

## تعليمات مخصصات القروض لشركات تمويل الرهن العقاري

رقم (٩/ت 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/ت ر ع) لسنة ٢٠٠٧ الصادرة بتاريخ ٢٠٠٧/١٠/٨.

### تصنيف القروض العقارية

#### المادة ( ٣ )

لأغراض تصنيف القروض العقارية تكون القروض إما منتظمة أو غير منتظمة وفقاً لجدارتها الائتمانية عند المنح أو الزيادة أو التجديد.

### القروض العقارية المنتظمة

#### المادة ( ٤ )

تتكون القروض العقارية المنتظمة مما يلي:

١ - القروض النموذجية وهي القروض التي يتم تسديد أصل الدين والفوائد والعمولات المتعلقة بها حسب الشروط المتفق عليها، بدون وجود أية تطورات سلبية في وضع المقترض وقدرته على السداد.

٢ - القروض تحت المراقبة وهي القروض التي مضى على عدم تسديد قسط أو أكثر من أصل الدين و/أو عدم تسديد الفائدة والعمولة المتعلقة بها لمدة تقل عن ٩٠ يوماً، وتتطلب هذه القروض عناية وانتباهاً خاصين، لكنها لا تتطلب تكوين مخصصات خاصة، ويعترف بالفوائد والعمولات المستحقة في قائمة الدخل ضمن المدة المحددة أعلاه (أقل من ٩٠ يوماً).

## القروض العقارية غير المنتظمة

## المادة ( ٥ )

هي القروض التي لم تسدد حسب الاتفاق، لأن المقترض يواجه صعوبات مالية واقتصادية، يمكن أن تؤثر على قدرته في خدمة وتسديد أصل الدين أو الفائدة والعمولة أو كليهما معاً، وتشمل هذه الفئة القروض التي مضى على موعد تسديد قسط واحد أو أكثر منها، مدة تزيد عن ٩٠ يوماً.

## المادة ( ٦ )

تقسم القروض العقارية غير المنتظمة إلى ثلاث فئات رئيسية كما يلي:

- ١- القروض دون النموذجية وهي القروض التي مضى على عدم تسديد قسط أو أكثر من أصل الدين و/أو عدم تسديد الفائدة والعمولة المتعلقة بها مدة من ٩١ يوماً إلى ١٨٠ يوماً.
- ٢- القروض المشكوك في تحصيلها وهي القروض التي مضى على عدم تسديد قسط أو أكثر من أصل الدين و/أو الفائدة والعمولة المتعلقة بها مدة من ١٨١ يوماً إلى ٣٦٠ يوماً.
- ٣- القروض الرديئة وهي القروض التي مضى على عدم تسديد قسط أو أكثر من أصل الدين و/أو الفائدة والعمولة المتعلقة بها أكثر من ٣٦٠ يوماً، وتشمل هذه الفئة أي قروض تعتبر غير قابلة للتحويل ضمن فترة زمنية معقولة.

## المادة ( ٧ )

يجوز للشركة أن تصنف القروض العقارية إلى مستويات متدنية إذا اتضح لها وجود أي تدهور في إمكانيات المقترض المادية وذلك بغض النظر عن فترة عدم سداد الأقساط و/أو الفوائد والعمولات.

## مخصصات القروض

## المادة ( ٨ )

- ١- لمقاصد هذه التعليمات تكون مخصصات القروض عبارة عن المخصصات التي تقطعها الشركات لمواجهة مخاطر محافظ القروض المتعلقة بتسديد أصل الدين و/أو الفوائد والعمولات المترتبة على هذا الدين وفقاً لفئة تصنيفه.
- ٢- تتكون مخصصات القروض من مخصصات عامة ومخصصات خاصة كما هو مبين في الجدول المرفق (أ).

## المادة ( ٩ )

على الشركات تقويم محافظ قروضها وفق سياستها الائتمانية الداخلية مرة كل ٣ شهور على الأقل.

## المخصصات العامة

## المادة ( 10 )

هي المبالغ التي يتم تخصيصها لمقابلة خسائر محتملة و غير محددة في القروض الممنوحة للمقترضين ومخاطر الالتزامات خارج بنود الميزانية، وذلك بعد طرح الضمانات المسموح بها وفق المادة ( 12 ).

## المخصصات الخاصة

## المادة ( ١١ )

هي المبالغ التي يتم تخصيصها لمقابلة خسائر محتملة و محددة في القروض المقدمة للمقترضين وذلك بعد طرح الضمانات المسموح بها وفق المادة ( ١٢ ).

## الضمانات المقبولة لاحتساب مخصصات القروض

## المادة ( 12 )

- ١- يسمح للشركات خصم الضمانات المقبولة لاحتساب مخصصات القروض وتحدد قيمة المخصصات بعد طرح الضمانات المسموح بها من أصل الدين وفق الجدول المرفق ( ب ).
- ٢- تقوم الأوراق المالية المتداولة حسب سعر التكلفة أو السوق أيهما أقل.
- ٣- يتم تقييم العقارات بأسعار السوق، ويجب أن تكون مرهونة برهن من الدرجة الأولى ولا تقبل رهونات العقارية كضمانات مسموح بخصمها عند احتساب مخصصات القروض العقارية، إذا كان قد مضى على موعد استحقاق هذه القروض أكثر من سنتين.
- ٤- يتم تقييم الأموال المنقولة حسب سعر التكلفة أو السوق أيهما أقل ويجب أن تكون مرهونة برهن من الدرجة الأولى.
- ٥- تعد الكفالات الشخصية للقروض التي تزيد عن ٢٥,٠٠٠ دولار أمريكي، والشيكات والأوراق التجارية غير مقبولة كضمانات مسموح بها، عند احتساب المخصصات.
- ٦- لا تقبل كفالات البنوك المحلية التي يقل معدل كفاية رأس المال فيها عن الحد الأدنى الذي تحدده سلطة النقد الفلسطينية.
- ٧- لا تقبل كفالات البنوك الأجنبية التي يقل معدل كفاية رأس المال فيها عن الحد الأدنى المحدد من السلطات الرقابية في تلك البلدان، لأغراض احتساب المخصصات.

## القروض غير المنتظمة المعاد جدولتها

## المادة ( 13 )

- ١- يمكن إعادة جدولة القروض غير المنتظمة فقط بعد تسديد دفعة نقدية لا تقل عن ١٠% من أصل الدين القائم.



٢- لا يتم عكس المخصصات بعد إعادة الجدولة، أما إذا مضى على موعد تسديد أي دفعة من الدين المعاد جدولته مدة ٩٠ يوماً، فإنه يتطلب تكوين مخصص له بنسبة ١٠٠% من الرصيد، بغض النظر عن قيمة الضمان المقبول.

#### الإيرادات

#### المادة ( 14 )

- ١- تحتسب الشركات الفائزة والعمولة على القروض التي مضى على موعد تسديدها أقل من ٩٠ يوماً كإيرادات مستحقة في حساب قائمة الدخل.
- ٢- بعد مضي أكثر من ٩٠ يوماً على موعد تسديد القروض، فيتوجب عكس الفائدة والعمولة المستحقة وغير المقبوضة من حساب قائمة الدخل إلى حساب الفائدة والعمولة المعلقة.
- ٣- يجب قيد الفائدة والعمولة المعلقة التي يتم تحصيلها لاحقاً، لحساب قائمة الدخل.

#### المادة ( 15 )

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 ( 16 )

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)  
مخصصات القروض العامة والخاصة

نوع المخصص	نسبة المخصص	مستوى المخاطر الائتمانية	فئة التصنيف	الحالة
عام	0.25%	مخاطر التزامات خارج الميزانية	١	منتظم
	1.25%	مخاطر نموذجية	١	
	1.25%	مخاطر تحت المراقبة	٢	
خاص	20%	دون النموذجية	٣	غير المنتظم
	50%	مشكوك في تحصيلها	٤	
	100%	ردئية	٥	

## مرفق (ب)

## جدول الضمانات المقبولة لأغراض احتساب مخصصات الديون المصنفة

ملاحظات	نسبة القبول للضمان	نوع الضمان
مبلغ مقيد في حساب تأمينات نقدية .	100%	الضمان النقدي
الصادرة عن السلطة الوطنية والبلدان الأجنبية والمتبقي على استحقاقها أقل من سنة.	100%	أدوات الخزينة الفلسطينية والأجنبية
المتبقي على استحقاقها أقل من سنة والصادرة عن البنوك التي لا يقل معدل كفاية رأسمالها عن الحد الأدنى المحدد من السلطات الرقابية في تلك البلدان.	100%	شهادات الإيداع المحلية والأجنبية
الصادرة عن السلطة الوطنية الفلسطينية.	100%	الكفالات الحكومية غير المشروطة
الصادرة عن البنوك المحلية التي لا يقل معدل كفاية رأسمالها عن الحد الأدنى المحدد من سلطة النقد الفلسطينية.	100%	الكفالات المصرفية الصادرة عن البنوك المحلية
البنوك الأجنبية التي لا يقل معدل كفاية رأسمالها عن الحد الأدنى المحدد من السلطات الرقابية في تلك البلدان.	100%	الكفالات المصرفية الصادرة عن البنوك الأجنبية
حتى ٢٥ ألف دولار بحد أقصى.	100%	الكفالات الشخصية
ضرورة وجود "سند ملكية" رهون من الدرجة الأولى لجميع الضمانات العقارية. ويتم تخمين الضمانات من قبل مخمن قانوني معتمد من الهيئة ويتم إعادة النظر في التخمين مرة على الأقل كل سنتين أو عدة مرات خلال هذه الفترة إذا ما استدعت ظروف السوق ذلك. يتم الاعتماد على سند الرهن أو القيمة المخمّنة أيهما أقل.	70%	العقارات (الأراضي والأبنية)
أسهم شركات محلية مرهونة من الدرجة الأولى ومتداولة في سوق فلسطين للأوراق المالية.	60%	أسهم حقوق ملكية محلية
أسهم شركات إقليمية وأجنبية مرهونة من الدرجة الأولى ومتداولة في الأسواق المالية الإقليمية والأجنبية.	50%	أسهم حقوق ملكية أجنبية
صافي القيمة الدفترية، بحيث يكون رهوناً من الدرجة الأولى ومؤمناً عليها تأميناً شاملاً والتأمين مجبّر لصالح الشركة.	40%	السيارات والآليات والمعدات