذلك التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة طول العمر الافتراضي للمشروع للوصول إلى صافي العائد على الاستثمار ومقارنته بالبدايل الأخرى ذات العوائد الصافية الموجبة واختيار أفضل بديل الذي يعطي أكبر عائد نسبي ممكن لضمان أموال المستثمرين وتعظيم العائد على الاستثمار<sup>3</sup>.

1 بن إبراهيم الغالي، مرجع سابق، ص 87.

2 صفوان قصي، قياس المخاطر ودورها في إعداد قائمة التدفقات النقدية المستهدفة وترشيد القرارات الإدارية، (مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد العدد 109، أبريل 2018، ص 615.

3 ثامر علوان المصلح، مرجع سابق، ص 31-32.

وهي التي توضح إلى مدى تم تخصيص مصادر لتوليد أرباح وتدفقات نقدية مستقبلية<sup>1</sup>.

## 2-2 كيفية إعداد جدول التدفقات النقدية وفق الأنشطة الاستثمارية:

يحتوي جدول تدفقات النقدية على المبالغ النقدية الداخلة والخارجة للوحدة خلال مدة معينة، والتي تكون مصنفة وفق الأنشطة التمويلية، وهناك طريقتين لإعداده هي الطريقة المباشرة والغير مباشرة، ولكن في هذا العرض سوف نتطرق إلى طريقة إعداده بالطريقة المباشرة ووفقاً للأنشطة الاستثمارية، مع القرارات الاستثمارية، واعتماد الطريقة المباشرة من أجل ما توفره من معلومات واسعة وتفصيلية.

وتشمل الأنشطة الاستثمارية امتلاك وبيع الأصول الاستثمارية طويلة الأجل التي لا يشملها النقد المعادل، ويتم الإفصاح عنها بشكل منفصل لكافة التدفقات النقدية الصادرة للموارد التي تصنف على أنها أنشطة استثمارية التي تؤدي في تحقيق تقديم الخدمة المستقبلية للوحدة وتؤدي إلى الاعتراف بالأصل في بيان المركز المالي، وفيما يأتي أمثلة على التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية<sup>2</sup>.

- المبالغ النقدية المدفوعة لامتلاك الممتلكات والمصانع والمعدات والأصول غير الملموسة والأصول الأخرى، وتشمل هذه المبالغ النقدية المدفوعة لتكاليف التنمية، الرسملة ومصانع ومعدات الوحدة ذاتياً.
- المبالغ النقدية المستلمة من بيع الممتلكات والمصانع والمعدات والأصول غير الملموسة والأصول الأخرى.
- النقدية المدفوعة لامتلاك حقوق الملكية أو أدوات الدين للوحدات الأخرى والحصص في المشاريع المشتركة.
- المقبوضات النقدية المستلمة من بيع حقوق الملكية أو أدوات الدين للوحدات الأخرى والحصص في المشاريع المشتركة.
- المقبوضات النقدية المستلمة من تسديد السلف والقروض المقدمة لأطراف أخرى.

## 2-3 بيان جدول التدفقات النقدية وفق الأنشطة الاستثمارية بالطريقة المباشرة كما يلي:

يوضح الجدول التالي جدول تدفقات النقدية وفق الأنشطة الاستثمارية بالطريقة المباشرة كما يلي:

1 بن إبراهيم الغالي، مرجع سابق، ص 123.

2 عباس حميد يحي التميمي، نهاد حسين احمد علي، انعكاس تبني المعيار المحاسبي الدولي رقم 02 للقطاع العام على بيان التدفق النقدي، (مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد، العدد 109، أبريل 2018، ص 574.

جدول رقم (II - 01): نموذج الهيكل العام لقائمة التدفقات النقدية خلال الفترة .../.../... إلى .../.../... .

المبالغ الكلية	المبالغ الجزئية	البيان
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
	X	النقدية المقبوضة من العملاء
	X	النقدية المدفوعة للموردين
	X	النقدية المدفوعة للمصروفات
XX		صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
	X	نقدية محصلة من بيع الأراضي
	X	نقدية محصلة من بيع استثمارات طويلة الأجل
	X	النقدية المدفوعة لشراء المعدات وآلات
	X	النقدية المدفوعة لشراء استثمارات طويلة الأجل
XX		صافي التدفق النقدي من الأنشطة التشغيلية
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
	X	نقدية محصلة من إصدار الأسهم
	X	نقدية محصلة من إقراض طويل الأجل
	X	توزيعات أرباح نقدية
		صافي التدفق النقدي من الأنشطة التمويلية
XX		صافي التدفق النقدي خلال العام
XX		يضاف رصيد النقدية وما يعادلها في بداية الفترة
XX		رصيد النقدية في نهاية الفترة

المصدر: سامح مؤيد العطوط ومفيد الظاهر: أثر مقاييس التدفقات النقدية في تفسير العوائد السوقية العادية

للأسهم (دراسة ميدانية على شركات المساهمة العامة الفلسطينية)، مجلة جامعة القدس المفتوحة للأبحاث

والدراسات، العدد 21 - فلسطين - تشرين 2010، ص (61)، (بتصرف)

وعند صنع القرارات الاستثمارية هناك قاعدة أساسية يمكن اعتمادها في جدول تدفقات النقدية هي:<sup>1</sup>

**قياس أقصى صافي قيمة حالية:** إذ تقترح هذه القاعدة أنه يجب توجيه الموارد للاستخدامات التي تعظم القيمة الحالية لصافي المنافع التي يمكن تحقيقها، حيث أن القرار الاستثماري سيعتمد نموذجاً لمقارنة تكاليف وإيرادات متبأ بها لعمليات حالية أو مستقبلية في ظل الالتزامات الأخرى، حيث يتم احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة والخارجة وخصمه وفق معدل خصم مناسب للحصول على صافي القيمة الحالية التي تشكل قاعدة المفاضلة فيما بين البدائل.

ويمكن استخدام أدوات أخرى مثل معدل العائد الداخلي وفترة الاسترداد حيث نجد أن الإيجار التمويلي عبارة عن أقساط دفعات تدفع لفترات مستقبلية وبالتالي يجب تحديد صافي القيمة الحالية له من خلال جدول تدفقات النقدية حيث يعمل هذا الأخير على التنبؤ بقدرة المؤسسة على توفير السيولة وتمديد التزاماتها وتوزيع أرباح نقدية في الفترات المستقبلية.

حيث أن:<sup>2</sup>

$$\text{التكاليف المبدئية للمشروع} - \frac{\text{صافي التدفقات النقدية}}{\text{عدد السنوات} \times (\text{معدل الربحية (الخصم)} + 1)} = \text{مقياس صافي القيمة الحالية}$$

$$NPV = \varepsilon \frac{F_t}{(1+k)^t} - I_0$$

إن معدل الربحية (معدل الخصم) المستعمل لخصم التدفقات النقدية هو أقل عائد مقبول من قبل المستثمر أو هو كلفة الأموال المستثمرة.

إن نتائج مقياس صافي القيمة الحالية تكون إما موجبة أو سالبة أو معدومة، وعليه فقاعدة اتخاذ القرار في حالة عدة مشاريع المفاضلة تكون على أساس أكبر صافي قيمة حالية موجبة. أما في حالة مشروع واحد:

$$NVP < 0 \text{ قبول المشروع}$$

$$NVP > 0 \text{ رفض المشروع}$$

$$NVP = 0 \text{ رفض أو قبول المشروع لاعتبارات غير مالية}$$

1 زيتوعولا أبو بكر، دور المعلومات المحاسبية في تحسين التمكين وأثره على ترشيد القرارات الاستثمارية، (مجلة تكريت للعلوم الإدارية والاقتصادية، جامعة تكريت، اربيل، العدد 42، 2018)، ص 77.

2 بن إبراهيم الغالي، مرجع سابق، ص 134.

**المطلب الثالث: اتخاذ القرارات الاستثمارية الإيجار التمويلي عن طريق التحليل الرأسي واستخدام النسب والمؤشرات المالية:**

يتم الاستعانة بوسائل التحليل المالي المختلفة في اتخاذ القرارات الاستثمارية، لأنه يركز على بيانات تاريخية أساسية باعتبارها قاعدة جيدة للتوقع بالمستقبل والمعروف أن هناك عدة أساليب أو طرق لإجراء التحليل المالي لاتخاذ القرارات الاستثمارية المناسبة من أهمها: النسب أو المؤشرات المالية أو التحليل المالي الرأسي (قوائم التوزيع النسبي).

### 3-1 اتخاذ القرارات الاستثمارية للإيجار التمويلي عن طريق التحليل الرأسمالي للقوائم المالية:

ويقصد به دراسة القوائم المالية المتعلقة بفترة محاسبية بعينها، وهو يركز على وضع معين بالذات عن طريق التعبير عن كل عنصر من عناصر القوائم المالية كنسبة من أحد العناصر الهامة كإجمالي المبيعات (بالنسبة لعناصر الميزانية)، بينما يمكن إتمام التحليل المالي الرأسي باستخدام "قوائم التوزيع النسبي" التي بمقتضاها يتم حساب النسبة المئوية للبند إلى إجمالي المجموعة التي تنتمي إليها هذا البند، حتى يمكن التوصل إلى الوزن النسبي للبند.

### 3-1-1 التحليل الرأسي لعناصر قائمة الميزانية

يوضح التحليل الرأسي المقارن للميزانية البنود ذات الوزن النسبي الكبير، والتي تتطلب بدورها عناية واهتمام من المحلل المالي مثل: نسبة القروض للعملاء لجملة أصول الوحدة، ومن المعروف سلفاً أن عائد الاستثمار في محفظة القروض يفوق عوائد أي استثمارات مالية أخرى، ومن هنا يتوقع ان يكون لتلك السياسة تأثيرها الملموس على ربحية الوحدة، ويأتي في المرتبة الثانية من حيث الأهمية النسبية بند الاستثمارات في الأوراق المالية بمكوناتها المختلفة (أذون خزائنة، استثمارات بغرض المتاجرة، واستثمارات بغرض الاحتفاظ) والذي يبين اعتبارات السيولة على حساب الربحية، ثم يأتي بند "النقدية والأرصدة لدى الوحدة" في الرتبة الثالثة من حيث الأهمية النسبية<sup>1</sup>.

### 3-1-2 التحليل الرأسي لعناصر قائمة الدخل

حيث يكون التحليل الرأسي لهذه القائمة عن طريق حساب نسبة كافة بنودها إلى جملة الإيرادات<sup>2</sup>. بعد التحليل الرأسي لقائمتي الميزانية والدخل يستدعي ضرورة التعرف على مسببات تلك النسب، واتخاذ الإجراءات التصحيحية المناسبة.

1 أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، (الإسكندرية: مصر، دار الجامعية، 2003)، ص 321، 322.

2 نفس المرجع، ص 323.

### 3-2 اتخاذ القرارات الاستثمارية باستخدام النسب والمؤشرات المالية:

يتسم هذا التحليل باعتماده ليس فقط على القوائم المالية وإنما يستعين بمصادر أخرى للمعلومات تتعلق بعمليات التشغيل في البنك التجاري، كما يتسم هذا التحليل أيضا بأنه لا يركز على الأرقام فحسب، وإنما يكشف عن الصورة الواقعة التي تبين موقف السيولة والربحية بالبنك، ومدى ملائمة رأس المال، ودرجة الكفاءة في توظيف موارده المتاحة، ومن ثم فهو تحليل يوفر انطباع صادق عن درجة الكفاءة والفعالية والربحية لكافة الأنشطة وبالتالي فهو يعد جوهر التحليل المالي بلا منازع، والاستفادة من نتائج ذلك التحليل في تقييم الأداء واتخاذ القرارات الاستثمارية.<sup>1</sup>

حيث سوف نتطرق لبعض النسب والمؤشرات المالية التي تساعد على اتخاذ القرار الاستثماري في الجدول

التالي:

---

<sup>1</sup> أحمد صلاح عطية، مرجع سابق، ص 325.



## جدول رقم (II - 02): النسب والمؤشرات المالية التي تساعد على اتخاذ القرار الاستثماري

النسب المالية	البيان	الشرح المختصر	قيمة النسبة
نسبة السيولة السريعة	الأصول سريعة التداول/ الخصوم الجارية	تقيس درجة مقدرة الوحدة على الوفاء بالتزاماتها النقدية قصيرة الأجل بصورة فورية.	إذا فاقت 2 فإنها تشير إلى إدارة فقيرة للأصول المالية.
العائد على إجمالي الأصول	صافي الربح/ إجمالي الأصول	نسبة تعبر عن مقدار ما تحقق من ربح صافي من قيمة الأصول المستثمرة في الوحدة	
العائد على حقوق الملكية	صافي الربح بعد الضرائب/ متوسط حقوق الملكية	نسبة تعبر عن العائد على الاستثمارات المقدمة من أصحاب الوحدة	
نسبة حقوق الملكية إلى القروض	حقوق الملكية/ القروض	نسبة تعبر عن هامش الأمان في مقابلة مخاطر الاستثمار في منح الائتمان	
الديون إلى حقوق الملكية	الديون/ حقوق الملكية	مدى اعتماد الوحدة على ديون الغير وهي تقيم درجة المخاطرة المالية	50% كحد أعلى كلما زادت هذه النسبة دلت على أن الشركة تعتمد على ديون الغير أكثر من اعتمادها على مساهمات الملاك في تمويل احتياجاتها
نسبة الديون إلى الأصول	مجموع الديون/ مجموع الأصول	تشير هذه النسبة إلى مدى مساهمة الديون قصيرة وطويلة الأجل في تمويل أصولها	إذا زادت دلت على أن الشركة تعتمد على الديون في تمويل أصولها
صافي رأس المال العامل	الأصول المتداولة - الالتزامات المتداولة	مدى مساهمة الأصول المتداولة في التسديد	

المصدر: من إعداد الطالبة

## الخلاصة

يعد الاستثمار من العناصر الأساسية في أي نظام اقتصادي، فقد اهتم به العديد من الدارسين والمفكرين الاقتصاديين، لأنه يمثل قاعدة أساسية للنمو الاقتصادي.

بعد استعراضنا لمفهوم الاستثمار وعلاقته بالإيجار التمويلي نستنتج أن هناك علاقة وطيدة تربط هاذين المتغيرين في الاقتصاد الوطني واتخاذ القرارات المناسبة المثالية لزيادة إنتاجية المشاريع وارتفاع أرباحها، فالقروض أهم عنصر لتحريك الأموال المجمدة في البنوك واستعمالها في اتخاذ القرار الاستثماري الأمثل، وقد ظهر في الآونة الأخيرة اقبال كبير عليه من طرف المستثمرين لما له من أثر إيجابي على متخذي القرارات.



الفصل الثالث: أثر معالجة عقود

الايجار التمويلي على اتخاذ

القرارات الاستثمارية في بنك

الفلاحة والتنمية الريفية بسكرة



## تمهيد:

يمثل هذا الفصل الدراسة التطبيقية حيث اشتملت على الدراسة الميدانية لبنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) لوكالة بسكرة من خلال كيفية تعامل البنك مع أسلوب عقد الإيجار التمويلي في اتخاذ القرار الاستثماري، حيث قمنا بالتعرف على البنك وهيكله التنظيمي ثم وقفنا على أهم الخطوات والإجراءات لإبرام عقد الإيجار التمويلي والمعالجة المحاسبية له وإجراء استبيان مقابلة مع المسؤول عن عقد الإيجار التمويلي لتبيان عملية الدراسة لاتخاذ القرار الاستثماري المناسب والأمتثل لهذا العقد.

## المبحث الأول: بطاقة تعريف لبنك الفلاحة والتنمية الريفية الجزائري (BADR)

في هذا المبحث سيتم استعراض أهم المعلومات الأساسية المتعلقة ببنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)، والتي تتمثل في النشأة والتعريف للبنك ومراحل تطوره، كما سنتطرق أيضا إلى إجراءات إبرام عقد الايجار التمويلي والمعالجة المحاسبية لهذا العقد.

### المطلب الأول: نشأة وتعريف بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) ومراحل تطوره<sup>1</sup>

#### 1-1- نشأة بنك الفلاحة والتنمية الريفية (الجزائر)

ينتمي بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) إلى القطاع العمومي، إذ يعتبر وسيلة من وسائل سياسة الحكومة الرامية إلى المشاركة في تنمية القطاع الفلاحي وترقية العالم الريفي. تم إنشائه بموجب مرسوم رقم 106-82 المؤرخ في 13 مارس 1982 تبعا لإعادة هيكلة البنك الوطني الجزائري، وذلك بهدف المساهمة في تنمية القطاع الفلاحي وترقيته، ودعم نشاطات الصناعات التقليدية والحرفية.

وفي هذا الإطار قام بنك الفلاحة والتنمية الريفية بتمويل المؤسسات الفلاحية التابعة للقطاع الاشتراكي، مزارع الدولة والمجموعات التعاونية وكذلك المستفيدين الفرديين للثورة الزراعية، مزارع القطاع الخاص، تعاونيات الخدمات، والدواوين الفلاحية والمؤسسات الفلاحية الصناعية إلى جانب قطاع الصيد البحري.

وفي إطار الإصلاحات الاقتصادية تحول بنك الفلاحة والتنمية الريفية بعد عام 1988 إلى شركة مساهمة ذات رأس مال قدره 22 مليار دينار جزائري، مقسم إلى 2200 سهم بقيمة 1.000.000 د.ج للسهم الواحد، ولكن بعد صدور قانون النقد والقرض في 14/04/1990 الذي منح استقلالية أكبر للبنوك وألغى من خلاله نظام التخصص، أصبح بنك الفلاحة والتنمية الريفية كغيره من البنوك يباشر جميع الوظائف التي تقوم بها البنوك التجارية والمتمثلة في منح التسهيلات الائتمانية وتشجيع عملية الادخار بنوعها بالفائدة وبدون فائدة، والمساهمة في التنمية، مع وضع قواعد تحمي البنك وتجعل معاملته مع زبائنه أقل مخاطرة، ولتحقيق أهدافه وضع البنك استراتيجية شاملة من خلال التغطية الجغرافية لكامل التراب الوطني بأكثر من 300 وكالة.

#### 1-2- تعريف وكالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية بسكرة.

يمتلك بنك الفلاحة والتنمية الريفية حوالي 300 وكالة محلية للاستغلال عبر كامل التراب الوطني متضمنة وكالة مركزية مقرها بالجزائر العاصمة، حيث تكون هذه الوكالات المحلية للاستغلال (A.L.E) تابعة لرقابة إحدى المجموعات الجهوية للاستغلال، التي تتولى مهمة تنظيم، تنشيط، مساعدة، مراقبة ومتابعة هذه

<sup>1</sup> بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)

الوكالات المحلية بحيث تقوم هذه الأخيرة بمعالجة جميع أو بعض العمليات المصرفية حسب مناطق تواجدها وما يقتضيه عملها.

تأسست وكالة بدر بسكر في مارس 1982 تزامنا مع تأسيس البنك، ويقع مقرها وسط المدينة تشغل الوكالة حوالي 29 عامل ويوضح الشكل التالي مختلف أقسام الوكالة.

### 1-3- مراحل تطور بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

مر بنك الفلاحة والتنمية الريفية في تطوره بثلاث مراحل رئيسية وهي:

أ- **مرحلة 1982-1990:** خلال هذه المرحلة انصبّ اهتمام البنك على تحسين موقعه في السوق المصرفي، والعمل على ترقية العالم الريفي عن طريق تكثيف فتح الوكالات المصرفية في المناطق ذات النشاط الفلاحي.

ب- **مرحلة 1991-1999:** بموجب قانون النقد والقرض الذي ألغي من خلاله التخصص القطاعي للبنوك، توسع نشاط بنك الفلاحة والتنمية الريفية ليشمل مختلف قطاعات الاقتصاد الوطني خاصة قطاع الصناعات الصغيرة والمتوسطة بدون الاستغناء عن القطاع الفلاحي الذي تربطه معه علاقات مميزة، أما في المجال التقني فقد شهدت هذه المرحلة إدخال وتعميم استخدام الإعلام الآلي عبر مختلف وكالات البنك، لقد تميزت هذه المرحلة بما يلي:

**1991:** تم الانخراط في نظام سويفت "SWIFT" لتسهيل معالجة وتنفيذ عمليات التجارة الخارجية.

**1992:** تم وضع نظام "Sybu" يساعد على سرعة أداء العمليات المصرفية من خلال ما يسمى Téletraitement، إلى جانب تعميم استخدام الإعلام الآلي في كل عمليات التجارة الخارجية.

**1993:** الانتهاء من إدخال الإعلام الآلي على جميع العمليات المصرفية.

**1994:** بدء العمل بمنتج جديد يتمثل في بطاقة السحب بدر.

**1996:** إدخال نظام المعالجة عن بعد لجميع العمليات المصرفية في وقت حقيقي.

**1998:** بدء العمل ببطاقة السحب ما بين البنوك (CIB).

ج- **مرحلة 2000-2004:** تميزت هذه المرحلة بمساهمة بنك الفلاحة والتنمية الريفية كغيره من البنوك العمومية في تدعيم وتمويل الاستثمارات المنتجة، ودعم برنامج الإنعاش الاقتصادي والتوجه نحو تطوير قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، والمساهمة في تمويل قطاع التجارة الخارجية وفقا لتوجهات اقتصاد السوق، إلى جانب توسيع تغطيته لمختلف مناطق الوطن وذلك عن طريق فتح المزيد من الوكالات.

وللتكيف مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تعرفها البلاد، واستجابة لاحتياجات ورغبات الزبائن، قام بنك الفلاحة والتنمية الريفية بوضع برنامج على مدى خمس سنوات يتمحور أساسا حول عصنة البنك وتحسين أداءه، والعمل على تطوير منتجاته وخدماته، بالإضافة إلى تبنيه استخدام التكنولوجيا الحديثة في مجال العمل المصرفي، هذا البرنامج الطموح حقق نتائج هامة نوردتها فيما يلي:

✓ عام 2000: القيام بفحص دقيق لنقاط القوة ونقاط الضعف في سياسته، مع وضع استراتيجية تسمح للبنك باعتماد المعايير العالمية في مجال العمل المصرفي.

✓ عام 2001: سعيًا منه لإعادة تقييم موارده قام البنك بإجراء تطهير محاسبية ومالية لجميع حقوقه المشكوك في تحصيلها بغية تحديد مركزه المالي ومواجهة المشاكل المتعلقة بالسيولة وغيرها، والعمل على زيادة تقليص مدة مختلف العمليات المصرفية تجاه الزبائن.

إلى جانب ذلك قام البنك بتحقيق مفهوم البنك الجالس La Banque Assise مع خدمات مشخصة.

✓ عام 2002: تعميم تطبيق مفهوم البنك الجالس مع خدمات مشخصة على مستوى جميع وكالات البنك.

✓ عام 2004: لقد كانت سنة 2004 مميزة بالنسبة للبنك الذي عرف إدخال تقنية جديدة تعمل على سرعة تنفيذ العمليات المصرفية تتمثل في عملية نقل الشيك عبر الصورة، فبعد أن كان يستغرق وقت تحصيل شيكات البنك مدة قد تصل إلى 15 يوما، أصبح بإمكان الزبائن تحصيل شيكات بنك بدر في وقت وجيز، وهذا يعتبر إنجاز غير مسبوق في مجال العمل المصرفي في الجزائر. كما عمل مسؤولو بنك بدر خلال عام 2004 على تعميم استخدام الشبايك الآلية للأوراق النقدية Les Guichets Automatiques des Billets المرتبطة ببطاقات الدفع.

### المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لوكالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية بسكرة

يتكون بنك الفلاحة والتنمية الريفية من مجموعة جهوية الاستغلال وقد تم اختيار المجموعة الجهوية بسكرة (007) التي تتكون من 9 وكالات تقوم بالإشراف عليها، ويتكون الهيكل التنظيمي للمجموعة الجهوية للاستغلال كما يوضحه الشكل (III، 01) من المصالح التالية:

2-1- مدير الوكالة: وهو الشخص المسؤول عن تطبيق استراتيجية تطوير البنك وتسيير مختلف العمليات التي تقوم بها الوكالة، كما يتأخر لجنة القروض وتحوّل له مهمة المصادقة على القروض والملفات والتأكد من الاستخدام الأمثل لموارد البنك.

2-2- الأمانة: وتقوم بمهمة مساعدة المدير على أداء مهامه من خلال تنظيم البريد الصادر والوارد وترتيب الوثائق المعدة للتوقيع والرد على المكالمات الهاتفية.

**2-3- عمليات التحويل:** حيث يقوم المدير بتحويل الأموال المدفوعات الداخلية والخارجية إلى رئيس المصلحة الذي يقوم بدوره بتحويلها إلى الصندوق الرئيسي أو تحويله إلى الخدمة السريعة أو إلى مصلحة المحاسبة والمدفوعات.

#### **2-4- الجانب الامامي: ويتكون من:**

**2-4-1- قسم الاستقبال والتوجيه:** وهو القسم الذي يقوم باستقبال وتوجيه الزبائن وإرشادهم.

**2-4-2- قسم الزبائن:** وهو القسم الذي يتم فيه المعاملات مع الزبائن والذي ينقسم إلى قسم خاص بالأفراد وقسم خاص بالمؤسسات.

#### **2-5- الجانب الخلفي: ويتكون من:**

**2-5-1- مصلحة التحويل:** وهي عملية بواسطة البنك وبأمر من الزبون بقطع مبلغا من حساب الزبون وهذا من أجل نقله سواء إلى حسابه وإلى حساب شخص آخر.

**2-5-2- مصلحة المحفظة:** للمصلحة مهمة استقبال الصكوك من الزبائن وكذا الاوراق التجارية المتمثلة في الكمبيالة والسند بأمر.

**2-5-3- مصلحة المنازعات:** هذه المصلحة مكلفة بتسوية القضايا القضائية والإدارية ومكلفة أيضا ب:

✓ تسيير ملفات النزاع.

✓ التحقق من صحة العقود التي تقدم من طرف الزبون من الناحية القانونية النظامية.

✓ الحضور بجانب الوكالة على المستوى القانوني والحرص على استرجاع الدين.

✓ تحضير التقارير شهريا فيما يخص النشاطات لتقديرها للسلطة المركزية.

#### **2-5-4- مصلحة التجارة الخارجية:**

✓ السهر على احترام وتطبيق النظام في إطار توكيل إدارة العمليات مع الخارج.

✓ ضمان فتح وتسيير حسابات العملة الأجنبية.

✓ ترقية العمليات مع حفظ الملفات.

✓ ضمان تسليم المستندات مع ختمها في الآجال المحددة.

#### **2-5-5- مصلحة القروض:**

وتقوم هذه المصلحة بدراسة ملفات التمويل وإحالتها إلى لجنة القروض والخزينة وتحضير أعمال لجنة

القروض والخزينة إضافة الرقابة اللاحقة للقروض الممنوحة من طرف الوكالات التابعة لها.

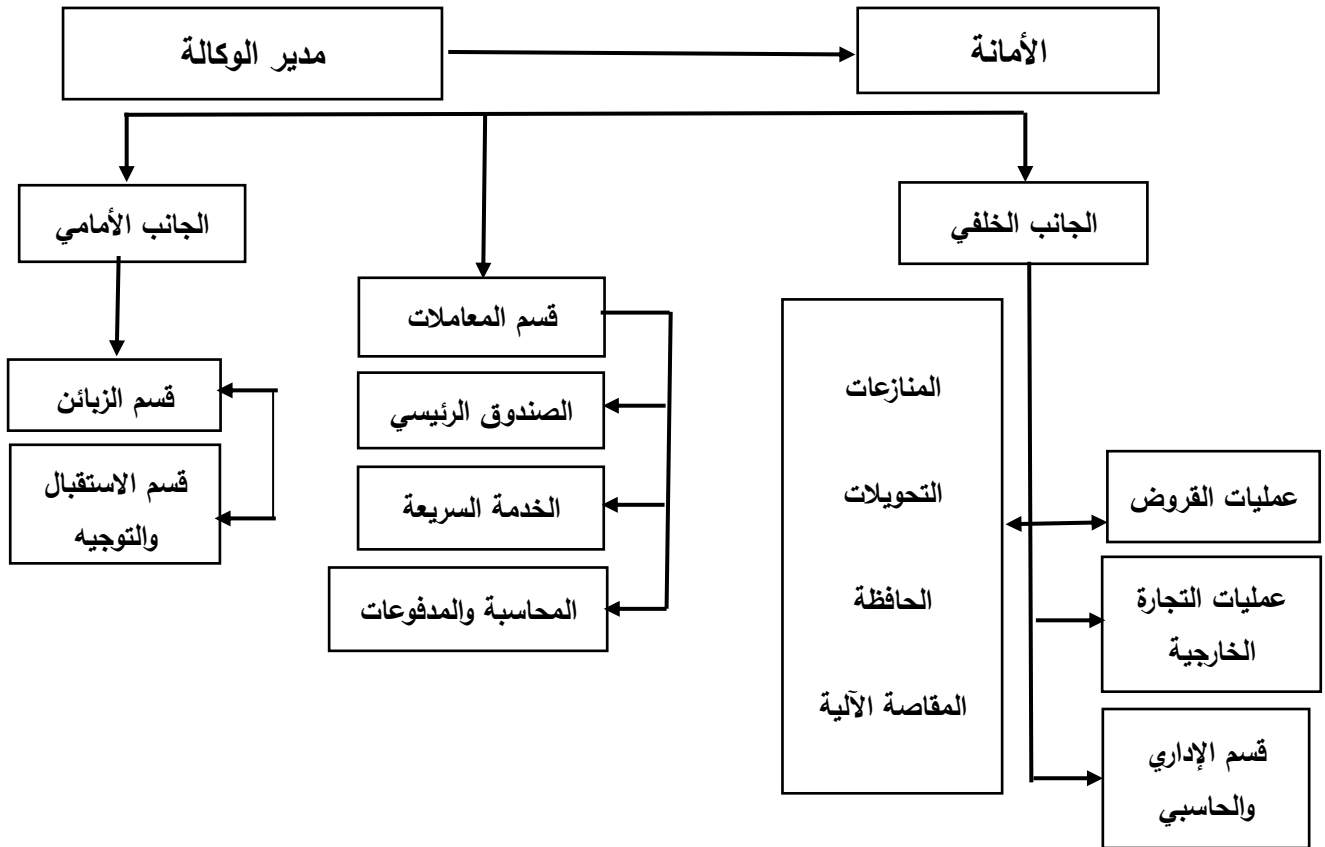


## 2-5-6- قسم الإدارة والحاسبة: ويقع تحت سلطتها (04) مصالح هي:

- ✓ مصلحة تسيير المستخدمين.
- ✓ مصلحة تسيير الوسائل العامة.
- ✓ مصلحة المحاسبة.
- ✓ مصلحة الاعلام الآلي.

2-5-7- مصلحة المقاصة الآلية: وهو نظام إلكتروني يسمح بتبادل المدفوعات أي نظام تحويل أموال إلكتروني، ويتعامل نظام الدفع هذا مع الرواتب والايدياع المباشر واسترداد الضريبة المحددة والمدفوعات الضريبية والعديد من خدمات الدفع.

الشكل (III، 1) الهيكل التنظيمي لوكالة بسكرة.



المصدر: بنك الفلاحة والتنمية الريفية وكالة بسكرة

### المطلب الثالث: المزيج التسويقي لبنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR

عمل بنك الفلاحة والتنمية الريفية منذ مطلع التسعينات من القرن الماضي إلى الاهتمام بوظيفة التسويق خاصة وأن الاهتمام باحتياجات العملاء وتلبيتها أصبحت من أكثر المداخل التي تحقق ميزة تنافسية للبنك، وعليه ركز بنك بدر على استحداث منتجات وخدمات مصرفية جديدة من شأنها استقطاب المزيد من العملاء وتمثل هذه المنتجات في:

#### 3-1- منتجات الادخار:

وتكون بغرض جمع الموارد في شكل ودائع يحتفظ بها العملاء في البنك، وهي نوعان وداائع عند الطلب لصاحبها الحق في استرجاعها متى شاء، وودائع لأجل ترتبط استعادتها بميعاد يحدد مسبقا.

#### 3-2- منتجات الاقراض:

"بنك الفلاحة والتنمية الريفية" كغيره من البنوك يقوم بدور الوساطة المالية فبعد استقباله ايداعات المدخرين يقوم باستخدامها في شكل قروض لذوي الاحتياجات المالية، هذه القروض تختلف من حيث المدة واستعمال القرض، وتبعاً للضمانات التي يتفق عليها الطرفان، وقد قام البنك بطرح منتجات مالية جديدة في صورة قروض منها:

✓ القروض الموجهة للاستهلاك.

✓ القروض الموجهة للسكن.

✓ القروض الاستثمارية.

ومن أجل الاهتمام بتمويل وتنمية المشاريع قام بنك الفلاحة والتنمية الريفية بطرح عدة صيغ موجهة لفئات مختلفة وهي كما يلي:

✓ قروض الاستغلال موجهة للشباب المهنيين.

✓ قروض استغلال للبطالين الذين تتراوح أعمارهم من 35 سنة إلى 50 سنة.

✓ قروض استغلال موجهة لريبات البيوت دون دخل.

ويسعى بنك الفلاحة والتنمية الريفية مستقبلاً ضمن استراتيجيته الشاملة إلى تقديم المزيد من الخدمات المصرفية استجابة لاحتياجات السوق من أهمها:

✓ مشروع التوقيع على عقود مع المنظمات العالمية المصدرة للبطاقات الائتمانية الدولية لاستخدام

بطاقة ماستر كارد الائتمانية وبطاقة فيزا كارد.

✓ توفير بطاقة دولية للصرف الآلي.

✓ خدمات مصرفية عبر الانترنت والهاتف النقال.

### 3-3-المنتجات الحديثة للبنك:

إن رغبة البنوك التجارية الجزائرية في مواكبة التطورات العالمية حتمت عليها إدخال النقود الآلية أو ما يصطلح عليه الصيرفة الالكترونية منذ نهاية الثمانينات، ومن أجل التكفل الجيد بمسألة إدخال وتعميم الصيرفة الالكترونية في البنوك الجزائرية بادرت السلطات المالية إلى انشاء شركة تآلية المعاملات المصرفية والنقدية المشتركة SATIM سنة 1995 وهي شركة مساهمة بين البنوك العمومية الجزائرية وبلغ رأسمالها عند التأسيس 26 مليون دينار جزائري، حيث أوكلت لها مهمة الاشراف على عملية تحديث وعصرنة نظام الدفع وتعميم النقد الآلي والعمل على تعميم استخدام البطاقات البنكية في الوسط المصرفي الجزائري.

ومن أجل مواكبة التطورات استحدثت البنك مجموعة متطورة من الخدمات استحدثت بغرض تحسين نوعية الخدمات المقدمة للعملاء وتخفيف الضغط على الشبابيك واستمرار الخدمات طيلة الأسبوع ومن أهمها:

✓ بطاقة بدر-بطاقة ما بين البنوك-بدر للاستشارة-خدمات الصندوق الآلي-إرسال الشيك عبر الصورة-عملية تسديد الفواتير والمشتريات مباشرة من المحلات.

## المبحث الثاني: إجراءات إبرام عقد الإيجار التمويلي والمعالجة المحاسبية له في بنك التنمية الريفية وكالة بسكرة

في هذا المبحث سوف نقوم بالتطرق إلى أهم الإجراءات المتعلقة بإبرام عقد الإيجار التمويلي في بنك التنمية الريفية لوكالة بسكرة، بالإضافة إلى كيفية المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي لكل من الطرفين ثم إجراء استبيان مقابلة مع المسؤول عن العقد الإيجاري في البنك (BADR).

### المطلب الأول: إجراءات إبرام عقد الإيجار التمويلي في بنك BADR

قبل التطرق لإجراءات إبرام العقد سوف نستعرض كيفية تعامل بنك (BADR) مع عقد الإيجار التمويلي، بحيث نجد أن بنك (BADR) متخصص في الآلات والمعدات الفلاحية فقط، ويتكون المبلغ الاجمالي للأصل من:

10% مساهمة ذاتية من السعر النهائي للمكننة الفلاحية

60% من البنك.

90%

30% من مديرية المصالح الفلاحية (وزارة الفلاحة) كدعم.

حيث تقوم شركة التسويق للمعدات والآلات الفلاحية T/PMA بتمويل المستأجر بالآلة (حيث تلعب دور الوسيط بين المستأجر والبنك).

وفي نهاية مدة العقد يبقى للزبون 3 اختيارات.

1- شراء الآلة بقيمة 2% من قيمة الآلة (القيمة المتبقية).

2- إعادة الإيجار بعقد إيجار جديد.

3- انتهاء العقد وارجاع الآلة للمؤجر.

والآن سنتطرق لإجراءات إبرام عقد الإيجار التمويلي في بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR).

1- يتقدم المؤجر إلى مديرية المصالح الفلاحية لطلب الحصول على المكننة الفلاحية بحيث يتحصل على

اشعار بالموافقة أو القبول لدعمه بنسبة 30% من المبلغ الكلي.

2- يتقدم المؤجر إلى مورد العتاد الفلاحي PMA/T وهي شركة التسويق للمعدات والآلات الفلاحية ويقدم فاتورة

شكلية بالآلات والمعدات المراد الحصول عليها.

3- يقوم المؤجر بالتقديم إلى بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) ويقدم ملف قرض الإيجار التمويلي.

### 1-1- ملف قرض الايجار التمويلي:

- ✓ مقرر الاشعار بالموافقة أو القبول.
  - ✓ الفاتورة الشكلية.<sup>1</sup>
  - ✓ طلب التمويل عن طريق قرض الايجار التمويلي بالمعدات والآلات.<sup>2</sup>
  - ✓ دراسة تقنية واقتصادية.<sup>3</sup>
  - ✓ وثائق جبائية وشبه جبائية (CASNOS-CNAS).
  - ✓ الشهادة الضريبية لعدم خضوعه للضرائب.
  - ✓ نسخة من السجل التجاري.
  - ✓ بطاقة فلاح
  - ✓ شهادة إقامة.
  - ✓ مستخرج من شهادة الميلاد.
  - ✓ نسخة من بطاقة الهوية.
- بعد تقديم الملف والحصول على الموافقة يتم تسليم العتاد بمحضر تسليم.

---

<sup>1</sup> الملحق رقم 01.

<sup>2</sup> الملحق رقم 02.

<sup>3</sup> الملحق رقم 03.

2-1- شكل طلب القرض الاجاري والفاتورة الشكلية للمعدات والآلات:

1-2-1- شكل طلب القرض الاجاري:

التاريخ:.....	الولاية:.....	
<b>طلب القرض</b>		
<b>المستغل (الطالب)</b>		
شخص طبيعي	شخص معنوي	
الاسم:..... اللقب:..... تاريخ الميلاد:..... مكان الميلاد:..... الحالة العائلية:.....	اسم الشركة:..... رقم السجل التجاري:..... تاريخ بداية النشاط:..... طبيعة الشركة:..... رقم الطابع:.....	
<b>معلومات أخرى عن الطلب</b>		
العنوان:..... الولاية:..... الهاتف:..... الفاكس:..... تيلكس:.....		
النشاط:..... انتاج حيواني:..... انتاج نباتي:..... الحساب البنكي الجاري:.....		
قصير الاجل	متوسط الاجل	طويل الاجل
قروض أخرى: طبيعة القرض: تاريخ الحصول عليه:..... تحت رقم:..... المدة:..... المعدل:..... قيمته:..... المساهمة الشخصية:.....		

طريقة تحصيل القرض

المبلغ الإجمالي: .....

مبلغ الدفعة شهريا: .....

عدد الأقساط (الدفعات): .....

مشروع الاستثمار

المبلغ المتضمن الرسم	المبلغ	العدد	المورد	طبيعة الاستثمار
				1
				2
				3
				4
				5
.....				المبلغ الإجمالي للمشروع
.....				متضمن الرسم
.....				مساهمة مديرية الفلاحة
.....				المساهمة الشخصية
.....				القرض الممنوح

المبلغ الإجمالي للقرض: .....

المعدل: %.....

الربح: %.....

المدة: .....

رأي - قرار المسؤول التجاري

التاريخ والامضاء

رأي - قرار مدير الوكالة

التاريخ والامضاء

امضاء المعني

1-2-2- شكل الفاتورة الشكلية:

الولاية والتاريخ.....	مدير البنك لولاية: .....				
الزبون: ..... العنوان: ..... الولاية: .....					
الفاتورة الشكلية رقم:					
الرقم	الرمز	التعيين	العدد	المبلغ الصافي	المبلغ متضمن الرسم
1					
2					
3					
4					
5					
.					
.					
.					
مجموع مبالغ الفاتورة قيمة المبلغ بالحروف			المجموع متضمن الرسم		
			معدل الرسم على القيمة المضافة (%19)		
			الطابع		
			قيمة الرسم على القيمة المضافة		
			المبلغ الاجمالي		
رئيس المصلحة			المدير التجاري		



### المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في بنك BADR لوكالة بسكرة

قام بنك (BADR) بسكرة بتأجير معدات فلاحية (جرار) للزبون (A) في شكل عقد إيجار تمويلي، وتضمن العقد المعطيات التالية:

- معدل الفائدة: 5.6%
- مدة العقد: 5 سنوات
- عدد الإيجارات (الدفعات): 5 أقساط تدفع سنويا.
- الرسم على القيمة المضافة 19%.
- مبلغ العتاد (جرار): 4439750000
- القيمة المتبقية 2.00 دج

#### جدول (III، 1): نسب المساهمة في القرض

44397500.00	مبلغ الجرار
44397500	المساهمة الشخصية 10%
133192500	مساهمة الدولة 30%
266385000	القرض البنكي 60%

#### جدول (III، 2): جدول دفعات الإيجار

عدد الدفعات	خارج الرسم	الرسم على القيمة المضافة	مبلغ متضمن الرسم
1	100000000	19000000	119000000
59	2820084.75	535816.10	3355900.85

يكون التسجيل المحاسبي لهذا العقد كما يلي:

### 1.3. عند المأجر (بنك BADR):

#### 1.1.3. قيد شراء الأصل:

دائن	مدين	التعيين	دائن	مدين
	4439750.00	د/ التثبيات		2X
4439750.00		د/موردو التثبيات (قيد شراء التثبيات)	404	

يكون قيد الشراء بالمبلغ الإجمالي:

دائن	مدين	التعيين	دائن	مدين
	4439750.00	د/ مورد التثبيات		404
4439750.00		د/البنك (قيد التسديد القيمة الأصل)	512	

#### 2.1.3. إبرام العقد:

دائن	مدين	التعيين	دائن	مدين
	316998150	د/ قروض عقد الإيجار ( $1.19 \times 0.6 \times 443975000$ )		274
	211332100	د/ الدفع لأجل ( $1.19 \times 0.4 \times 443975000$ )		411
443975000		د/ التثبيات	2	
84355250		د/ TVA محصلة (قيد إبرام العقد)	445	

### التسديد: الدفعة الأولى

مدين	دائن	التعيين	مدين	دائن
411	د/ العملاء	3355900.85	274	د/قروض عقد الإيجار التمويلي
			762	د/العائد على الأصول
			4X	د/ TVA محصلة
				(تسديد الدفعة الأولى)
				22084.75
				600000
				53581610

مدين	دائن	التعيين	مدين	دائن
512	د/ البنك	3355900.85	411	د/ العملاء
				3355900.85

ويستمر البنك في تسجيل الدفعات الإيجارية طلب مدة العقد إلى غاية الانتهاء، ثم يتم التنازل عن هذا الأصل أو شراؤه بمبلغ رمزي ولكل حالة معالجة محاسبية خاصة بها.

### 2.3. التسجيل عند المستأجر:

يقوم المستأجر عند إبرام عقد الإيجار التمويلي مع البنك بتسجيل القيود المحاسبية التالية:

### 1.2.3. قيد اثبات الأصل المستأجر:

مدین	دائن	التعيين	مدین	دائن
2X		د/ الأصل المستأجر	4439750000	
455	167	د/ TVA مسترجعة	843552500	
		د/ الديون المترتبة عن عقد الإيجار التمويلي (قيد إثبات الأصل المستأجر)	5283302500	

### 2.2.3. قيد تسديد الدفعة الأولى:

مدین	دائن	التعيين	مدین	دائن
167		د/ الديون المترتبة عن عقد الإيجار التمويلي	399577500	
455	512	د/ TVA مسترجعة	75919725	
		د/ البنك (تسديد 30% + 10% من قيمة الأصل المستأجر)	4	475497225

### 3.2.3. اثبات قسم اهتلاك الأصل المستأجر عند نهاية كل دورة:

مع العلم أن المستأجر يطبق طريقة الاهتلاك الخطي، ومعدل اهتلاك الأصل يساوي 20%.

جدول (III، 3): جدول الاهتلاك الخاص بالمستأجر:

القيمة الاسمية	معدل الاهتلاك	قسط الاهتلاك	اجمالي الاهتلاك	القيمة الصافية
44397500	%20	8879500	8879500	35518000
44397500	%20	8879500	1775900	26638500
44397500	%20	8879500	26638500	1775900
44397500	%20	8879500	35518000	8879500
44397500	%20	8879500	44397500	0

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على البيانات المتحصل عليها من البنك

ويكون قيد تسجيل قسط الاهتلاك كما يلي:

مدین	دائن	التعيين	مدین	دائن
681		د/ مخصصات الاهتلاك	8879500	
	281	د/ الاهتلاك والتثبيات العينية (تسجيل قسط الاهتلاك للسنة الأولى)		8879500

ويستمر بتسجيل قيد الاهتلاك لمدة العقد والمتمثلة في 5 سنوات

### 4.2.3. تقييد الدفعات التأجيرية:

تكون الدفعات التأجيرية في نهاية كل شهر

مدین	دائن	التعيين	مدین	دائن
167		ح/ الديون المترتبة عن عقد الايجار التمويلي	399577500	
62		ح/ أعباء الفوائد	22376340	
44		ح/ TVA مسترجعة	75919725	
	512	ح/ البنك (دفعة الايجار الشهرية الأولى)		497873565

إلى نهاية مدة العقد أي 59 دفعة شهرية.

## المبحث الثالث: استبيان مقابلة على عقود الايجار التمويلي وأثره على اتخاذ القرار الاستثماري في بنك BADR

س1: هل يعمل البنك بأسلوب الإقراض عن طريق عقد الايجار التمويلي؟

نعم  لا

وهو أسلوب حديث تمّ التعامل به مؤخراً، وبنك BADR يعمل على ايجار الأصول الفلاحية فقط.

س2: عقد الايجار التمويلي هو عقد:

عيني  مالي

هو عقد عيني لأنه يقوم بايجار الأصول الرأسمالية (المنقولات والآلات).

س3: عقد الايجار التمويلي يعتمد على ايجار الأموال الرأسمالية لا شراءها

نعم  لا

أسلوب الايجار التمويلي يقوم على استئجار الأصول لمدة معينة وفي نهاية مدة العقد له خيار الشراء بمبلغ رمزي أو اعادته.

وهنا نرى أنّ لعقد الايجار التمويلي في البنك ثلاثة خيارات وهي:

✓ حق الشراء بمبلغ رمزي ويمثل 2 بالمئة.

✓ اعادته للمؤجر.

✓ اعادة الاستئجار بعقد جديد.

س4: هل هناك وسيط بين البنك والمقترض (المؤجر والمستأجر)؟

نعم هناك وسيط وهي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي لتسويق المعدات والآلات الفلاحية بحكم أنّ

بنك BADR هو بنك فلاحى و تدعى هذه الشركة PMA/T .

وهنا نجد أنّ البنك له ثلاث أطراف في عقد الايجار التمويلي وهم:

المؤجر: وهو البنك.

المستأجر: وهو الفلاح.

المورد: وهو شركة PMA/T (الشركة الوطنية لتسويق المعدات و الآلات الفلاحية) .

س5: هل يفضل البنك التعامل بـ

القرض العادي

قرض الايجار التمويلي

الشراكة

أساليب أخرى

يفضل البنك التعامل بأسلوب عقد الايجار التمويلي لأنه أسلوب حديث ومعظم المؤسسات أصبحت تتعامل به.

نستنتج من خلال هذه الاجابة أنّ هذا العقد يتميز بالمرونة لأنّ معظم المؤسسات أصبحت تتعامل به وذلك لعدم توفر المبالغ الضخمة لشراء المعدات وسرعة تقادمها.

س6: هل تفضل المؤسسة التعامل مع عقد الايجار التمويلي في نهاية العقد بـ:

شراء الأصل

التنازل عن الأصل

يفضل البنك التنازل عن الأصل بسبب اعادة ايجاره والاستفادة منه.

نستنتج أنّ البنك يفضل عملية التنازل لأنّ عملية الشراء لا تعود عليه بفائدة، أما عملية التنازل فيستفيد منها بإعادة ايجاره.

س7: كيف يدرس عقد الايجار التمويلي لدى بنك BADR؟

بعد أن يقبل الملف من طرف اللجنة لطلب القرض مرفقا بالوثائق المحاسبية والمالية لأربع سنوات والتي توضح حالته المالية حيث يحدد العميل (المستأجر) قيمة القرض المطلوب ونوعية الصيغة التمويلية.



بعد ذلك يقوم البنك بحساب المؤشرات والنسب المالية التي تحدد المركز المالي للمؤسسة.

س8: ما طبيعة عملية اتخاذ القرار في البنك؟

مركزية  لا مركزية  مزيج بينهما

عملية اتخاذ القرار في البنك تكون حسب ما تطلبته الضرورة خاصة من حيث المبالغ.

نرى أنّ عملية اتخاذ القرار قائمة على حجم المبلغ، فاذا كان المبلغ صغير نستطيع أن نقول إنه قرار مركزي يقرره مدير البنك، وان كان المبلغ ضخّم فيجب اتخاذ القرار بناء على دراسة جدوى اقتصادية للمشروع ودراسة المؤشرات المالية.

س9: ماهي العوامل المؤثرة على عقد الايجار التمويلي لاتخاذ القرار الاستثماري المناسب؟

✓ عوامل مرتبطة بالأداء المالي للمؤسسة

✓ عوامل مرتبطة بالبيئة المحيطة بالمؤسسة

✓ عوامل تنظيمية

✓ عوامل أخرى

وذلك بدراسة المركز المالي للمؤسسة عن طريق دراسة القوائم المالية.

نستنتج أنّ البنك يدرس مدى قدرة المؤسسة على تسديد ديونها دون مراعاة العوامل البيئية والتنظيمية للمؤسسة، التي تساعد على اتخاذ القرار الاستثماري.

س10: هل يتطلب اتخاذ قرار استثماري دراسة جدوى اقتصادية للإيجار التمويلي؟

نعم  لا

دراسة الجدوى الاقتصادية اجبارية ومهمة لدراسة المشروع الاستثماري ومعرفة مدى نجاحه لتحقيق العائد.

س11: هل تفضل المؤسسة شراء الأصول بقسط من المال والباقي يقوم باستثماره بدل من تجميده؟

نعم  لا

تفضل المؤسسة شراء الأصل عن طريق دفعات والباقي من المبلغ تقوم باستثماره في مشاريع أخرى.

نستخلص من خلال الاجابة أنّ المؤسسة تفضل شراء الأصل بأقساط أحسن من شراؤه بمبالغ ضخمة دفعة واحدة، وباقي المبلغ تقوم باستثماره والعائد منه مثلا تقوم بدفعه كأقساط للأصل المؤجر وبالتالي تستفيد بدل من تجميد المال ودفعه في الأصل.

س12: يعد عقد الايجار التمويلي هو الوسيلة الأفضل للحصول على الأصول حينما تكون حاجة البنك إلى الأصل حاجة مؤقتة وليست دائمة.

نعم  لا

صحيح وهي خاصية لا توفرها القروض الأخرى وأصبحت المؤسسات تميل الى هذا النوع من القروض خاصة التي تكون حاجتها للأصل مؤقتة.

نرى أنّ قرض الايجار التمويلي يمتاز بخصائص لا نستطيع الحصول عليها من انواع القروض الأخرى.

س13: ماهي الضمانات المقدمة في عقد الايجار التمويلي؟

الضمانات المقدمة في عقد الايجار التمويلي تقتصر على الأصل موضوع التأجير لأن الأصل المؤجر ضامنا بذاته لأنه لا يزال مملوكا لشركة التأجير حتى نهاية العقد وبدون حاجة للرهن التجاري.

س14: هل أسباب العمل بأسلوب عقد الايجار التمويلي كقرار استثماري أمثل هي:

✓ التطور التكنولوجي السريع

✓ نقص السيولة النقدية لشراء الأصل

انّ التطور التكنولوجي السريع يؤدي الى تقادم الأصل في حالة الشراء، أما في حالة الايجار التمويلي لا نتعرض لهذا المشكل، وكذلك هذا العقد لا يحتاج الى مبالغ ضخمة للحصول على الأصل.

وهل هناك أسباب أخرى:

نعم هناك أسباب أخرى لاختيار عقد الايجار التمويلي عن العقود الأخرى منها:

✓ الحاجة المؤقتة للأصل.

✓ جميع المخاطر المتعلقة بالأصل يتحملها المستأجر.

✓ أنه عقد ربحي وذلك من خلال استرجاع كامل قيمة الأصل عن طريق دفع الأقساط واسترجاع

الأصل في نهاية المدة.

س15: كيف يؤثر عقد الإيجار التمويلي على اتخاذ وترشيد القرارات الاستثمارية المناسبة والمثلى للمؤسسة؟

يساعد عقد الإيجار التمويلي على اتخاذ القرارات الاستثمارية للمؤسسة من خلال أنه عقد:

- ✓ يوفر السيولة والنقدية للمؤسسة.
- ✓ يحمي المؤسسة من خطر التقادم.
- ✓ يؤمن كامل الموجودات المرغوب فيها عكس حالة القرض العادي لارتفاع ثمن هذه الموجودات (الأصول).
- ✓ يساعد على اظهار الميزانية وقائمة الدخل أفضل من الحقيقة.
- ✓ يمكن من الحصول على المال للمورد أو الممول من خلال استثمار أصوله واستخدامها دون تعريضها للهدر حيث تبقى ملكا له.
- ✓ يؤمن للمستأجر تمويلا كافيا لاستثماراته وأعماله وحيازته لأصول دون أن يدفع ثمنها وفي الأخير شراءها بثمن زهيد أو اعادتها للمؤجر .
- ✓ يضمن تصريف وتسويق الأصول الضخمة ذات التكلفة العالية لمنتجها.
- ✓ يتضمن أقل المخاطر مثل (المبالغ الكبيرة والضخمة لشراء الأصول أو شراء الأصول وتعرضها للتقادم) نستنتج من هذه الاجابة أنّ لهذا العقد ميزات عديدة تميزه عن باقي القروض.

س16: يوفر عقد الإيجار التمويلي السيولة والنقدية للمؤسسة، كيف ذلك؟

يمكن الإيجار التمويلي من احتفاظ المنشأة بأموالها واستخدامها في استثمارات بديلة مادامت تحصل على خدمات الأصل الذي تحتاج إليه دون الحاجة لشرائه من خلال تأجيله، فيجئبها إنفاق مبالغ باهظة. ولذلك نرى أنّ جميع المؤسسات الاقتصادية تلجأ لهذا النوع من القروض.

س17: يحمي عقد الإيجار التمويلي من خطر التقادم، ما المقصود بذلك؟

وذلك من خلال أن الأصول يجب تحديثها حتى تواكب التطورات التكنولوجية ولذلك فإن أسلوب الاستئجار التمويلي أحسن من شراء الأصول لتعرضها للتقادم التكنولوجي وتطوره، وظهر أصول أخرى عالية الكفاءة.

س18: هل يساعد الايجار التمويلي على اظهار الميزانية وقائمة الدخل أفضل من الحقيقة، وفسر لي ذلك؟

لا

نعم

نعم يساعد وذلك من خلال أن أقساط الاستئجار تكون أقل من إجمالي (الاستهلاكات+الفوائد) وبالإضافة إلى معدل عائد الاستثمار لأن لا يظهر في الميزانية سيزيد، بالإضافة إلى أن الإيجار التمويلي يحقق للمؤسسة فرصة تحسين صورة ميزانيتها أمام المحلل المالي بحيث يؤدي توفير النقدية عند التأجير إلى المحافظة على نسب السيولة.

نستنتج أن عقد الايجار التمويلي يظهر القوائم المالية أفضل من الحقيقة لأنها تتعرض لدراسة النسب والمؤشرات المالية بدقة وتحليلها.

س19: يعتمد التحليل بالنسب والمؤشرات المالية التي تبين موقف السيولة والربحية للبنك في تقييم الأداء لعقد الإيجار التمويلي في اتخاذ القرارات الاستثمارية المناسبة، ما معناه؟

نعم لأن التحليل بالنسب والمؤشرات المالية يبين مدى قدرة المؤسسة في دفع الأقساط وتسديد الديون ومدى توفير السيولة والربحية للمؤسسة مثل: نسبة الاستقلالية المالية - نسبة قابلية التسديد - معدل التمويل بالديون - نسبة التمويل الدائم - العائد على الأصول. وهو ما يسمى بالتحليل الرأسي للقوائم المالية.

س20: كيف يتم توضيح تأثير المخاطر على قائمة التدفقات النقدية ودورها في توجيه القرارات؟

من خلال أن قائمة التدفقات النقدية هي قائمة من القوائم المالية التي تبين طريقة الحصول على الموارد المالية وذلك بطرح التكاليف من الموارد لنتحصل على صافي العائد على الاستثمار وبالتالي عدم التعرض للمخاطر لضمان أموال المستثمرين وتعظيم العائد على الاستثمار.

نستنتج أنه كي لا نتعرض للمخاطر يجب دراسة قائمة التدفقات المالية.

س21: يستخدم المستأجر في تقييم القرار القيمة الحالية لتكاليف الاقراض والقيمة الحالية لدفعات التأجير وتختار أقل تكلفة، أو استخدام العائد الداخلي للتدفقات النقدية.

لا

نعم

وذلك لمقارنة العروض بقيمة القرض حاليا ومن خلال دراسة العائد على هذا الأصل.

نستنتج من خلال الاجابة أنه يجب الحصول على القيمة الحالية للقرض أو معرفة العائد للتدفقات النقدية لمقارنته مع العروض الأخرى واتخاذ القرار الاستثماري.

س22: يستخدم المؤجر في تقييم القرار القيمة الحالية لدفعات التأجير بالإضافة إلى عائد الاستثمار.

لا

نعم

وذلك لمعرفة مبلغ القرض حاليا والعائد من المشروع ومقارنته مع العروض الأخرى.

نستنتج كذلك أنه:

يتم دراسة عقد الايجار التمويلي من طرف اللجنة القائمة على قرض الايجار التمويلي بعد توفره على كل الوثائق الادارية والمحاسبية، من خلال دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع، ودراسة قائمة التدفقات النقدية لمعرفة مدى توفر السيولة والعائد المتوقع، وتحليل النسب والمؤشرات المالية التي تحدد السيولة والربحية ودرجة المخاطرة والقدرة على تسديد الديون، ومن ثم اتخاذ القرار الاستثماري المناسب والأمثل للبنك.

## خلاصة الفصل:

يتضح من دراستنا لهذا الفصل أن التمويل التآجيري يمثل أفضل طريقة تمويلية للمؤسسة ومن مصادر التمويل المستخدمة لتمويل المشاريع الصناعية والتجارية، والتي كانت عاجزة عن الحصول على التمويل بشقيه العيني أو النقدي اللازم لتلك المشاريع وأن عقد الإيجار التمويلي له أثر لاتخاذ القرار الاستثماري الأمثل والمناسب لاتخاذ القرار السليم من خلال القيام بدراسة جيدة تتمثل في دراسة جدول تدفقات النقدية ودراسة المؤشرات والنسب المالية لمعرفة درجة الربحية والسيولة والمخاطرة التي تتحملها المؤسسة، ودراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع .

وقد توصلنا لهذه النتائج من خلال الدراسة الميدانية للبنك واجراء استبيان مقابلة مع المسؤول عن عقد الايجار التمويلي في البنك.

# خاتمة

## خاتمة

على الرغم من تعدد العوائق والعقبات التي تواجه المؤسسات الاقتصادية فإن أصعب مشكل هو مشكل التمويل، لذا سعت معظم دول العالم إلى إيجاد حل لذلك فعملت على تطوير مصادر التمويل وعملت على استحداثها بوسائل جديدة وأهمها أسلوب التمويل التأجيري الذي يلعب الدور الأساسي في تزويد المشروعات بما تحتاجه من أصول رأسمالية، الذي أصبح من أكثر نظم التمويل جدارة.

ويتمثل موضوع دراستنا في البحث عن هذه التقنية لما لها أهمية كبيرة بالنسبة للمحللين الاقتصادية وخصوصا المهتمين بالمجال المحاسبي والمؤسسات المالية الممارسة لعمليات الإيجار.

ولقد احتوت هذه الدراسة على فصلين نظريين تطرقنا فيهما الى مفهوم الايجار التمويلي وأثره على اتخاذ القرارات الاستثمارية في المؤسسة الاقتصادية، أما الفصل الثالث فكان عبارة عن دراسة حالة واستبيان مقابلة حاولنا فيه تطبيق الجزء النظري وقد توصلنا الى عدة نتائج.

### نتائج الدراسة:

من خلال دراستنا توصلنا إلى النتائج التالية:

- ✓ يعد التمويل التأجيري تقنية مستحدثة لتكميل قطاع التمويل لدى البنوك والذي يمنح المؤسسات الاقتصادية امكانية تحديث التكنولوجيا وكذا توسيع استثمارها.
- ✓ وجود عدة شركات وبنوك متخصصة في التمويل التأجيري موزعة على التراب الوطني دليلا عن أهمية عمل التمويل التأجيري واتساع دائرة زيائنه.
- ✓ حداثة ظهور هذه التقنية في الجزائر جعلت الاستفادة منه كتقنية جد محدودة.
- ✓ يعد هذا المصدر من الأدوات التمويلية التي تساعد في الحصول على الأموال عند الوقوع في عسر مالي، أو عدم توفر النقدية.
- ✓ إن التمويل التأجيري واحد من بين طرق التمويل التي توفر للمؤسسات مصدرا تمويليا منفردا، للحصول على التجهيزات الحديثة بأقساط دورية محددة يوفرها الأصل الإنتاجي المؤجر دون تحملها أثمان غالية.
- ✓ يعتبر عقد الإيجار التمويلي بأنه العقد الذي يخول للمستأجر الاستفادة من امتياز الحصول على أصل معين مقابل أقساط دورية، تنتهي بانتقال ملكية الأصل للمستأجر.
- ✓ أسلوب عقد الايجار التمويلي يساعد على اتخاذ القرار الاستثماري الذي يتناسب مع المؤسسة الاقتصادية من خلال دراسة المؤشرات والنسب المالية وجدول التدفقات النقدية.



## خاتمة

✓ أسلوب عقد الإيجار التمويلي يوفر النقدية ويقلل من درجة المخاطرة بالاعتماد على تأجير الأصول وبالتالي المحافظة على الأموال واستثمارها في مشاريع أخرى تفادي خطر التقادم التكنولوجي.

اختبار الفرضيات:

✓ الفرضية الأولى: يعتبر الإيجار التمويلي تقنية مستحدثة تعتمد على ايجار الأموال الرأسمالية لا شرائها.

إن التمويل التاجيري أحدث المصادر التي تعتمد البنوك (لكونه برز وتطور خلال القرن 20) لتمويل المشروعات والتي أصبحت الآن تقبل على استعماله وهذا لما تحتويه من مزايا وخصائص تميزها عن باقي المصادر لكونه يعرف مرونة في التمويل بحيث هذا الأسلوب يقوم على ايجار الأصول لا شرائها بسبب المبالغ الضخمة لها والتعرض للتقادم التكنولوجي، وهذا ما يثبت صحة الفرضية الأولى.

✓ الفرضية الثانية: تعتبر القروض الإيجارية من أهم المصادر التي يجب على البنوك استخدامها لتمويل المشاريع الاستثمارية اعتمادا على ليونة السيولة والتطور التكنولوجي للأصول.

يعتبر عقد الإيجار التمويلي تقنية حديثة التمويل، وهو من ابتكار الفكر التمويلي والفكر القانوني، ويشكل استجابة لطلب لم يتم تلبيته من وسائل التمويل التقليدية، خصوصا في عصرنا الحالي الذي يشهد ثورة في التطور التكنولوجي المتسارع وكذلك نقص السيولة وعدم توفر مبالغ ضخمة لشراء هذه الأصول وهذا ما يثبت صحة الفرضية الثانية.

✓ الفرضية الثالثة: هناك عدم تطابق في التسجيل المحاسبي لعقود الإيجار التمويلي في النظام المحاسبي المالي SCF والمعيار المحاسبي الدولي IAS17.

هناك تطابق في عمليات التسجيل المحاسبي لعقود الإيجار التمويلي بين النظام المحاسبي المالي SCF والمعيار الدولي IAS17 وذلك من خلال المقارنة بينهما وملاحظة التطابق الواضح في عملية اثبات عقود الإيجار التمويلي وذلك بالاطلاع على عمليات التسجيل المحاسبي لعقود الإيجار التمويلي لهما وهذا ما يثبت عدم صحة الفرضية.

## خاتمة

✓ الفرضية الرابعة: لا يؤثر الايجار التمويلي على اتخاذ القرارات الاستثمارية للمؤسسة.

نتيجة لتزايد المشروعات وتنوع أوجه نشاطها وزيادة المنافسة تزايدت حاجتها إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة لاتخاذ قرارات استثمارية مثلى ومناسبة وكذلك ما يشهده العالم من تطورات سريعة في تكنولوجيا الأصول من ناحية التشغيل والإنتاج والتسويق والتأمين ضد المخاطر وهذا ما استدعى دراسة للمؤشرات والنسب المالية وتحليلها لمعرفة درجة الربحية والمخاطرة والاستحقاق للمشروع وهذا ما يثبت عدم صحة الفرضية الرابعة.

### الاقتراحات والتوصيات:

من خلال النتائج المتوصل إليها، يمكن اقتراح التوصيات التالية:

- ✓ ضرورة الاهتمام أكثر بأسلوب عقد الايجار التمويلي.
- ✓ إقامة مؤسسة حكومي او مشتركة تكون وظيفتها الأساسية تنظيم سوق التمويل التأجيري وتطوره.
- ✓ على المؤسسات التعليمية والجامعات التركيز على أسلوب التمويل التأجيري في التدريب المالي والمحاسبي لما له من تأثير إيجابي في دعم التنمية ودفع العجلة الاقتصادية.
- ✓ لابد من تفعيل دور الهيئات المختصة في تحسين تطبيق النظام المحاسبي المالي من أجل مواكبة التطورات التي تشهدها معايير المحاسبة الدولية.
- ✓ العمل على نشر الثقافة التمويلية بأسلوب التأجير التمويلي بين المؤسسات المالية المعنية لضمان حقوق وواجبات أطراف العقد وتسهيل التداول به.
- ✓ إيجاد نظام لتشجيع هذه المؤسسات التي تطبق أسلوب التأجير التمويلي عبر منحهم إعطاءات وحوافز ضريبية والتخفيض الجمركي على الأصول المستوردة بهدف تأجيرها.

### آفاق الدراسة:

نرى من الأفضل تشجيع الاتجاه الذي يذهب الى أن يقتصر احتراف الاستثمار في الايجار التمويلي على تلك المؤسسات والشركات التي يكون نشاطها الرئيسي هو الايجار التمويلي دون الأشخاص الطبيعيين لما لذلك من حالة تنظيمية وقانونية قائمة على مسألة التسجيل لدى جهات مختصة.

## خاتمة

إنّ موضوع الايجار التمويلي موضوع معمق وحديث نسبيا لذا دراسته مفتوحة لكل من أراد أن يضيف الجديد فيه، ويمكن حصر أهم المواضيع:

- ✓ تفعيل استراتيجية التمويل التأجيري لتطوير صيغ التمويل في الجزائر.
- ✓ المخاطر المتعلقة باتخاذ القرار والمفاضلة بين قرارات الشراء أم الاستئجار للأصول الرأسمالية.
- ✓ ايجار العقارات ومدى مساهمته في تطوير القدرات الانتاجية للمؤسسات الاقتصادية.



# قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1. أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، (الإسكندرية: مصر، الدار الجامعية، 2003).
2. أمين السيد أحمد لطفي، تقييم المشروعات الاستثمارية باستخدام مونتكارلو للمحاكاة، (الإسكندرية، مصر، الدار الجامعية، 2006).
3. تامر علوان المصلح، تقييم قرارات الاستثمار، (عمان، الأردن، دار الأيام للنشر والتوزيع، ط1، 2015).
4. حسن رجب، المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي، (القاهرة، مصر، دار العلوم للنشر والتوزيع، ط1، 2008).
5. رمضان زياد، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، (عمان: الأردن، دار وائل للنشر، 1998).
6. سالم صلال راهي الحسناوي، التأجير التمويلي وتطبيقات مختارة، (عمان، الأردن، دار المنهجية، ط1، 2015).
7. طلال كداوي، تقييم القرارات الاستثمارية، (عمان: الأردن، دار اليازوري للنشر والتوزيع، ط2، 2015).
8. عبد الستار خويلدي، مقدمة في التقنيات الإسلامية التمويل، (السعودية، دار المعرفة والنشر، ديسمبر 1992).
9. عبد الوهاب الرميدي، علي سامي، المحاسبة المالية وفق النظام المالي والمحاسبي الجديد، (الجزائر، دار الهدى، 2011).
10. عبير الصفدي الطوال، التأجير التام ويلي مستقبل صناعة التمويل، (عمان: الأردن، دار المناهج للنشر والتوزيع، 2016).
11. لخضر علاوي، نظام المحاسبة المالية (سير الحسابات وتطبيقاتها)، (متيجة: الجزائر، دار النشر، 2011).
12. ليوز نوح، مخطط النظام المالي الجديد، (بسكرة، الجزائر، مؤسسة الفنون المطبعية والمكتبية، 2009).
13. محمد أبو نصار، جمعة حميدات، معايير المحاسبة الدولية والإبلاغ المالي، (عمان، دار النشر، 2008).
14. مروان شموط، كنجو مروان شموط، كنجو عبود كنجو، أسس الاستثمار (القاهرة: مصر، الشركة العربية المتحدة للتسويق والتوريدات، جامعة القدس، 2008).

ثانيا: القوانين والمراسيم التنفيذية

15. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، رقم 15 المؤرخة في 25/03/2009 والمتضمنة النظام الحاسبي المالي، دار بلقيس.
16. لجنة المعايير المحاسبية الدولية، الإطار الفكري لإعداد وعرض البيانات المالية، عقود الإيجار، يوليو 1989.
17. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 74، القانون 07/11 الصادر في 25/11/2007 المتعلق بالنظام المحاسبي المالي.

ثالثا: المذكرات الجامعية

18. بن إبراهيم الغالي، اتخاذ القرارات الاستثمارية في البنوك الاسلامية من أجل معامل خصم في ظل الضوابط الشرعية، (رسالة دكتوراه، تخصص علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012).
19. بوسكار افاق، دور نظم المعلومات المحاسبية في اتخاذ القرارات الاستثمارية، (شهادة ليسانس، تخصص محاسبة وجباية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012).
20. رحيمي يعقوب، المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي SCF ومعيار المحاسبة الدولي IAS17، رسالة ماستر، تخصص محاسبي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2017.
21. فتح محمد عمر المحضار، محاسبة عقود الإيجار، (رسالة الدكتوراه، تخصص محاسبة، كلية الاقتصاد، جامعة دمشق سوريا، 2005).
22. مكي نبيل، المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي، (رسالة الماستر، تخصص محاسبة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2014).

رابعا: المجالات والدراسات

23. زيتوعولا أبو بكر، دور المعلومات المحاسبية في تحسين التمكين وأثره على ترشيد القرارات الاستثمارية، (مجلة تكريت العلوم الإدارية والاقتصادية، جامعة تكريت، اربيل، العدد 42، 2018).

24. صفوان قصي، قياس المخاطر ودورها في إعداد قائمة التدفقات النقدية المستهدفة وترشيد القرارات الإدارية، (مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد العدد 109، أبريل 2018).
25. صون كل عزيز عبد الكريم، التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي، مجلة كلية القانون للعلوم الاقتصادية والسياسية، المعهد التقني.
26. عامر محمد سلمان، أحمد سعد جاري، تحديات تطبيق معيار الإبلاغ المالي IFRS16 في البيئة العراقية ودوره في تحسين المؤشرات المالية للوحدات الاقتصادية، (مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية، جامعة بغداد، العدد 108، 2018).
27. عباس حميد يحي التميمي، نهاد حسين احمد علي، انعكاس تبني المعيار المحاسبي الدولي رقم 02 للقطاع العام على بيان التدفق النقدي، (مجلة العلوم الاقتصادية والإدارية، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد، العدد 109، أبريل 2018).
28. عباس نوار كحيط الموسوي، أسماء حسين علي الموسوي، أثر صياغة المعلومات المالية في جودة القرارات الإدارية، (مجلة المثنى للعلوم الإدارية والاقتصادية، جامعة واسط، العراق، المجلد الخامس، العدد 01، 2015).
29. محمود خلف الجبوري، رئيس قسم القانون، النظام القانوني للاستثمار في العراق (مجلة كلية التراث الجامعة، جامعة بغداد، العدد 07).
30. ميمون إيمان، بشوندة رفيق، أهمية تعديل المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار عند المستأجر للنظام المحاسبي المالي، (دراسة مقارنة IAS17 و SCF و IFRS).



**pmat**

مركز تجارة الآلات الزراعية  
EPE PMA TRADING SPA

Capital social : 4 463 404 000.00 DA RC :98B4674 du 25/08/1998 NIS : 0998161200 44 922 NIF : 0998 16 000 467 447  
BADR : Agence Birkhadem Compte N°: 00 300 638 300 301 300 047 (DA) / 00 300 638 060 055 202 031 (DEVISE)

Direction régionale Sud de Bou-Saada  
Antenne El-Oued

EL-OUED 24/06/2020

CLIENT: KHADOUCHE HOCINE

Adresse: Méghaier  
W/EL-OUED

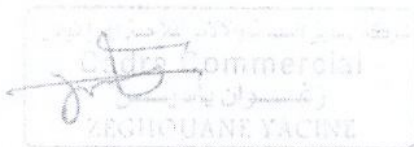
### Facture Proformat N°:87/2020

N°	Article	Désignation	Qtés	Prix Unit	Montants H.T
1	136/141	Tracteur 82 cv à 04RM (MF 440-4 Xtra)	1	4 439 750.00 ✓	4 439 750.00
2	205	Ramasseuse presse à fil de fer	1	939 960.00 ✓	939 960.00
3	209	Giro andaineur	1	228 660.00 ✓	228 660.00
4	207	Faucheuse universelle 1 lame	1	172 320.00 ✓	172 320.00
5	497	Charrue 3S Socs Portee C3S14	1	249 573.00 ✓	249 573.00
6	C4D26	Charrue 04 disques portée C4D26	1	292 560.00 ✓	292 560.00
7	485	Cover Croop 10 X 20 Auto porté offs	1	687 079.00 ✓	687 079.00
8	507	Semoir en ligne combine-19 rangs "03m"	1	848 000.00 ✓	848 000.00
9	615	Pulvérisateur porte- 400 litres Complet avec Acc	1	156 000.00 ✓	156 000.00
10	CULT.9D.	Cultivateur 9 dents GA	1	174 323.00 ✓	174 323.00
Arreté la présente facture à la somme de :			Total H.T		8 188 225.00 ✓
Neuf millions sept cent quarante-trois mille neuf cent quatre-vingt-sept dinar algerien soixante-quinze centime			Taux TVA 19%		1 555 762.75
			Timbre		-
			Total Taxe		-
			Total en TTC		9 743 987.75

Nos prix peuvent être modifiés a tout moment

Commercial

Chef D'antenne



Unité Centre : Mohammadia El Harrach - Alger Tél: 023 75 10 72 Fax: 023 75 10 71  
Unité Est : Route de Batna - Constantine Tél: 031 64 90 07/13/1 Fax: 031 64 90 08  
Unité Ouest : Route de Dar El Beida - Oran Tél: 041 84 70 65/69 Fax: 041 84 70 68  
Unité Sud : Route de Biskra Bou Saada - M'Sila Tél: 035 45 80 80 Fax: 035 45 80 88  
Antenne El-oued: BP 34 TIKSEBT ELOUED Tél: 032104309/08 Fax: 032104305





GRE BISKRA EL-OUED 007  
ALE DEBILA 395

Date de saisie... 05-12-2019

## DEMANDE DE CREDIT

### EXPLOITATION

#### Personne physique

Nom :  
Prénom :  
Date de naissance : P/en 1954  
Lieux de naissance : REBAYA CHAMAL  
Situation familiale : M  
Nbre de personne à charge : 06

#### Personne morale

Nature juridique :  
Nbre d'associés :  
Date de création :  
Nom de gérant :  
Statut :  
Agrément :  
R.C

### Renseignement sur l'exploitation

Adresse : CHEKCHAK Commune : BEN GUECHA CODE POSTALE /  
Ville : TALEB LARBI Wilaya : EL-OUED  
Téléphone : ///////////////  
Fax : Téléc : ///

ACTIVITES : Céréaliculture

Prod Animale : //////////////

Prod Végétale : //////////////

#### DOMICILATION BANCAIRE :

compte courant N° 395 000104930079

compte de prêt N° //////////////

Autres :

#### CREDITS OBTENUS

Nature : Court /Terme : Moyen Terme : Long Terme :

Notifié-le : //

Echéance : ///

Montant : ///

Utilisation : ///

Taux : en vigueur

Remboursement D A : //////////////

Impayé : D A : 00

Motif : //////////////

#### Rééchelonnement

Date	Montant	Durée	Différée	Echéance	Date	Montant	Durée
------	---------	-------	----------	----------	------	---------	-------

Différée	Echéance						
----------	----------	--	--	--	--	--	--

#### Patrimoine repris

N E A N T



## Investissements projetés

Nature de l'investissement	Terme	Quantité	P.U	Coût total
- TRACTEUR C 6807 (FBH) avec arceau de sécurité	CMT	01	2.515.000,00	2.515.000,00
- Ramasseuse presse à fil de fer		01	939.960,00	939.960,00
- Faucheuse universelle 1 lame		01	172.320,00	172.320,00
- Giro andaineur		01	228.660,00	228.660,00
- Charrue 2 soc reversible C1SR 12		01	318.746,00	318.746,00
- Semoir en ligne simple -19 rangs « 03m »		01	736.418,00	736.418,00
- Cover Croop 10x20 auto porté offs		01	687.079,00	687.079,00
- Epaneur de fumier		01	673.900,00	673.900,00
<b>Coût total du projet HT</b>				<b>6.272.083,00</b>
<b>FNDA</b>				<b>1.881.624,90</b>
<b>Apport personnel</b>				<b>627.208,30</b>
<b>Crédit sollicité</b>				<b>3.763.249,80</b>

Montant : 3.763.249,80 DA

Taux: %

Bonification : %

Durée 05 ans

Différé /////

Garanties proposées

-

Avis de GRE

Date &amp; signature

Avis de l'agence

Date &amp; signature

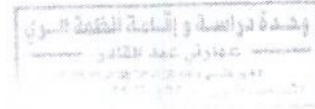
دراسة الجدوى الاقتصادية



وحدة درا وانجاز أنظمة الري

Unité d'étude et installation de système d'irrigation

Adresse ; avenue CNAS El-méghaier w d'el-oued



**Rapport d'étude de faisabilité technique et économique d'un crédit LESING moyen terme**

**Promoteur : KEDDOUCHE HOCINE**

**Réalisé par : Amarni Abdelkader**

**Télé : 032 18 63 95**

**Port : 06 74 23 60 44**

**Email : uniteamarni@gmail.com**

## 1-informations générales sur le projet

### 1.1-fiche signalétique de l'exploitation

#### l'exploitation:

Dénomination: BAADJ OUEST  
Localisation: OUM THIOUR  
Statu juridique: PROPRIETE  
SAT: 200 HA  
SAU: 200 HA  
Superficie irriguée: 05 HA  
Morcellement: 1 Parcelles  
Limites: selon la FICHE SIGNALETIQUE  
Nord: EURL LONTANA  
Sud: TERRE NUE  
Est: EURL LONTANA ET TERRE NUE  
Ouest: SAHNOUNE KHEMISSI

#### L exploitant:

Nom et prénom (s): KEDDOUCHE HOCINE  
Date et lieu de naissance : 08/12/1963 à AIN TOURK  
Adresse personnelle: BOUBRDJ BOURDJ BOUARIRIDJ  
carte professionnelle N°: 1209949

#### Les activités:

Activité dominant: Phoeniciculture  
Plantation: 00 palmiers  
Elevage: Ovin: Caprin: Camelin: Bovin:  
Autres activités: /  
Source d'eau:  
Autre données: 2 puit

Sources des données:

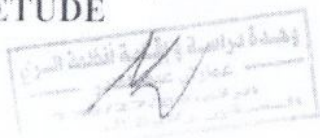
Sortie de bureau d'étude et F S

#### **LES GRANDES LIGNES DU PROJET DEVELOPPEMENT.**

tracteur 82 CV à 04RM ( MF 440- Ramasseuse-presse A F1 Giro Andaineur Faucheuse Universelle Charrue 3S Socs Portee Charrue 04 disq Portee C/C 10X20 Auto F ofse Semoir en ligne combiné Pulverisateur 400L COM Cultivateur 09 dent <i>Moissonneuse batteuse à bac avec cabine</i>	
---	--

Montant global du projet	197 041 44.84
Subvention total FNDA	6699232.70
Crédit Bancaire	10410525.40
Autofinancement	2 594 386.73

### B-ETUDE



Groupe régional d'exploitation BISKRA:

Agence locale d'exploitation EL-MEGHAIER

Demande de crédit	
Production	

A/postulant personne physique

Nom et prénom : KEDDOUCHE HOCINE

Date de naissance : 08/12/1963

Lieu de naissance : AIN TOURK-

Exploitant individuel X

Propriétaire X

Attributaire

Indivis

B/ renseignement sur L'exploitation ou L'entreprise :

Adresse : Baadj ouest commune : oum thiour Daira : El Meghaier wilaya : El Oued

Activité (principale production)

Domiciliation bancaire BADR

Crédit obtenus : N° prêt

Remboursement

Impayés

Motif

Description sommaire du projet				
Nature de l'investissement ou production projet	Terme	Quantité	P.U (D.A)	Coût total(D.A)
tracteur 82 CV à 04RM ( MF 440-		1	5283302,50	5283302,50
Ramasseuse-presse A F1		1	1118552,40	1118552,40
Giro Andaineur		1	272462,40	272462,40
Faucheuse Universelle		1	205060,80	205060,80
Charrue 3S Socs Portee		1	296991,87	296991,87
Charrue 04 disq Portee		1	348146,40	348146,40
C/C 10X20 Auto F ofse		1	817624,10	817624,10
Semoir en ligne combiné		1	1009120,00	1009120,00
Pulverisateur 400L COM		1	185640,00	185640,00
Cultivateur 09 dent		1	207444,37	207444,37
Moissonneuse batteuse à bac ave		1	9959800,00	9959800,00

Coût total de projet:				19 704 144.84	
Dont :				6 699 232.70	
Apport personnel:				2 594 386.73	
Crédit lie :				10 410 525.40	

<i>D/ avis de l'agence</i>	<u><i>Date et signature</i></u>
----------------------------	---------------------------------

<i>D/ avis de la Succursale</i>	<u><i>Date et signature</i></u>
---------------------------------	---------------------------------



## Situation de Départ



Production	Céreal	terre	Totaux
Surface en ha	5,00	195,00	200,00
Rendement en Quintaux	50		
Prix de vente unitaire	4 500		
Soutien à la production/ha			
Chiffre d'affaires /ha	225 000		
Chiffre d'affaire/culture	1 125 000		

CA sur Production Végétales	1 125 000
-----------------------------	-----------

Production	Céreal	terre	Totaux
Surface en ha	5,00	195,00	200,00
Engrais/ha			
Phytosanitaire et Desh/ha			
Semences/ha			
Travaux entreprises			
MO saisonnière			
Divers/ha			
Total des charges /ha			
Total des charges/culture			

Charges opérationnelles sur cultures	
--------------------------------------	--

MARGE BRUTE	1 125 000
-------------	-----------

Ventes d'animaux	
------------------	--

Type de cheptel	Effectif	Effectif vendu dans l'année	CA

Ventes de produits animaux	
----------------------------	--

Type de cheptel	Effectif	Rendement par tête	CA

CA sur Production Animales	
----------------------------	--

Production			
Effectif			
Produit Vétro/tête			
Aliments/tête			
Divers/tête			
Total/tête			
Total des charges/atelier			

Charges opérationnelles sur Production Animales	
---	--

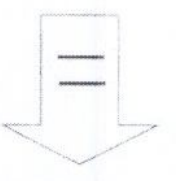
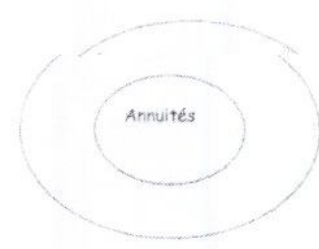
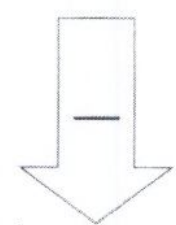
MARGE BRUTE	
-------------	--

MARGE BRUTE Totale	1 125 000
--------------------	-----------

Charges de structure	Montant
Carburant	4 000
Entretien du matériel	6 000
Entretien des bâtiments	
Assurances	
Frais de transport	8 000
Cotisations sociales exploit.	
Locations	
Salaires permanents	
Charges sociale sur salaires	
Autres	9 000

Total des charges structure	27 000
-----------------------------	--------

Excédent Brut d'exploitatio	1 098 000
-----------------------------	-----------



**Republique Algérienne Démocratique et Populaire**  
Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural

Fond National de Développement de l'Investissement Agricole (FNDA)  
Subdivision de El Mezbahier

Nom du demandeur:  
**KEDDOUCHE HOCINE**

Disposé le:

**Plan Pluriannuel d'Investissement**

Décision 77

ANNEE	N°	NATURE	MONTANT	Qté / Capacité	Unité de MESUR	Tarif ref	Crédit Lié		Durée	Annuité du prêt	Autofinancement
							Subvention	Prêt			
	1	tracteur 82 CV à 04RM ( MF 440-4 Xtra)	5283302,50	1	U	4590000,00	1377000,00	2754000,00			1152302,50
	2	Ramasseuse-presse A F1	1118552,40	1	U	1118552,40	335565,72	671131,44			111855,24
	3	Giro Andaineur	272462,40	1	U	272462,40	81738,72	163477,44			27246,24
	4	Faucheuse Universelle	205060,80	1	U	205060,80	61518,24	123036,48			20506,08
	5	Charrue 3S Socs Portee	296991,87	1	U	296991,87	89097,56	178195,12			29699,19
	6	Charrue 04 disq Portee	348146,40	1	U	348146,40	104443,92	208887,84			34814,64
	7	C/C 10X20 Auto F ofse	817624,10	1	U	817624,10	245267,23	490574,46			81762,41
	8	Semoir en ligne combiné	1009120,00	1	U	1009120,00	302736,00	605472,00			100912,00
	9	Pulvérisateur 400L COM	185640,00	1	U	185640,00	55692,00	111384,00			18564,00
	10	Cultivateur 09 dent	207444,37	1	U	207444,37	62233,31	124466,62			20744,44
	11	Moissonneuse batteuse à bac avec cabine	9959800,00	1	U	9959800,00	3983920,00	4979900,00			995980,00
			<b>19704144,84</b>			<b>19010842,34</b>	<b>6699232,70</b>	<b>10410525,40</b>			<b>2594386,73</b>
<b>Sous-total</b>											
<b>Sous-total</b>											
<b>Sous-total</b>											
<b>TOTAL GLOBAL PROJET</b>											<b>2594386,73</b>
<b>en %</b>											<b>13,65%</b>
						<b>19010842,34</b>	<b>6699232,70</b>	<b>10410525,40</b>			<b>2594386,73</b>
							<b>36,11%</b>	<b>54,76%</b>			<b>13,65%</b>

(1) Type = A: Evénement technique B: Investissement de modernisation C: Investissement de valorisation de la production  
(2) Production = Type de production autorisée ou végétale  
(3) Nomenclature

## SITUATION FINALE

Production	Céreal	luzerne	Totaux
Surface en ha	60,00	20,00	80,00
Rendement en Quintaux	40	50	
Prix de vente unitaire	4 000	4 500	
Soutien à la production/ha	0		
Chiffre d'affaires /ha	160 000	225 000	
Chiffre d'affaires/culture	9 600 000	4 500 000	

CA sur Production Végétales	14 100 000
-----------------------------	------------

Production	Céreal	luzerne	Totaux
Surface en ha	60,00	20,00	80,00
Engrais/ha	12 000		
Phytosanitaire et Desh/ha	0	0	
Semences/ha	0	0	
Travaux entreprises	15 000		
MO saisonnière	15 000		
Divers/ha	10 000		
Total des charges /ha	52 000		
Total des charges/culture	3 120 000		

Charges opérationnelles sur cultures	3 120 000
--------------------------------------	-----------

MARGE BRUTE	10 980 000
-------------	------------

Ventes d'animaux	
------------------	--

Type de cheptel	Effectif	Effectif vendu dans l'année	CA
	0	0	0
	0	0	0

Ventes de produits animaux	
----------------------------	--

Type de cheptel	Effectif	Rendement par tête	CA
0	0	0	0
0	0	0	0

CA sur Production Animales	
----------------------------	--

Production		
Effectif	0	0
Produit Vêto/tête	0	
Aliments/tête	0	
Divers/tête		
Total/tête	0	0
Total des charges/atelier	0	0

Charges opérationnelles sur Production Animales	
---	--

MARGE BRUTE	
-------------	--

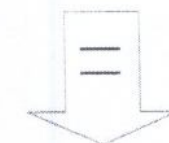
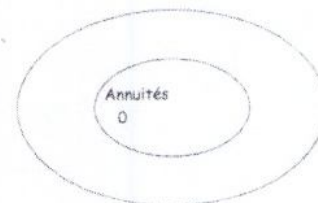
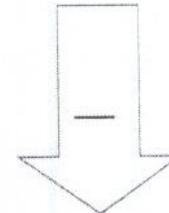
MARGE BRUTE Totale	10 980 000
--------------------	------------



Charges de structure	Montant
Carburant	20 000
Entretien du matériel	0
Entretien des bâtiments	0
Assurances	10 000
Frais de transport	9 000
Cotisations Sociales Exploitant	0
Locations	0
Salaires permanents	8 000
Charges sociale sur salaires	0
Impôts	
Autres	7 000

Total des charges structurelles	54 000
---------------------------------	--------

Excédent Brut d'exploitation	10 926 000
------------------------------	------------



## Descriptif sommaire du projet

Réalisation de forage, Pompe immergée, bassin d'accumulation, goutte à goutte, Station tete, Plantation djebbars, Drainage.

	<i>en dinars</i>	<i>en pourcentage</i>
↳ Montant global du projet	19010842,34	
↳ Subvention totale FNDA	6699232,70	36,11%
↳ Prêt Bancaire	10 410 525	54,76%
↳ Autofinancement	2594386,73	13,65%

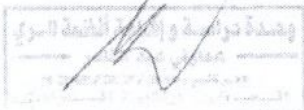
### Critères d'appréciations

Revenu Disponible Départ		
Revenu Disponible Final	}	Evolution en %
Diminution de la Jachère en %		#DIV/0!
Diminution de la surface céréalière %		
Augmentation de la surfaces en		
Phoeniculture		
Agrumes		
Arboriculture		

### Eléments d'Actif concernant l'exploitation de départ

	Objets	Références (surface, puissance, métrage...)	Valeurs estimées	Amortissement
Actif immobilisé	Foncier			
Actif mobilier	palmiers			
Divers				
<b>TOTAL</b>				

Visa de Service Techniaue:



Visa de S/divisionaire:

## Trésorerie Prévisionnelle

RESSOURCES	Ex 1	Ex 2	Ex 3
<b>RESSOURCES COURANTES</b>			
Ventes de productions végétales	14100000,00	0	0
Ventes de productions animales	0,00	0	0
Ventes diverses			
Subventions d'exploitation			
<b>TOTAL des RESSOURCES COURANTES</b>	<b>14100000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESSOURCES EXCEPTIONNELLES</b>			
Apports personnels	2594386,73	0	0
Subventions FNRDA	6699232,70	0	0
Emprunts LT	10410525,40	0	0
Emprunts CT			
Crédits fournisseurs			
<b>TOTAL des RESSOURCES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>19704144,84</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>33804144,84</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

BESOINS			
<b>BESOINS COURANTS</b>			
Total des besoin courants	3066000,00	0	0
Prélèvements privés	0,00	0	0
<b>TOTAL des BESOINS COURANTS</b>	<b>3066000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DEPENSES EXCEPTIONNELLES</b>			
<i>Dépenses d'investissements</i>			
Investissements du PDPEA	19010842,34	0	0
Frais liés à la mise en place du programme :			
- étude économique	3000,00		
- parts sociales	0,00		
- assurances liées au proje L.	8000,00		
- frais notariés (hypothèque, natissement...)			
<i>Emprunts</i>			
Annuités sur anciens prêts	0,00		
Annuités sur nouveaux prêts		0	0
FF sur CT			
Autres			
<b>TOTAL des BESOINS EXCEPTIONNELS</b>	<b>19021842,34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL des BESOINS</b>	<b>22087842,34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

SOLDE ANNUEL	11716302,50	0	0
SOLDE CUMULE	11716302,50	11 716 303	11 716 303

## Compte de resultat

Ventes de produits végétaux	1 125 000
Ventes d'animaux	
Ventes de production animales	
<b>Chiffre d'Affaires (1)</b>	<b>1 125 000</b>
Variation d'animaux en stocks	
Variation de végétaux en stock	
<b>Production de l'exercice (2)</b>	<b>1 125 000</b>
Charges opérationnelles sur production végétales	
Charges opérationnelles sur production animales	
<b>Total des consommations intermédiaires</b>	
<b>Marge Brute (3)</b>	<b>1 125 000</b>
Carburant	4 000
Entretien du matériel	6 000
Entretien des bâtiments	
Assurances	
Frais de transport	8 000
Locations	
Autres	9 000
<b>Total des charges externes</b>	<b>27 000</b>
<b>Valeur Ajoutée (4)</b>	<b>1 098 000</b>
Impôts, Taxes	
Salaires bruts	
Charges sociales sur salaires	
Charges sociales exploitant	
<b>Excédent Brut D'Exploitation (5)</b>	<b>1 098 000</b>
Dotation aux amortissements	
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>1 098 000</b>
Produits financiers	
Charges financières	5 737
<b>Résultat Courant</b>	<b>1 092 263</b>

Ne remplir que les cases vertes

## TABLEAU D'AMORTISSEMENT D'UN EMPRUNT

ANNEE	PRET	Taux	ANNUITE	durée
	10 410 526	6,50%	2 505 132	5

année	KI restant dû Débit année	Annuité	Frais Financiers	Capital remboursé dans l'année
1	10 410 526	2 505 132	676 684	1 828 448
2	8 582 078	2 505 132	557 835	1 947 297
3	6 634 781	2 505 132	431 261	2 073 871
4	4 560 909	2 505 132	296 459	2 208 673
5	2 352 237	2 505 132	152 895	2 352 237
6	0			
7	0			
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				