

ملحق رقم (١٥٧)

تابع ملحق (١٢٠، ١٢١، ١٢٢، ١٢٣)

تعليمات تعبئة نموذج حساب

نسبة صافي مخاطر التمويل العقاري

النماذج الخاصة بحساب نسبة صافي مخاطر التمويل العقاري لدى البنك ومجموعته وهي النماذج أرقام ٣،٢،١ ملاحق ١٢٠ و ١٢١ و ١٢٢ بالإضافة إلى جدول ببيان قيمة الغرامات والتي يتم على أساسها حساب النسبة وقياس التجاوزات وما يتقرر بشأنها من غرامات مالية (ملحق ١٢٣).

وفيما يلي تعليمات تعبئة هذه النماذج والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من التعميم رقم ٢٠١٠/٨٥ الخاص بضوابط التمويل العقاري.

أولاً : إجمالي مخاطر التمويل العقاري :-

التمويل وفقاً للتعريف الوارد بالتعميم يتضمن ما يلي :-

- التمويل المباشر المدرج داخل المركز المالي بما في ذلك العمليات تحت التنفيذ
- التسهيلات الائتمانية غير المباشرة خارج المركز المالي وتشمل :-
 - الإعتمادات المستندية.

● القبولات.

● كفالات الدفع وأي كفالات أخرى إن وجدت بخلاف كفالات العطاءات.

● السقوف غير المستغلة من التمويل المباشر التي سيتم استخدامها خلال سنة من تاريخ إعداد

النسبة فقط أما السقوف غير المستغلة للإعتمادات والقبولات والكفالات فلا تدرج ضمن

مخاطر التمويل العقاري.

١. التمويل العقاري الممنوح لأغراض شراء أو بناء العقارات :-

وهو إجمالي التمويل العقاري الممنوح لشراء أو بناء العقارات بمختلف أنواعها والغرض منها ويعتمد البنك في تحصيله على مصادر سداد عقارية كالإيجارات وإيرادات بيع العقارات وأي تدفقات من مصادر عقارية أخرى أو ضمانات عقارية مثل الرهون العقارية ، ويدرج تحت هذا البند التمويل العقاري الممنوح لجميع فئات العملاء سواء القطاع الحكومي أو القطاع الخاص أو القطاع الخارجي وبدون خصم أي استثناءات وينقسم إلى :-

١.١. تمويل شراء العقارات الجاهزة :-

ويدرج تحت هذا البند إجمالي التمويل الممنوح لشراء العقارات الجاهزة وينقسم إلى :-
١,١,١,١ للأفراد:

ويدرج تحت هذا البند التمويل الممنوح للأفراد لشراء العقارات الجاهزة سواء كان ضمن حدود سقوف التمويل مقابل الراتب أو أكثر من ذلك وفقاً لما يلي :-
١,١,١,١,١ مقابل راتب :-

ويدرج تحت هذا البند التمويل الممنوح مقابل راتب والذي يكون الراتب مصدراً رئيسياً لسداد التمويل وفي حدود السقوف المحددة للتمويل مقابل الراتب .
٢,١,١,١,١ أخرى :-

ويدرج تحت هذا البند التمويل العقاري الممنوح للأفراد بخلاف التمويل مقابل الراتب المبين أعلاه .
٢,١,١,١ للشركات والكيانات الأخرى :-

ويدرج تحت هذا البند التمويل الممنوح لشراء العقارات الجاهزة لجميع فئات العملاء بخلاف الأفراد.
٢,١, تمويل بناء وتطوير العقارات :-

يدرّج تحت هذا البند إجمالي التمويل الممنوح بغرض بناء وتطوير العقارات وينقسم إلى :-
١,٢,١ للأفراد :-

ويدرج تحت هذا البند التمويل الممنوح للأفراد سواء كان ضمن حدود سقوف التمويل مقابل الراتب أو أكثر من ذلك وفقاً لما يلي :-
١,١,٢,١ مقابل راتب :-

ويدرج فيه التمويل الممنوح مقابل راتب والذي يكون الراتب مصدراً رئيسياً لسداد التمويل وفي حدود السقوف المحددة للتمويل مقابل الراتب .

٢,١,٢,١ أخرى :-

ويدرج تحت هذا البند التمويل العقاري الممنوح للأفراد بخلاف التمويل مقابل الراتب المبين أعلاه .

٢,٢,١ للشركات والكيانات الأخرى :-

يدرّج تحت هذا البند التمويل الممنوح لتطوير وبناء العقارات لجميع فئات العملاء بخلاف الأفراد.

٢. التمويل الممنوح لأغراض أخرى غير عقارية :-

ويدرج في هذا البند التمويل الممنوح لأغراض أخرى غير عقارية ولكن يعتمد البنك في تحصيله على مصادر سداد و ضمانات عقارية ويشتمل هذا البند على الحالات التالية:-

- الديون غير العقارية المصنفة غير منتظمة التي أصبح البنك يعتمد في تحصيلها على تسجيل الضمانات العقارية لتحصيل الدين وتدرّج بالقيمة المغطاة من الدين بالرهون العقارية.
- التمويل المنتظم الممنوح لأغراض غير عقارية ولكن يعتمد البنك في تحصيله على مصادر سداد عقارية (مثل حوالات حق بالإيجارات أو العوائد الإيجارية أو غير ذلك) ويدرج بقيمة الدين المغطاة بمصادر السداد العقارية.

ويتم تقسيم هذا النوع من التمويل إلى:-

١,٢ للأفراد .

٢,٢ للشركات والكيانات الأخرى بخلاف الأفراد .

٣. التمويل المقدم للشركات العقارية لتمويل أنشطتها :-

ويدرج تحت هذا البند التمويل الممنوح للشركات العقارية بغرض تمويل أنشطتها مثل تمويل رأس المال العامل لهذه الشركات.

٤. الصناديق والشركات ذات الغرض الخاص (S.P.V) ذات أنشطة عقارية :-

ويدرج تحت هذا البند ما يلي:-

١,٤ التمويل الممنوح لصناديق الاستثمار العقارية والتمويل الممنوح للشركات ذات الغرض الخاص (S.P.V) لتمويل استثماراتها العقارية.

٢,٤ حصص مساهمة البنك في صناديق الاستثمار العقارية أو الشركات ذات الغرض الخاص (S.P.V) للاستثمار العقاري إذا لم تكن هذه الحصص مدرجة بالأسواق.

٥. أوراق الدين والصكوك العقارية:-

وتشمل جميع أنواع استثمارات البنك في السندات وأوراق الدين والصكوك العقارية وتنقسم إلى :-

١,٥ أوراق محتفظ بها للاستحقاق :-

سواء كانت متداولة أو غير متداولة

٢,٥ أوراق متاحة للبيع وغير متداولة :-

وهي الاستثمارات المحتفظ بها للبيع غير المتداولة في الأسواق.

٦. قيمة العقارات المستملكة مقابل ديون:-

ويدرج تحت هذا البند قيمة الأصول العقارية المستملكة التي آلت ملكيتها للبنك وفاءً لديون ويتم إدراجها بالتكلفة (وهي القيمة التي آلت بها للبنك عند تسوية المديونية).

ثانياً : الاستثناءات :-

يتم خصم الاستثناءات الموضحة بالنموذج على الوجه التالي:-

١. التمويل الممنوح لوزارة المالية.

٢. التمويل الممنوح بضمان وزارة المالية ويتم خصم قيمة الضمان فقط بما لا يجاوز قيمة التمويل.

٣. التمويل العقاري الممنوح للأفراد مقابل الراتب وفي حدود السقوف المحددة للتمويل مقابل الراتب .

٤. قيمة الودائع المحجوزة ويراعى في ذلك خصم قيمة الودائع المحجوزة بالكامل إذا كانت بالريال

القطري أو الدولار الأمريكي وخصم نسبة ٩٠% فقط إذا كانت بالعملة الأجنبية الأخرى وفي

جميع الأحوال يراعى ألا تتجاوز قيمة الودائع المخصصة قيمة التمويل.

٥. قيمة الكفالات البنكية غير المشروطة وغير القابلة للنقض الموضحة بالتعميم وبحيث لا تتجاوز

قيمة الكفالة المخصصة قيمة التمويل.

٦. أي استثناءات أخرى يوافق عليها المصرف المركزي.

ثالثاً : الاستقطاعات :-

وتشمل:

- مخصصات الديون والاستثمارات والفوائد (الأرباح) المعلقة للبنود التي تم إدراجها في بيان حساب النسبة (لا تشمل تلك المتعلقة بالاستثناءات).
- الأرباح المؤجلة (غالباً ما تخص التمويل الإسلامي) للبنود التي تم إدراجها في بيان حساب النسبة (لا تشمل تلك المتعلقة بالاستثناءات).

رابعاً : الإبلاغ عن التجاوزات واحتساب الغرامات:-

- يتوجب تعبئة النموذج رقم (١) لحساب نسبة صافي مخاطر التمويل العقاري في نهاية كل شهر وتزويد المصرف المركزي به ضمن مرفقات الميزانية الشهرية بحد أقصى اليوم الثامن من الشهر التالي.
 - يتم احتساب هذه النسبة لكافة أيام الشهر في حالة تجاوز هذه النسبة ليوم أو أكثر ويتوجب على البنك في هذه الحالة تعبئة النموذجين رقمي (٢) و (٣) وتحديد قيمة الغرامة وفقاً لجدول الغرامات المرفق.
- علماً بأنه لن يتم تغريم البنوك على التجاوزات القائمة وقت صدور التعميم حتى ٢٠١١/١٢/٣١ على أنه في حالة زيادة التجاوز خلال هذه الفترة عن التجاوز القائم وقت صدور هذا التعميم والذي سيتم إبلاغ المصرف المركزي به في أول نموذج يرسله البنك للمصرف المركزي بعد هذا التعميم، فإنه سيتم فرض غرامات مالية على زيادة التجاوز.