

تعليمات كفاية رأس المال لشركات تمويل الرهن العقاري

رقم (٨/ ر ع) لسنة ٢٠٠٧

صادرة عن مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية

بالاستناد لأحكام المواد (٣) و (٢٦) من قانون هيئة سوق رأس المال رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٤.

نطاق تطبيق التعليمات

المادة (١)

تسري هذه التعليمات على شركات تمويل الرهن العقاري.

تعريفات

المادة (2)

يكون للكلمات والعبارات الواردة في هذه التعليمات المعاني المخصصة لها في تعليمات ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية رقم (٧/ ر ع) لسنة ٢٠٠٧ الصادرة بتاريخ ١٠/٨/٢٠٠٧.

نسبة كفاية رأس المال

المادة (3)

لمقاصد هذه التعليمات تكون كفاية رأس المال عبارة عن نسبة قاعدة رأس المال إلى مجموع الأصول والالتزامات خارج بنود الميزانية المرجحة بأوزان مخاطر (مرفق أ) ، على ألا تقل عن ١٠% وألا يكون جزء من رأسمال الشركة مقترضا من مساهمي الشركة.

المادة (٤)

١- تزود الشركة الهيئة بنسبة كفاية رأس المال كل سنة أشهر وفي موعد لا يتجاوز أسبوعين من الشهر التالي، وفقاً للنماذج المعدة لذلك ومصداقاً عليها من المدقق الخارجي للشركة.

٢- للهيئة الحق في طلب تصحيح البيانات في حالة وجود خلل فيها.

قاعدة رأس المال

المادة (5)

تتكون قاعدة رأس المال من شريحتين، الأولى رأس المال الأساسي والثانية رأس المال المساند.

رأس المال الأساسي

المادة (٦)

يتكون رأس المال الأساسي من:

- ١- رأس المال المدفوع.
- ٢- رأس المال الإضافي المدفوع زيادة على القيمة الاسمية.
- ٣- الاحتياطات القانونية.
- ٤- الاحتياطات المعلنة.
- ٥- الأرباح غير الموزعة (المرحلة).

المادة (٧)

يخصم من رأس المال الأساسي الشهرة أو الأصول غير الملموسة والخسائر السنوية والخسائر تحت التسوية وأيئة رديئات ضرائب مستحقة وغير مقبوضة وأيئة مكاسب مستحقة وغير مقبوضة نتيجة عمليات إصدار سندات مدعومة بمحافظ عقارية.

رأس المال المساند

المادة (٨)

١- يتكون رأس المال المساند من:

- أ- المخصصات العامة للقروض المنتظمة بنسبة ١.٢٥ % منها.
- ب- المخصصات العامة للالتزامات خارج بنود الميزانية بنسبة ٠.٢٥ % منها.
- ت- احتياطات إعادة التقييم وفق معايير المحاسبة الدولية.
- ث- القروض المساندة التي تزيد آجالها عن خمس سنوات على أن يطفأ ٢٠ % من قيمتها كل سنة من السنوات الخمس الأخيرة من أجل القرض، ويشترط ألا تزيد قيمة هذه القروض عن ٥٠ % من رأس المال الأساسي.
- ٢- يخصم من رأس المال المساند الفرق بين المخصص الإلزامي الخاص كما هو محدد من الهيئة والمخصص الفعلي للقروض المصنفة.
- ٣- يجب ألا يزيد رأس المال المساند عن ١٠٠ % من رأس المال الأساسي.

المادة (٩)

- ١- يشترط في القرض المساند:
 - أ- ألا يكون مضمون برهن أي من موجودات الشركة.
 - ب- أن يكون مقبوضاً بالكامل.
 - ت- ألا يكون مقيداً أو مخصصاً أو محجوزاً على ذمة نشاط معين أو لمقابلة أصول بذاتها.
- ٢- يتضمن عقد القرض المساند قبول المقرض أن يفي القرض بامتصاص الخسائر التي تحدث خلال مدة القرض.
- ٣- يكون ترتيب سداد القرض المساند للمقرض عند التصفية تالياً لحقوق الدائنين الآخرين.

الأصول المرجحة بأوزان مخاطر

المادة (١٠)

يقصد بالأصول المرجحة بأوزان مخاطر تلك الأصول التي تشكل خطراً معيناً على رأس المال وفقاً لوجودتها.

المادة (١١)

- يتم احتساب قيمة الأصول المرجحة بأوزان مخاطر باعتماد أوزان محددة تطبق على الرصيد السدفتري لموجودات الشركة، وتختلف هذه الأوزان باختلاف درجة المخاطر في بنود الموجودات ضمن الفئات التالية ووفق النموذج المعد لهذه الغاية (مرفق ب):
- ١- فئة المخاطر صفر%: وتشمل النقد والأوراق المالية الصادرة عن السلطة الوطنية الفلسطينية، الأوراق المالية الصادرة أو المضمونة من قبل جهات حكومية توافق عليها الهيئة والمصاريف المدفوعة مقدماً.
 - ٢- فئة المخاطر ١٠%: الأوراق المالية العالمية حسب المادة (١٢) من هذه التعليمات.
 - ٣- فئة المخاطر ٢٠%: الأرصدة التي تقل آجالها عن سنة لدى البنوك التي لا يقل معدل كفاية رأسمالها عن الحد الأدنى كما هو محدد من السلطات الرقابية في تلك البلدان، الأوراق المالية المضمونة بشروط من قبل السلطة الوطنية الفلسطينية والأوراق المالية العالمية كما نصت عليه المادة (١٢) من هذه التعليمات.
 - ٤- فئة المخاطر ٣٠%: الأوراق المالية العالمية كما نصت عليه المادة (١٢) من هذه التعليمات.
 - ٥- فئة المخاطر ٣٥%: القروض العقارية المنتظمة والمضمونة برهن من الدرجة الأولى والمعززة بغطاء تأمين ضد التعثر بنسبة لا تقل عن ٧٠% من رصيد القرض.
 - ٦- فئة المخاطر ٥٠%: القروض العقارية المنتظمة والمضمونة برهن من الدرجة الأولى والأوراق المالية العالمية كما نصت عليه المادة (١٢) من هذه التعليمات.
 - ٧- فئة المخاطر ٧٠%: القروض العقارية والمطالبات الأخرى التي مضى على موعد استحقاقها أقل من ٩٠ يوماً.
 - ٨- فئة المخاطر ١٠٠%: القروض العقارية والمطالبات التي فات على موعد سداد أقساطها أكثر من ٩٠ يوماً والأوراق المالية العالمية كما نصت عليه المادة (١٢) من هذه التعليمات وجميع الأصول الأخرى.



المادة (١٢)

لأغراض احتساب قيمة الاستثمارات في الأوراق المالية العالمية المرجحة بأوزان مخاطر يتم اعتماد تصنيف احدى الوكالات العالمية التالية للتصنيف:

- ١- Standard & Poor's
- ٢- Moody's
- ٣- AM Best

وذلك ضمن فئات المخاطر التالية:

- أ- الفئة الأولى: ١٠%
 - ب- الفئة الثانية: ٢٠%
 - ت- الفئة الثالثة: ٣٠%
 - ث- الفئة الرابعة: ٥٠%
 - ج- الفئة الخامسة: ١٠٠%
- ووفق النموذج المرفق (مرفق ت).

جودة القروض

المادة (١٣)

يتعين على كل شركة وضع سياسات وإجراءات ائتمانية واضحة ومعتمدة من مجلس إدارتها تشمل كحد أدنى ما يلي:

- ١- التحقق من هوية المقترض وأي أطراف أخرى قد تكون ضامنة للقروض.
- ٢- التحقق من المركز المالي للمقترض بما في ذلك الأصول المملوكة له ومديونيته.
- ٣- التحقق من التاريخ الائتماني السابق للمقترض إن وجد.
- ٤- التأكد من صلاحية التنفيذ على الرهن العقاري.
- ٥- الضوابط والضمانات الخاصة بكل نوع من أنواع القروض .
- ٦- تحليل مخاطر العمليات والسوق المترتبة على منح القروض.
- ٧- المستندات الخاصة بكل نوع من أنواع القروض بما في ذلك دراسة الجدوى المتعلقة بالمشروع المستهدف تمويله.
- ٨- الصلاحيات والمسؤوليات المرتبطة بمنح القروض .
- ٩- الاستعلام عن المقترض من المصادر المختلفة .
- ١٠- المتابعة الجيدة للقروض الممنوحة.

سياسة التقييم العقاري

المادة (١٤)

يتعين على كل شركة وضع سياسة وإجراءات التقييم العقاري وفقاً لتعليمات الهيئة على أن تتضمن ما يلي، كحد أدنى:

- ١- تحديد العقار بما في ذلك نوعه وصفته وتاريخ إنشائه .
- ٢- صور فوتوغرافية للعقار ومخطط الموقع الموضح له.
- ٣- وصفاً كاملاً للعقار بما يمكن شركات تمويل الرهن العقاري من التحقق من قيمة العقار والأسس التي استند إليها.
- ٤- طريقة التقييم المتبعة.
- ٥- ذكر وتحليل واف لأي مبيعات سابقة للعقار محل التقييم خلال السنة الماضية للعقارات السكنية وخلال الثلاث سنوات السابقة للعقارات التجارية.
- ٦- القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم.
- ٧- الإقرار المطلوب وفقاً للمعايير المهنية.
- ٨- اسم المخمن العقاري ورقم ترخيصه .
- ٩- وصف الوضع القانوني للعقار محل التقييم.
- ١٠- تاريخ الانتهاء من التقييم.

المادة (١٥)

تلتزم جميع الشركات العاملة بتوفيق أوضاعها وفقاً لهذه التعليمات خلال مدة أقصاها (٦) ستة أشهر من تاريخ سريانها، وبخلاف ذلك تعتبر ممارستها لأعمالها الحالية مخالفة للقوانين والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

المادة (١٦)

على الجهات المختصة كافة، كل فيما يخصه، تنفيذ هذه التعليمات، اعتباراً من تاريخه وتنتشر في الجريدة الرسمية.

صدرت في مدينة البيرة بتاريخ: ٢٤/١٢/٢٠٠٧ ميلادية.

الموافق: ١٥ ذو الحجة/ ١٤٢٨ هجرية.

ماهر المصري

رئيس مجلس الإدارة



مرفق (أ)	
تقرير كفاية رأس المال	
	الشريحة الأولى من رأس المال
	رأس المال المدفوع
	رأس المال الإضافي المدفوع زيادة على القيمة الاسمية
	الاحتياطيات القانونية
	الاحتياطيات المعلنة
	الأرباح غير الموزعة (المرحلة)
	ناقص:
	الخصميات من الشريحة الأولى من رأس المال
	الأصول غير الملموسة
	خسائر السنة
	خسائر تحت التسوية
	رديات ومكاسب مستحقة وغير مقبوضة
	مجموع الشريحة الأولى من رأس المال بعد الخصميات (رأس المال الأساسي)
	الشريحة الثانية من رأس المال
	المخصصات العامة للقروض المنتظمة
	المخصصات العامة للالتزامات خارج بنود الميزانية
	احتياطيات إعادة التقييم
	القروض المساندة المؤهلة
	ناقص:
	الخصميات من الشريحة الثانية من رأس المال
	الفرق بين المخصص الإلزامي الخاص كما هو محدد من الهيئة والمخصص الفعلي للقروض المصنفة
	مجموع الشريحة الثانية من رأس المال بعد الخصميات (رأس المال المساند)
	قاعدة رأس المال (رأس المال الأساسي + رأس المال المساند)
	مجموع الأصول المرجحة بأوزان مخاطر (مرفق ب)
	نسبة كفاية رأس المال (قاعدة رأس المال / مجموع الأصول المرجحة بأوزان مخاطر)



الأصول المرّجحة بأوزان مخاطر			
القيمة المرّجحة بالمخاطر $A * B = C$	وزن المخاطر (B)	مبالغ الأصول وبنود خارج الميزانية المفصح عنها في الميزانية (A)	
			قيم الأصول والقيمة المعادلة ضمن فئة المخاطر صفر%
			النقد
			الأوراق المالية الصادرة عن السلطة الوطنية الفلسطينية
			الأوراق المالية الصادرة أو المضمونة من قبل جهات حكومية توافق عليها الهيئة
			المصاريف المدفوعة مقدماً
			قيم الأصول والقيمة المعادلة ضمن فئة المخاطر ١٠%
			الأوراق المالية العالمية وفقاً للمادة ١٢ من التعليمات (مرفق ت)
			قيم الأصول والقيمة المعادلة ضمن فئة المخاطر ٢٠%
			الأرصدة التي تقل اجالها عن سنة لدى البنوك التي لا يقل معدل كفاية رأسمالها عن الحد الأدنى كما هو محدد من السلطات الرقابية في تلك البلدان
			الأوراق المالية المضمونة بشروط من قبل السلطة الوطنية الفلسطينية
			الأوراق المالية العالمية وفقاً للمادة ١٢ من التعليمات (مرفق ت)

			قيم الأصول والقيمة المعادلة ضمن فئة المخاطر ٣٠%
			الأوراق المالية العالمية وفقا للمادة ١٢ من التعليمات (مرفق ت)
			قيم الأصول والقيمة المعادلة ضمن فئة المخاطر ٣٥%
			القروض العقارية المنتظمة والمضمونة برهن من الدرجة الأولى والمعززة بغطاء تأمين ضد التعثر بنسبة لا تقل عن ٧٠% من رصيد القرض
			قيم الأصول والقيمة المعادلة ضمن فئة المخاطر ٥٠%
			القروض العقارية المنتظمة والمضمونة برهن من الدرجة الأولى
			الأوراق المالية العالمية وفقا للمادة ١٢ من التعليمات (مرفق ت)
			قيم الأصول والقيمة المعادلة ضمن فئة المخاطر ٧٠%
			القروض العقارية والمطالبات الأخرى التي مضى على موعد استحقاقها أقل من ٩٠ يوما
			قيم الأصول والقيمة المعادلة ضمن فئة المخاطر ١٠٠%
			القروض العقارية والبنود خارج بنود الميزانية والمطالبات التي فات على موعد سدادها أكثر من ٩٠ يوما والأصول الأخرى غير المشمولة في فئات المخاطر الواردة أعلاه
			الأوراق المالية العالمية وفقا للمادة ١٢ من التعليمات (مرفق ت)
			مجموع الأصول المرجحة بالمخاطر



مرفق (ت)

الاستثمارات في الأوراق المالية العالمية المرجحة بأوزان مخاطر

لغايات تصنيف الاستثمارات في الأوراق المالية العالمية المرجحة بأوزان مخاطر يعتمد التصنيف الوارد في الجدول أدناه:

Standard & Poor's		Moody's		AM Best
الفئة الأولى (١٠%)				
AAA	Extremely Strong	Aaa	Exceptional	A++&A+ Superior
الفئة الثانية (٢٠%)				
AA	Very Strong	Aa	Excellent	A&A- Excellent
الفئة الثالثة (٣٠%)				
A	Strong	A	Good	B++&B+ Very Good
الفئة الرابعة (٥٠%)				
BBB	Good	Bbb	Adequate	B&B- Fair
الفئة الخامسة (١٠٠%)				
BB	Marginal	Bb	Questionable	C++&C+ Marginal
B	Weak / Vulnerable	B	Poor	C&C- Weak
	Not Rated		Not Rated	Not Rated