

مشروع قواعد تنظيم شركات إعادة التمويل العقاري

ربيع الأول ١٤٤٣هـ / نوفمبر ٢٠٢١م

البنك المركزي السعودي
SAMA
Saudi Central Bank



رقم الصفحة	جدول المحتويات
٣	نبذة عن المشروع
٣	أهداف المشروع
٣	الدول محل الدراسة
٤	الفئات المستهدفة من الاستطلاع
٤	مدة الاستطلاع
٥	مسودة المواد

نبذة عن المشروع

بالإشارة إلى رغبة البنك المركزي بإصدار قواعد تنظّم أعمال شركات إعادة التمويل العقاري، والتي تعكس حرص البنك المركزي على تطوير قطاع التمويل ومواكبةً آخر التطورات في صناعة التمويل. فقد أعد البنك المركزي مسودة قواعد لتنظيم أعمال شركات إعادة التمويل العقاري بهدف تحقيق النمو والاستقرار في السوق الثانوية للتمويل العقاري وتوفير سبل أفضل للممولين العقاريين لتمويل تملك المستفيدين للسكن، والقيام بدور الوسيط بين قطاع التمويل العقاري ومصادر التمويل الأجنبية. وتشتمل القواعد على أحكام تفصيلية وأحكام عامة حول نشاط إعادة التمويل العقاري بما يغطي الاحتياجات التنظيمية للشركات الممارسة للنشاط

أهداف المشروع

يهدف المشروع إلى وضع قواعد تنظيم أعمال شركات إعادة التمويل العقاري لضمان تحقيق الآتي:

- أ. تحقيق نمو والاستقرار في السوق الثانوية للتمويل العقاري.
- ب. توفير سبل أفضل للممولين العقاريين لتمويل تملك المستفيدين للسكن
- ت. تمكين الشركات من القيام بدور الوسيط بين قطاع التمويل العقاري ومصادر التمويل الأجنبية.

الدول محل الدراسة

تم الاسترشاد بما قامت به بعض الدول الرائدة من تنظيم أعمال قطاع إعادة التمويل العقاري ومن هذه الدول الآتي:

- أ. امريكا
- ب. كندا
- ت. فرنسا
- ث. ماليزيا

الفئات المستهدفة من الاستطلاع

- الأكاديميين المتخصصين بالتمويل؛
- شركة إعادة التمويل العقاري؛
- جهات التمويل العقاري؛
- الشركات المالية؛
- مكاتب المحاماة؛
- الجهات والهيئات الحكومية ذات العلاقة

مدة الاستطلاع

٣٠ يوم

تبدأ بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠٢١ م.

تنتهي بتاريخ ٢٦/٠١/٢٠٢٢ م.

الفصل الأول: التعريفات والأحكام العامة

المادة الأولى: التعريفات

١- يقصد بالألفاظ والعبارات الواردة في هذه القواعد المعاني المبينة لها في نظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية.

٢- يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية - أينما وردت في هذه القواعد - المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

البنك المركزي: البنك المركزي السعودي.

النظام: نظام التمويل العقاري.

القواعد: قواعد تنظيم أعمال شركات إعادة التمويل العقاري.

شركة إعادة التمويل العقاري: الشركة المساهمة المرخص لها بمزاولة نشاط إعادة التمويل العقاري.

الممول العقاري: البنوك التجارية، وشركات التمويل المرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري.

التمويل العقاري: منح الائتمان لتملك المستفيد للسكن.

عقد التمويل العقاري: عقد الدفع الآجل لتملك المستفيد للسكن.

حقوق عقود التمويل العقاري: التدفقات النقدية والرهن والضمانات وغيرها من الحقوق الناشئة عن عقود التمويل العقاري.

المستفيد: الشخص ذو الصفة الطبيعية الحاصل على التمويل العقاري.

السوق الأولية: عقود التمويل العقاري التي تبرم بين المستفيد والممول العقاري.

السوق الثانوية: تداول حقوق الممول الناشئة من عقود السوق الأولية.

نشاط إعادة التمويل العقاري: إعادة تمويل الممولين العقاريين والجهات التي تزاوّل التمويل العقاري لتوفير السيولة وتسهيل تداول حقوق عقود التمويل العقاري في الأسواق المالية.

القطاع: قطاع التمويل العقاري.

المادة الثانية: أحكام عامة

١. تخضع شركة إعادة التمويل العقاري لإشراف ورقابة البنك المركزي وفقاً لنظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، ونظام مراقبة شركات التمويل، وما يصدره البنك المركزي من تعليمات.
٢. تسري هذه القواعد على شركات إعادة التمويل العقاري المرخصة من البنك المركزي لممارسة نشاط إعادة التمويل العقاري.
٣. على شركة إعادة التمويل العقاري توجيه خدماتها ومنتجاتها للممولين العقاريين. واستثناءً من ذلك، للشركة، بعد الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته، منح التمويل أو شراء التمويل أو الاستحواذ على حقوق التمويل من غير الممولين العقاريين.

المادة الثالثة

- تقوم شركة إعادة التمويل العقاري بعملية تداول حقوق عقود التمويل العقاري وتسهيل تدفق الأموال إلى الممولين العقاريين، وذلك بهدف:
١. تحقيق النمو والاستقرار في السوق الثانوية للتمويل العقاري.
 ٢. توفير سيولة للسوق الثانوية، وتوفير سبل أفضل للممولين العقاريين لتمويل تملك المستفيدين للسكن.
 ٣. تعزيز سيولة سوق التمويل العقاري، وضمان حسن توزيع رأس المال الاستثماري المخصص للتمويل العقاري بين مختلف المناطق والفئات.
 ٤. القيام بدور الوسيط بين القطاع ومصادر التمويل المحلية والعالمية.

المادة الرابعة

١. لشركة إعادة التمويل العقاري في سبيل تحقيق أغراضها، القيام بالآتي:
 - أ. الاستحواذ على استحقاقات أي نوع من الالتزامات التمويلية أو الحقوق المتعلقة بالعقارات السكنية الممولة، والاحتفاظ أو التصرف بها.
 - ب. إصدار أوراق مالية وفقاً لأحكام نظام السوق المالية بعد الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته على برامج الإصدار.
 - ج. منح حلول تمويلية للممولين العقاريين لتمويل المستفيدين الأفراد.
 - د. استثمار النقد المتاح في خزيتها بالشكل الذي يمكن الشركة من إدارة أصولها وخصومها بأعلى كفاءة ممكنة وذلك بعد الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته.

هـ. إصدار السندات والصكوك والأذونات والأوراق المالية وأدوات الدين الأخرى لتحقيق أهدافها بعد الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته.
و. القيام بأي عمليات أخرى تخدم أو تكمل أو تساند عملياتها التي يقتضيها نظامها ويوافق عليه البنك المركزي.

٢. لشركة إعادة التمويل العقاري الحصول على مقابل مالي لخدماتها، لضمان تغطية جميع تكاليفها، ومصروفاتها، وتحقيق ربح عادل منها، بما يمكنها من الاستقلال بذاتها مالياً. ويتولى البنك المركزي مراقبة تسعير الشركة لخدماتها ويجوز له تقييده.

المادة الخامسة

لا يجوز لشركة إعادة التمويل العقاري القيام بما يأتي:
١. منح تمويل لممول عقاري بضمان حقوق عقود تمويل عقاري قبل اجراء ترتيبات تضمن نقل تلك الحقوق إلى شركة إعادة التمويل العقاري كضمانات.
٢. منح تمويل عقاري للمستفيدين بشكل مباشر.
٣. الاستحواذ على أصول عقارية أو غير عقارية خلاف تلك اللازمة لإدارة أعمالها إلا بعد الحصول على عدم ممانعة البنك المركزي على ذلك.
٤. إجراء أي تصفية جزئية أو كلية لنشاطها أو للشركة نفسها دون الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته.

الفصل الثاني: كفاية رأس المال والسيولة

المادة السادسة

١. على شركة إعادة التمويل العقاري الالتزام بمستويات كفاية رأس المال والسيولة المطلوبة وفقاً للقواعد والمتطلبات والمعايير التي يقررها البنك المركزي، وعلى الأخص ما يلي:
أ. معدل كفاية رأس المال الذي يُحدده البنك المركزي.
ب. نسبة الرافعة المالية التي يحددها البنك المركزي.
ج. نسبة الحد الأدنى للسيولة التي يتعين على شركة إعادة التمويل العقاري الالتزام بها.
٢. لا يجوز لشركة إعادة التمويل العقاري زيادة رأس مالها أو تخفيضه دون موافقة كتابية مسبقة من البنك المركزي.

الفصل الثالث: حوكمة شركة إعادة التمويل العقاري

المادة السابعة

يجب أن يستوفي كل عضو في مجلس الإدارة، أو أي من لجانها متطلبات الأهلية المهنية، ومتطلبات التعيين والملاءمة التي يقررها البنك المركزي، وعلى وجه الخصوص يشترط في العضو الآتي:

١. ألا يجمع بين العمل في مراقبة شركة إعادة التمويل العقاري أو مراجعة حساباتها والعضوية في مجلس إدارة الشركة.
٢. ألا يكون عزل تاديبًا من وظيفة قيادية أو تنفيذية في منشأة مالية.
٣. ألا يكون أدين بمخالفة أحكام أي نظام جزائي أو نظام مراقبة البنوك أو نظام السوق المالية أو نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني، أو لوائحها، أو أنظمة التمويل أو لوائحها، أو أي أنظمة أو لوائح أخرى داخل المملكة أو خارجها.
٤. ألا يكون قد أدين بأي جريمة مخلة بالأمانة، مالم يكن رد إليه اعتباره وفقًا للأنظمة، أو مضي مدة لا تقل عن عشر سنوات على تنفيذ العقوبة المحكوم عليه بها في هذه الجريمة، وبشرط الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته على ذلك.
٥. أن تتوافر فيه الملاءة المالية الكافية، وألا يكون أخل بأي التزام مالي تجاه دائنيه، أو ظهر ما يشير إلى عدم استمراره في الوفاء بالتزاماته المالية تجاه دائنيه.
٦. يجب أن يكون العضو على اطلاع بالأنظمة والتعليمات المتعلقة بالتمويل، وعلى معرفة تامة بمهام ومسؤوليات عضو مجلس الإدارة.

المادة الثامنة

يجب أن يستوفي كل عضو مرشح لمنصب في الإدارة العليا متطلبات الأهلية المهنية، ومتطلبات الملاءمة التي يقررها البنك المركزي، وعلى وجه الخصوص الآتي:

١. أن يكون مقيمًا بصفة دائمة في المملكة.
٢. أن يكون مؤهلاً نظريًا وتطبيقيًا، ولديه خبرة مناسبة في المجال نفسه لا تقل عن خمس سنوات.
٣. ألا يكون فصل أو عزل تاديبًا من وظيفة سابقة.
٤. ألا يكون أدين بمخالفة أحكام أي نظام جزائي، أو أحكام نظام السوق المالية ولوائحها، أو نظام مراقبة البنوك، أو نظام مراقبة شركات التأمين التعاوني، أو أنظمة التمويل.
٥. ألا يكون قد أشهر إفلاسه، أو الدخول في تسوية واقية من الإفلاس مع أي دائن.
٦. ألا يكون قد أدين بأي جريمة مخلة بالأمانة، مالم يكن رد إليه اعتباره وفقًا للأنظمة، أو مضي مدة لا تقل عن عشر سنوات على تنفيذ العقوبة المحكوم عليه بها في هذه الجريمة، وبشرط الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته على ذلك.
٧. أن تتوافر فيه الملاءة المالية الكافية، وألا يكون أخل بأي التزام مالي تجاه دائنيه، أو ظهر ما يشير إلى عدم استمراره في الوفاء بالتزاماته المالية تجاه دائنيه.

المادة التاسعة

١. على مجلس الإدارة تشكيل لجاناً متخصصة لتوسيع نطاق عمله في المجالات التي تتطلب خبرة معينة، ويحدد مجلس الإدارة صلاحياتها ويراقب أداءها، على أن يكون من بينها على الأقل لجنة للمراجعة، ولجنة للمخاطر والائتمان، ولجنة تنفيذية، ولجنة للترشيحات والمكافآت.
٢. يقرر مجلس الإدارة سياسات وإجراءات عمل الشركة المتعلقة بعمليات إعادة التمويل العقاري وله تفويض اللجان المتخصصة بما لا يعيق المجلس من ممارسة أدواره، وتكون هذه السياسات والإجراءات سارية بعد الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته.

المادة العاشرة

١. على الإدارة العليا في الشركة تشكيل لجنة للأصول والخصوم.
٢. على لجنة الأصول والخصوم ممارسة أدوارها فيما يتعلق بإدارة الأصول والخصوم، وتوقعاتها المستقبلية، والآثار المحتملة لتغير كلفة الأجل، ومتطلبات السيولة وكفاية رأس المال بما يتوافق مع حجم وطبيعة أعمال الشركة.

المادة الحادية عشرة

يكون كل من مجلس إدارة شركة إعادة التمويل العقاري، والمدير العام أو الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب، وكبار التنفيذيين، مسؤولين - كل في حدود اختصاصه - عن مخالفة الشركة لأحكام هذه القواعد ونظام التمويل العقاري ولائحته التنفيذية، ونظام مراقبة شركات التمويل.

المادة الثانية عشرة

١. على شركة إعادة التمويل العقاري الالتزام بالمبادئ الرئيسة للحوكمة في المؤسسات المالية الخاضعة لرقابة وإشراف البنك المركزي.
٢. على شركة إعادة التمويل العقاري تطوير قواعد داخلية لحوكمة الشركة ووضع لائحة خاصة بها واعتمادها من مجلس الإدارة وتزويد البنك المركزي بنسخة منها، ويجب أن تتضمن اللائحة بحد أدنى الآتي:

- أ. وصف الهيكل التنظيمي متضمناً الإدارات والوظائف جميعها ومهام ومسئوليات كل منها.
- ب. ضوابط الاستقلالية وفصل المهام.
- ج. أنظمة وضوابط الرقابة الداخلية.
- د. اختصاصات مجلس الإدارة ولجانه وتشكيلها ومسئوليات كل منها.
- هـ. سياسات التعويضات والمكافآت.
- و. ضوابط العمل عند تضارب المصالح.
- ز. ضمانات النزاهة والشفافية.
- ح. ضمانات الالتزام بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

- ط. وسائل الحفاظ على سرية المعلومات.
ي. ضمانات عدالة التعاملات.
ك. ضوابط حماية أصول الشركة.
ل. حماية أصحاب المصلحة والتعامل مع الأطراف الأخرى.

المادة الثالثة عشرة

على شركة إعادة التمويل العقاري الالتزام بمتطلبات التعيين في المناصب القيادية في المؤسسات المالية الخاضعة لإشراف البنك المركزي.

الفصل الرابع: نشاط شركة إعادة التمويل العقاري

المادة الرابعة عشرة

على شركة إعادة التمويل العقاري ومنسوبيها المحافظة على سرية بيانات المستفيدين. وعلى وجه الخصوص الآتي:

1. لا يجوز لشركة إعادة التمويل العقاري أو أي من منسوبيها الإدلاء بأي بيانات أو معلومات شخصية أو ائتمانية عن أي مستفيد بطريق مباشر أو غير مباشر إلا بموافقة خطية منه أو بقرار من جهة قضائية مختصة أو بسبب إحدى الحالات المسموح بها نظاماً، ويظل المنع قائماً حتى بعد انتهاء العلاقة.
2. على كل من اطلع على معلومة بحكم مهنته أو وظيفته أو عمله بطريقة مباشرة أو غير مباشرة المحافظة على سرية البيانات والمعلومات المتعلقة بالمستفيدين. ويشمل ذلك المحاسبون القانونيون والجهات الاستشارية المعيّنين من البنك المركزي أو الشركة.
3. يُستثنى من أحكام الفقرتين (١-٢) أعلاه، متطلبات التدقيق والتفتيش التي يجريها البنك المركزي، أو التي تكون لغرض تبادل المعلومات الائتمانية، أو لإثبات حق العميل في نزاع قضائي.

المادة الخامسة عشرة

1. على شركة إعادة التمويل العقاري إصدار سياسة معتمدة من مجلس الإدارة لقبول الممول العقاري وإصدار سياسة معتمدة كذلك من مجلس الإدارة تتضمن معايير قبول عقود التمويل العقاري المراد الاستحواذ عليها من هذا الممول العقاري بالتوافق مع استراتيجية الشركة وحدود المخاطر المعتمدة لديها، على أن يتم مراجعتها وتحديثها بشكل دوري.
2. لشركة إعادة التمويل العقاري منح تمويل مباشر للممول العقاري، بعد التأكد من استيفاء الممول العقاري للشروط الواردة في السياسة المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة.

المادة السادسة عشرة

١. يجب أن تتم عمليات التمويل بضمان وفقاً لسياسة وإجراءات إدارة المخاطر التي يعتمدها مجلس إدارة شركة إعادة التمويل العقاري. وتقبل الضمانات بشرط أن تكون قابلة للتقييم، وواضحة في إجراءات التنفيذ.
٢. يجب بذل العناية اللازمة قبل عملية شراء التمويلات لضمان تحقيق الجدوى الاقتصادية من هذه العمليات ومراجعة المخاطر بالأسلوب المناسب.
٣. على شركة إعادة التمويل العقاري بذل العناية اللازمة للتأكد من وضع الممول العقاري للترتيبات اللازمة في حال كانت قيمة الضمانات تتأثر جوهرياً بالوضع المالي للغير، أو بتقلبات وظروف السوق، وتقييم تلك الضمانات بصفة دورية من قبل الممول العقاري.
٤. لشركة إعادة التمويل العقاري عند منح التمويل إلزام الممول العقاري استبدال الضمانات المقدمة، أو تقديم ضمانات إضافية مؤهلة لتعويض أي نقص في القيمة السوقية أو القيمة الدفترية للضمانات المقدمة.

المادة السابعة عشرة

١. على شركة إعادة التمويل العقاري حفظ جميع وثائق العمل وسجلاته وملفاته بطريقة منظمة وشفافة وأمنة، والتحقق من اكتمال الملفات وتحديثها بصفة دورية، وذلك لمدة عشر سنوات على الأقل من تاريخ انتهاء العلاقة مع الأطراف المتعاملة معها.
٢. على شركة إعادة التمويل العقاري التحقق من وجود الضمان بعد إتمام عملية شراء التمويل ومن وضعه في مكان آمن، ولها إسناد ذلك إلى طرف ثالث بعد الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته على ذلك.

المادة الثامنة عشرة

على شركة إعادة التمويل العقاري بذل العناية اللازمة عند تقديم خدماتها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

- أ. مخاطر ائتمان الممولين العقاريين.
- ب. خدمات إدارة التمويل.
- ج. إدارة الضمانات.
- د. إدارة العقارات المملوكة.
- هـ. كفاءة أنظمة المحاسبة.

المادة التاسعة عشرة

على شركة إعادة التمويل العقاري وضع سياسة توضح الحد الأدنى من المتطلبات للتعاقد مع الممولين العقاريين، وتشمل كحد أدنى، على الآتي:

١. متطلبات قبول الممول العقاري لمنح التمويل للمستفيدين.
٢. الحد الأدنى لمحتوى العقود المبرمة مع الممولين العقاريين، على أن تشمل على الضمانات المؤهلة، وواجبات الممول العقاري، وحقوق شركة إعادة التمويل العقاري في المراجعة والإفصاح، وحقوق الاطلاع، وعواقب الإخلال بالعقد.
٣. متطلبات وثائق ومستندات عقود التمويل.
٤. معايير منح التمويل للمستفيدين بما في ذلك معايير تقييم الجدارة الائتمانية له، وآلية التعامل مع انخفاضها أثناء مدة التمويل.
٥. معايير الضمانات المقبولة من المستفيدين.
٦. معايير مراقبة الضمانات وإدارتها والتنفيذ عليها ومخصصات المخاطر.
٧. الفترة الزمنية اللازمة للاحتفاظ بالتمويل.
٨. حدود التركيزات الائتمانية لضمان السيولة والملاءة المالية في حال توفرها.
٩. دراسة المعايير والحد الأدنى لمتطلبات الضمانات التي يلزم الممول العقاري بتقديمها.
١٠. التقارير التي يلتزم الممول العقاري برفعها لشركة إعادة التمويل العقاري، ويشمل ذلك تقارير الأرصدة النقدية، والإنذارات، والتقارير المتعلقة بحالات التعثر الفعلية أو المرجح وقوعها، وتقارير الانتهاكات والمخاطر.
١١. إدارة التمويلات المتعثرة.

المادة العشرون

١. على شركة إعادة التمويل العقاري توضيح الحالات التي يحق لها الرجوع فيها على الممول العقاري، على أن تشمل على الحالات الآتية:
 - أ. حالات الخطأ والسهو التي تؤدي إلى اختلاف التمويل اختلافاً جوهرياً عما تم التعاقد عليه.
 - ب. حالات الاحتيال، كالحصول المباشر أو غير المباشر على شكل من أشكال الاستفادة المالية أو تسهيل ذلك للغير مما يؤدي إلى أي شكل من الخسارة لشركة إعادة التمويل العقاري.
٢. على شركة إعادة التمويل العقاري وضع برنامج رقابي وإجراءات للتقييم العشوائي للتمويلات المشتراة من أجل التحقق من عدم وجود الأخطاء أو حالات السهو أو الاحتيال.

المادة الحادية والعشرون

١. على شركة إعادة التمويل العقاري مراقبة مستويات التعرض بشكل مستمر للتحقق من التوافق مع حدود المخاطر الخاصة بالشركة.
٢. على شركة إعادة التمويل العقاري عدم تجاوز الحدود النظامية لحجم التعرض وفقاً لما يحدده البنك المركزي.

٣. على شركة إعادة التمويل العقاري إبلاغ البنك المركزي فوراً في حال تجاوزت نسب التعرض المحددة نظاماً وتقديم خطة واضحة لمعالجة وخفض هذا التعرض.

المادة الثانية والعشرون

١. على شركة إعادة التمويل العقاري التأكد من قيام الممول العقاري باستخدام أساليب سليمة ومعايير وإجراءات مكتوبة واضحة تتسم بالشفافية من أجل تقييم الجدارة الائتمانية لمقدمي طلبات التمويل وقدرتهم على السداد، وذلك وفق أفضل الممارسات المتبعة في هذا المجال.
٢. لشركة إعادة التمويل العقاري الحق في منع أو تقييد شراء التمويلات من أي ممول عقاري في حال عدم اتباعه أسلوب علمي ومعايير وإجراءات واضحة وشفافة ومكتوبة لتقييم الجدارة الائتمانية للمستفيدين.

الفصل الخامس: التنظيم الداخلي

المادة الثالثة والعشرون

- على شركة إعادة التمويل العقاري وضع سياسات تنظيمية مناسبة مكتوبة يعتمدها مجلس الإدارة، تتضمن أدلة العمل وإجراءات سيره، وتحديثها بصفة دورية، وتبليغها للموظفين المعنيين بالطريقة المناسبة وفي وقت يمكنهم من الالتزام بها. ويجب أن تتضمن السياسات التنظيمية على الأقل القواعد المنظمة للآتي:
١. الهيكل التنظيمي والتشغيلي، وطريقة ممارسة الاختصاصات، وتحديد المسؤوليات ومصنوفة الصلاحيات.
 ٢. منح الائتمان والعمليات التشغيلية، وشراء محافظ التمويل.
 ٣. سياسة قبول الممولين العقاريين.
 ٤. عمليات الخزينة، بما في ذلك عمليات إدارة الديون.
 ٥. عمليات إدارة الميزانية العمومية، بما في ذلك سياسات إدارة حجم الميزانية العمومية.
 ٦. إدارة الضمانات.
 ٧. استمرارية الأعمال والتعافي من الكوارث.
 ٨. إدارة مخاطر أنظمة المعلومات.
 ٩. بروتوكولات أنظمة تقنية المعلومات لكل نظام وظيفي، بروتوكولات معالجة البيانات، خصوصية البيانات وأمنها.
 ١٠. إدارة حفظ الوثائق.
 ١١. إدارة خدمات التمويل لمحفظة التمويلات.
 ١٢. إدارة مخاطر معدل كلفة الأجل.
 ١٣. إدارة رأس المال.
 ١٤. إدارة محفظة الاستثمار.

١٥. برنامج التوريق وإدارة الصكوك.
١٦. إدارة السيولة.
١٧. الإدارة المالية والمحاسبة.
١٨. إدارة المخاطر وتقييمها ومعالجتها ومراقبتها والإفصاح عنها.
١٩. المراجعة الداخلية.
٢٠. الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة.
٢١. إسناد المهام لمقدمي خدمات خارجيين.
٢٢. الرواتب والمكافآت والحوافز، بما في ذلك رواتب أعضاء الإدارة العليا والموظفين وحوافزهم ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة ولجانته.

المادة الرابعة والعشرون

لا يجوز الجمع في شركة إعادة التمويل العقاري بين وظيفة تنفيذية ووظيفة رقابية. ويجب الفصل بين المهام بما يكفل تطبيق الإجراءات والسياسات والمعايير الفنية المتعارف عليها لحفظ أصول الشركة وأموالها ومنع الاحتيال والاختلاس.

المادة الخامسة والعشرون

١. يجب أن تكون التجهيزات التقنية في شركة إعادة التمويل العقاري والنظم المرتبطة بها كافية للاحتياجات التشغيلية للشركة وطبيعة نشاطها وحالة مخاطرها وفقاً للمعايير الفنية المتعارف عليها.
٢. يجب تصميم نظم تقنية المعلومات والإجراءات المتعلقة بها على نحو يضمن توافر المعلومات وتكاملها، وسلامتها، وسريتها. وتتولى شركة إعادة التمويل العقاري تقييم ذلك دورياً وفقاً للمعايير الفنية المتعارف عليها، كما يجب اختبارها قبل استعمالها لأول مرة، وبعد إجراء أي تغييرات عليها.
٣. على شركة إعادة التمويل العقاري وضع خطة تضمن استمرار العمل في الحالات الطارئة تتضمن حلولاً بديلة لإعادة نشاطها خلال مدة مناسبة.

المادة السادسة والعشرون

يجب أن تتوافر في شركة إعادة التمويل العقاري الموارد البشرية الكافية والمؤهلة من ناحية المعرفة والخبرة لتلبية احتياجات التشغيل ونشاطات العمل وحالة المخاطر، ويجب أن تكون المكافآت والحوافز المالية التي تقدمها شركة إعادة التمويل العقاري لموظفيها عادلة ومتوافقة مع استراتيجية إدارة المخاطر للشركة وألا ينشأ عنها تضارب في المصالح.

المادة السابعة والعشرون

١. يجب ألا تقل نسبة توظيف الموارد البشرية عن (٥٠٪) عند بدء شركة إعادة التمويل العقاري أنشطتها، وذلك على مستوى الإدارات والمستويات الإدارية.
٢. يجب زيادة توظيف الموارد البشرية سنوياً بنسبة (٥٪) على الأقل من إجمالي هذه الموارد إلى حين بلوغ نسبة (٧٥٪)، وللبنك المركزي وضع حد أدنى للزيادة السنوية في نسبة التوظيف اللازمة بعد ذلك.
٣. يقتصر تعيين غير السعودي في شركة إعادة التمويل العقاري على الوظائف التي تتطلب خبرات غير متوافرة في سوق العمل السعودي. وفي جميع الأحوال على شركة إعادة التمويل العقاري الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته قبل تعيين أي موظف غير سعودي في الإدارات الرقابية وذلك بعد تقديمها ما يثبت عدم توافر سعوديين لشغل الوظيفة.
٤. تكون الأولوية في شغل المناصب القيادية للسعوديين وعلى شركة إعادة التمويل العقاري في حال الحاجة إلى تعيين أو تكليف مرشح غير سعودي في منصب قيادي؛ إيضاح المبررات، واثبات عدم توافر السعودي المؤهل لشغل المنصب، مع وضع خطة معتمدة لإحلال شخص سعودي مؤهل ضمن طلب الحصول على عدم ممانعة البنك المركزي الكتابية المسبقة تتضمن الإجراءات والبرامج والدورات التي تقوم بها الشركة من تدريب وتأهيل لموظفيها السعوديين المرشحين لشغل هذا المنصب والمدة اللازمة لذلك.

الفصل السادس إسناد المهام لمقدمي الخدمات الخارجيين

المادة الثامنة والعشرون

١. يصدر مجلس الإدارة سياسة مكتوبة تنظم إسناد المهام إلى مقدمي الخدمات الخارجيين ويحدثها سنوياً، ويجب أن تتضمن هذه السياسة على الأخص الآتي:
 - أ. اختصاصات مجلس الإدارة والإدارة العليا ومسئولياتهما بخصوص إسناد المهام لمقدمي الخدمات الخارجيين، وكذلك المهام الجوهرية التي لا يجوز إسنادها لمقدم خدمة خارجي إلا في حالات طارئة ولمدة قصيرة.
 - ب. معايير تأهيل مقدم الخدمات الخارجي.
 - ج. معايير التعرف على المخاطر وكيفية التحوط منها.
 - د. قواعد المراقبة والإشراف الدائم على العمليات التي تسند إلى مقدمي الخدمات الخارجيين.
 - هـ. معايير التعرف على تضارب المصالح والقواعد والإجراءات التي تكفل عدم المساس بمصالح شركة إعادة التمويل العقاري أو تغليب مصلحة طرف آخر عليها.
 - و. إجراءات حماية المعلومات والمحافظة على سريتها وخصوصيتها.
٢. يجب أن ينص في عقد إسناد المهام إلى مقدمي الخدمات الخارجيين أن للبنك المركزي ومراقب الحسابات الخارجي وشركة إعادة التمويل العقاري الحصول على أي معلومات أو وثائق تتعلق بعمل مقدم الخدمات الخارجي أو الاطلاع عليها في مقره.

٣. على شركة إعادة التمويل العقاري التحقق من التزام مقدم الخدمات الخارجي بالأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة، ولا تعفى شركة إعادة التمويل العقاري من المسؤولية في حال عدم التزام مقدم الخدمات الخارجي بالأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في أي من العمليات والمهام المسندة إليه.

٤. على شركة إعادة التمويل العقاري الحصول على خطاب مسبق من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته على كل عقد أو اتفاق مع مقدم خدمات خارجي يترتب على الإخلال به أو توقفه تأثير على نشاطات شركة إعادة التمويل العقاري أو سمعتها أو وضعها المالي أو إذا تضمنت المهام المسندة نقل أو معالجة أو حفظ بيانات المستفيدين ومعلوماتهم، ولا يجوز لمقدم الخدمات الخارجي في هذه الحالة إسناد المهام المسندة إليه إلى مقدم خدمات آخر من الباطن دون حصول شركة إعادة التمويل العقاري على خطاب يتضمن عدم ممانعة البنك المركزي.

الفصل السابع: إدارة المخاطر

المادة التاسعة والعشرون

على شركة إعادة التمويل العقاري القيام بالآتي:

١. وضع استراتيجية عمل واضحة مكتوبة وسياسة مكتوبة لإدارة المخاطر يقرهما مجلس الإدارة ويحدثهما سنوياً. ويجب أن تراعي سياسة إدارة المخاطر تحديد جميع أنواع المخاطر ذات العلاقة وطريقة التعامل معها، مع الأخذ في الاعتبار جميع أنشطة العمل بما في ذلك العمليات والمهام المسندة إلى مقدم خدمات خارجي.
٢. وضع الإجراءات المناسبة للتعرف على المخاطر، وتقييمها، وإدارتها، ومراقبتها، وإعداد التقارير في شأنها، ووضعها في إطار عمل شامل لإدارة المخاطر يضمن تحقيق الآتي:
 - أ. التعرف المبكر والشامل على المخاطر.
 - ب. تقييم العلاقات التي تربط بين المخاطر.
 - ج. التنسيق الفوري مع مجلس الإدارة ولجنة المراجعة ولجنة إدارة المخاطر والائتمان، والإدارة العليا والموظفين المسؤولين، وإدارة المراجعة الداخلية إذا اقتضت الحاجة ذلك.
٣. إنشاء وظيفة لإدارة المخاطر ترتبط مباشرة بلجنة إدارة المخاطر والائتمان، وعلى اللجنة رفع مرئياتها حيال تقارير إدارة المخاطر إلى مجلس الإدارة.

المادة الثلاثون

١. تعد شركة إعادة التمويل العقاري تقريراً ربع سنوي عن المخاطر لمناقشته مع لجنة إدارة المخاطر والائتمان، ومجلس الإدارة، ويجب أن يتضمن هذا التقرير حداً أدنى الآتي:

- أ. مراجعة شاملة لتطور المخاطر وأداء المراكز المالية المعرضة لمخاطر تتعلق بأسعار السوق.
- ب. مبالغ أصول التمويل التي تملكها شركة إعادة التمويل العقاري وقيمة الضمانات التي تغطي هذه الأصول.
- ج. مخاطر عدم تطابق كلفة الأجل بين أصول التمويل ومصادر إعادة التمويل.
- د. إجمالي الأصول المتعثرة.
- هـ. مخاطر تركيز أصول التمويل.
- و. التغيرات التي تطرأ على الافتراضات والعوامل التي وضعت على أساسها إجراءات تقييم المخاطر.
- ز. مستوى الحدود الممنوحة، وخطوط الائتمان الخارجية، والتمويلات المتعثرة، والتعليق عليها.
- ح. تحليل الأوضاع التي يتم فيها تجاوز الحدود المسموحة وتحليل تلك الأوضاع مع بيان الأسباب ومخصصات المخاطر في الشركة.
- ط. التعرضات على السندات والصكوك وغيرها من الأوراق المالية وأي منتجات مشتقات مالية أخرى.
- ي. أي قرارات تمويل رئيسة لا تتفق مع استراتيجيات شركة إعادة التمويل العقاري أو سياساتها.
٢. على شركة إعادة التمويل العقاري تزويد البنك المركزي بالتقرير المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة، بعد مناقشته من لجنة إدارة المخاطر والائتمان ومجلس الإدارة واعتماده متضمناً القرارات المتخذة في شأنه.

الفصل الثامن: الالتزام

المادة الحادية والثلاثون

على شركة إعادة التمويل العقاري الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات السارية. وعليها اتخاذ الإجراءات والضوابط اللازمة للحيلولة دون مخالفة أحكامها.

المادة الثانية والثلاثون

على شركة إعادة التمويل العقاري القيام بالآتي:

١. إنشاء إدارة أو وظيفة تتولى مهام الالتزام، وتعيين مسؤول التزام يرتبط مباشرة بلجنة المراجعة، وعلى لجنة المراجعة رفع مرئياتها حيال تقارير الالتزام إلى مجلس الإدارة.
٢. إعداد سياسة مكتوبة للالتزام تُعتمد من مجلس الإدارة تتضمن صلاحيات إدارة الالتزام والتزاماتها ومسئولياتها وبرامج الالتزام والإجراءات المتعلقة بها. وعلى لجنة المراجعة أو لجنة الالتزام - إن وجدت - التحقق من تطبيق هذه السياسة وتقييم مدى فعاليتها وتحديثها واقتراح التعديلات اللازمة عليها بشكل سنوي.
٣. اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان تطبيق سياسة الالتزام المشار إليها في الفقرة (٢) من هذه المادة.

المادة الثالثة والثلاثون

١. يعين مسؤول الالتزام بقرار من مجلس الإدارة بناءً على توصية لجنة المراجعة، ولجنة الالتزام - إن وجدت - وبعد الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته على ذلك.
٢. على شركة إعادة التمويل العقاري توفير الاستقلال لمسؤول الالتزام في أداء المهام الموكلة إليه. ولا يجوز لها تكليفه بأي مهام إدارية أخرى.

المادة الرابعة والثلاثون

- يجب أن يقدم مسؤول الالتزام تقرير نصف سنوي على الأقل عن الالتزام إلى لجنة المراجعة، ولجنة الالتزام - إن وجدت -، ومن ثم إلى مجلس الإدارة لمراجعته. ويجب أن يتضمن التقرير المخاطر الرئيسية المتعلقة بالالتزام التي تواجه الشركة، وأن يحلل العمليات والإجراءات القائمة ويقيم مدى فعاليتها، واقتراح أي تعديلات أو تغييرات.

المادة الخامسة والثلاثون

- يجب أن يكون عدد الموظفين والموارد في إدارة الالتزام كافياً ومتناسباً مع نموذج عمل شركة إعادة التمويل العقاري وحجمها. ولا يرتبط العاملون في الالتزام في أدائهم لمهامهم إلا بمسؤول الالتزام.

المادة السادسة والثلاثون

- تختص إدارة الالتزام بالتحقق من التزام شركة إعادة التمويل العقاري بالأنظمة واللوائح والتعليمات السارية، والقيام بالمهام اللازمة لذلك، ويتعين أن تقوم بشكل خاص بالآتي:
١. التعرف على جميع مخاطر عدم الالتزام والتعامل معها ومراقبة تطوراتها.
 ٢. تحليل ما يجد من سياسات وإجراءات وعمليات والتوصية بإجراءات للتعامل مع مخاطر الالتزام ذات العلاقة.
 ٣. اتباع برنامج التزام مبني على أساس المخاطر وتضمين النتائج التي يتوصل إليها في التقرير المشار إليه في المادة (السادسة والثلاثون) من هذه القواعد.
 ٤. إعداد إرشادات للموظفين متعلقة بالالتزام كلما اقتضت الحاجة.
 ٥. التأكد من أن لدى الممولين العقاريين سياسات وإجراءات داخلية لمكافحة الجرائم المالية مثل جرائم غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
 ٦. مراقبة الالتزام بأنظمة ولوائح وقواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
 ٧. تنمية الوعي بقضايا الالتزام وتدريب الموظفين في شأن موضوعاته من خلال برامج دورية.
 ٨. الإبلاغ الفوري للبنك المركزي ولجنة المراجعة ولجنة الالتزام - إن وجدت - في حال اكتشاف أي تجاوزات أو مخالفات.

المادة السابعة والثلاثون

على شركة إعادة التمويل العقاري الالتزام بالمتطلبات النظامية الواردة في نظام مكافحة غسل الأموال ونظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله ولأحتمهما التنفيذيتين والقواعد والأدلة الإرشادية ذات الصلة. وفقاً لما يحدده البنك المركزي، وبما يتلاءم مع طبيعة نشاط هذه الشركة وحجمها ومستوى المخاطر التي قد تتعرض لها. بالإضافة إلى الالتزام بالمتطلبات والتعليمات الصادرة عن البنك المركزي المتعلقة بالجرائم المالية والاحتيال المالي.

الفصل التاسع: المراجعة الداخلية

المادة الثامنة والثلاثون

١. على شركة إعادة التمويل العقاري إنشاء إدارة للمراجعة الداخلية ترتبط مباشرة بلجنة المراجعة، وتكون مستقلة في أداء مهامها، ولا يكلف العاملون فيها بأي مهام أخرى.
٢. تتولى إدارة المراجعة الداخلية تقييم نظام الرقابة الداخلية، والتحقق من مدى التزام شركة إعادة التمويل العقاري وموظفيها بالأنظمة واللوائح والتعليمات السارية وسياسات الشركة وإجراءاتها سواء كانت العمليات تدار من الشركة أو من مقدم خدمات خارجي. ويجب تمكين إدارة المراجعة الداخلية من الاطلاع على المعلومات والمستندات والوثائق والحصول عليها دون قيد أو شرط.

المادة التاسعة والثلاثون

١. يتعين أن يكون عمل إدارة المراجعة الداخلية في شركة إعادة التمويل العقاري وفق خطة شاملة للمراجعة معتمدة من لجنة المراجعة، على أن تحدث هذه الخطة سنوياً.
٢. على إدارة المراجعة الداخلية في شركة إعادة التمويل العقاري مراجعة النشاطات والعمليات الرئيسية، بما في ذلك إدارة المخاطر وإدارة الالتزام، وبشكل سنوي على الأقل.

المادة الأربعون

١. على إدارة المراجعة الداخلية إعداد تقرير مكتوب عن أعمالها وتقديمه إلى لجنة المراجعة بشكل نصف سنوي على الأقل. ويجب أن يتضمن هذا التقرير نطاق المراجعة وما انتهت إليه من نتائج وتوصيات، إضافة إلى تضمينه الإجراءات التي اتخذتها كل إدارة في شأن نتائج وتوصيات المراجعة السابقة وأي ملاحظات في شأنها ولاسيما عدم معالجتها في الوقت المناسب ودواعي ذلك.
٢. على إدارة المراجعة الداخلية في شركة إعادة التمويل العقاري - خلال الربع التالي لنهاية السنة المالية - إعداد تقرير عام ومكتوب وتقديمه إلى لجنة المراجعة في شأن عمليات المراجعة التي أجريت خلال السنة المالية ومقارنتها مع الخطة المعتمدة مبيناً فيه أسباب أي إخلال أو انحراف عن الخطة، إن وجد.

٣. على شركة إعادة التمويل العقاري حفظ تقارير المراجعة ومستندات العمل متضمنة بوضوح ما أنجز وما خلصت إليه من نتائج وتوصيات وما تم في شأن تلك التوصيات.

الفصل العاشر: الإشراف على شركة إعادة التمويل العقاري

المادة الحادية والأربعون

على شركة إعادة التمويل العقاري تزويد البنك المركزي بالبيانات الاحترازية في الأوقات المحددة وفق النماذج والضوابط والتعليمات التي يحددها البنك المركزي.

المادة الثانية والأربعون

١. على شركة إعادة التمويل العقاري الالتزام بتزويد البنك المركزي بالبيانات المالية ربع السنوية من القوائم المالية، والبيانات الاحترازية، وتقرير مراجع الحسابات، وتقرير المخاطر بعد مناقشته من لجنة إدارة المخاطر والائتمان ومجلس الإدارة واعتماده متضمناً القرارات المتخذة في شأنه خلال ثلاثون يوم عمل من نهاية الربع السنوي الميلادي.
٢. على شركة إعادة التمويل العقاري الالتزام بتزويد البنك المركزي بالبيانات المالية السنوية من القوائم المالية المدققة، وتقرير مراجع الحسابات، وتقرير مجلس الإدارة خلال خمسة وأربعون يوم عمل من نهاية السنة الميلادية.
٣. على شركة إعادة التمويل العقاري الالتزام بتزويد البنك المركزي بالبيانات الاحترازية السنوية خلال ستون يوم عمل من نهاية السنة الميلادية.
٤. على شركة إعادة التمويل العقاري إبلاغ البنك المركزي فوراً بأي خسائر تزيد على (١٥٪) من رأس مالها المدفوع.
٥. للبنك المركزي تعديل المدد الواردة في هذه المادة متى رأى مناسبة ذلك.

المادة الثالثة والأربعون

على شركة إعادة التمويل العقاري الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته قبل توزيع الأرباح، على ألا يؤدي التوزيع إلى انخفاض مستوى كفاية رأس المال والسيولة وفقاً للقواعد والمتطلبات والمعايير التي يقررها البنك المركزي.

المادة الرابعة والأربعون

على شركة إعادة التمويل العقاري الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته قبل طرح أي منتجات تمويلية جديدة أو التعديل الجوهري على المنتجات القائمة.

المادة الخامسة والأربعون

١. على شركة إعادة التمويل العقاري اتباع معايير المحاسبة الدولية في إعداد حساباتها وقوائمها المالية.

٢. على شركة إعادة التمويل العقاري وضع مخصصات للخسائر والمخاطر المحتملة، وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية، وللبنك المركزي إلزام شركة إعادة التمويل العقاري بوضع مخصص إضافي أو أكثر لمقابلة الخسائر والمخاطر المحتملة.
٣. مع مراعاة معايير المحاسبة الدولية، على شركة إعادة التمويل العقاري تحديد معايير تخفيض قيمة الأصول، ومعايير تكوين المخصصات، والتحقق من تطبيقها بانتظام.

المادة السادسة والأربعون

١. على شركة إعادة التمويل العقاري قبل تعيين مراقب حسابات خارجي الحصول على خطاب من البنك المركزي يتضمن عدم ممانعته.
٢. للبنك المركزي إلزام شركة إعادة التمويل العقاري بتغيير مراقب حساباتها الخارجي، أو أن يتولى تعيين مراقب حسابات خارجي آخر على نفقة الشركة في الأحوال الآتية:
 - أ. إذا اقتضى حجم وطبيعة أعمالها ذلك.
 - ب. ارتكاب مراقب الحسابات الخارجي مخالفات تتعلق بتجاوزات مهنية.
 - ج. نشوء سبب للاعتقاد بتضارب المصالح لدى مراقب الحسابات الخارجي.
 - د. إذا اقتضت اعتبارات سلامة القطاع أو اعتبارات الحوكمة وحماية مصالح ذوي الشأن بشركة إعادة التمويل العقاري ذلك.
٣. على مراقب الحسابات الخارجي إبلاغ البنك المركزي فوراً إذا تبين له أثناء المراجعة وقائع من شأنها الآتي:
 - أ. تبرير التحفظ في تقرير المراجعة أو الامتناع عن إبداء الرأي.
 - ب. تهديد استمرارية شركة إعادة التمويل العقاري في مزاولة أعمالها.
 - ج. إعاقة تطور شركة إعادة التمويل العقاري بصورة خطيرة.
 - د. وجود ما يشير إلى مخالفة المديرين لأي من الأنظمة أو اللوائح أو التعليمات السارية في المملكة أو السياسات والإجراءات الداخلية لشركة إعادة التمويل العقاري.
 - هـ. إنهاء العقد قبل نهايته مع ذكر الأسباب التي أدت إلى ذلك.
٤. للبنك المركزي تكليف مراقب الحسابات الخارجي بشرح تقريره أو كشف حقائق أخرى يكون قد توصل إليها خلال مراجعة الحسابات تشير إلى مخالفة الأنظمة أو اللوائح أو التعليمات أو الأنظمة الداخلية لشركة إعادة التمويل العقاري.

المادة السابعة والأربعون

١. على شركة إعادة التمويل العقاري وأعضاء مجلس إدارتها وموظفيها تقديم جميع المعلومات والمستندات الخاصة بالشركة وأنشطتها ومساهمها وموظفيها للبنك المركزي فور طلبها.
٢. للبنك المركزي فحص سجلات شركة إعادة التمويل العقاري وحساباتها بواسطة موظفيها أو بواسطة مراجعين يعينهم البنك المركزي، على أن يكون الفحص في مقر الشركة.

٣. على شركة إعادة التمويل العقاري وموظفيها تسهيل مهمة من يكلفه البنك المركزي بالفحص والتعاون معه، وعلى الأخص الآتي:
- أ. إطلاع المكلف بالفحص على سجلات الشركة وحساباتها والوثائق التي يرى ضرورة الاطلاع عليها لأداء مهامه.
- ب. تزويد المكلف بالفحص بالمعلومات والإيضاحات فور طلبها.
- ج. التصريح للمكلف بالفحص بأي تجاوزات أو مخالفات في أعمال الشركة فور البدء في مهمته.
٤. على شركة إعادة التمويل العقاري التقيد بتطبيق التوصيات والتعليمات الموجهة من البنك المركزي لمعالجة الملاحظات التي تتكشف خلال جولات الفحص.
٥. لا يجوز لشركة إعادة التمويل العقاري وموظفيها إخفاء أو محاولة إخفاء أي معلومات أو تجاوزات أو الامتناع عن الإجابة عن أي استفسارات يطلبها المكلف بالفحص أو التهاون في تزويده بما يطلبه من معلومات ومستندات في الوقت المطلوب.
٦. لا يكون موظفو البنك المركزي المكلفين بالإشراف والرقابة والفحص عرضة لأي مساءلات أو مطالبات بسبب تأديتهم لمهامهم الوظيفية.

المادة الثامنة والأربعون

تتحمل شركة إعادة التمويل العقاري تكاليف أي طرف ثالث يعينه البنك المركزي لمباشرة أي من الإجراءات المتخذة وفق أحكام الفصل العاشر من هذه القواعد.

المادة التاسعة والأربعون

على شركة إعادة التمويل العقاري نشر قوائمها المالية السنوية المدققة، وتقرير مجلس الإدارة بعد تزويد البنك المركزي بهما بخمسة أيام عمل على الأكثر، وعلى الشركة نشر أي تقرير يرى البنك المركزي ملائمة نشره.

الفصل الحادي عشر: السوق الثانوية

المادة الخمسون

١. على شركة إعادة التمويل العقاري الحصول على عدم ممانعة البنك المركزي قبل تداول برامج ومنتجات حقوق عقود التمويل العقاري في السوق الثانوية.
٢. على شركة إعادة التمويل العقاري قبل تداول حقوق عقود التمويل العقاري في السوق الثانوية إعداد تقرير يقدم خطة شاملة بهذا الشأن، ورفعها للبنك المركزي، على أن يشتمل، بحد أدنى، على الآتي:
- أ. إجراءات تجميع التمويلات وهيكلتها الصكوك ومنهجيات تحسين الائتمان.

- ب. دراسة الجدوى للبرنامج، بما في ذلك تأثيره المحتمل على الميزانية العمومية لشركة إعادة التمويل العقاري، وتأثيره على الممولين والإسكان وأسواق تمويل الإسكان وأسواق رأس المال.
٣. على شركة إعادة التمويل العقاري الالتزام بالأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
٤. على شركة إعادة التمويل العقاري الالتزام بأي متطلبات إضافية يطلبها البنك المركزي.
٥. للبنك المركزي الحق في تقييد أو منع أي من عمليات تداول حقوق عقود التمويل العقاري في السوق الثانوية.

الفصل الثاني عشر: الأحكام الختامية

المادة الحادية والخمسون

يجب أن تقرن قراءة هذه القواعد بقراءة نظام مراقبة شركات التمويل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥١) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ ونظام التمويل العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٠) وتاريخ ١٣/٨/١٤٣٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار معالي وزير المالية رقم (١٢٢٩) وتاريخ ١٠/٤/١٤٣٤هـ.

المادة الثانية والخمسون

للبنك المركزي إعفاء شركة إعادة التمويل العقاري من بعض الأحكام الواردة في هذه القواعد بما لا يخل بالأنظمة ولوائحهما التنفيذية وبما لا يؤثر سلباً على سلامة القطاع.

المادة الثالثة والخمسون

يُعمل بهذه القواعد بعد ١٨٠ يوم من تاريخ نشرها.