

هيئة السوق المالية

مسودة

مشروع التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية

بموجب القرار رقم ٠٠ - ٠٠ - ٢٠١٦ وتاريخ ٠٠/٠٠/١٤٣٧هـ

الموافق ٠٠/٠٠/٢٠١٦م بناءً على نظام السوق المالية

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤هـ

الفهرس

٣	أولاً: تمهيد
٣	ثانياً: التعريفات
٤	ثالثاً: الأحكام العامة
٦	رابعاً: شروط صندوق الاستثمار العقاري المتداول
٧	خامساً: متطلبات الطرح
٨	سادساً: متطلبات الإفصاح
٩	سابعاً: تعليق التداول والغاء الإدراج
١٠	ثامناً: النشر والنفاذ

أولاً: تمهيد

- (أ) تهدف هذه التعليمات إلى تنظيم طرح صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
(ب) لا تخلّ هذه التعليمات بالأحكام الواردة في نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

ثانياً: التعريفات

- (أ) يُقصد بكلمة (النظام) أيما وردت في هذه التعليمات نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢٠١٤/٦/٢هـ.
(ب) يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه التعليمات المعاني الموضحة لها في النظام وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي لائحة صناديق الاستثمار العقاري ما لم يقض سياق النص بغير ذلك.
(ج) لغرض تطبيق أحكام هذه التعليمات، يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة أدناه المعاني الموضحة إزاء كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك.

صندوق الاستثمار العقاري المتداول: صندوق استثمار عقاري مطروح طرحاً عاماً تُتداول وحداته في السوق، ويتمثل هدفة الاستثماري الرئيس في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، تحقق دخلاً دورياً، وتوزّع نسبة محددة من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات في هذا الصندوق خلال فترة عمله، وذلك بشكل سنوي كحد أدنى.

عقارات مطورة تطويراً إنشائياً: العقارات المطورة الجاهزة للاستخدام، ويشمل ذلك العقارات السكنية والتجارية والصناعية والزراعية وغيرها.

مالكو الوحدات من الجمهور: تعني لغرض هذه التعليمات، كل من يملك وحدة في صندوق الاستثمار العقاري المتداول على أن لا يكون من الآتي بيانهم:

- (١) أي مالك وحدات يملك (٥٪) أو أكثر من وحدات الصندوق.
- (٢) مدير الصندوق وتابعيه.
- (٣) أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

ثالثاً: الأحكام العامة

أ) يجب أن يكون طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول وعملياته وإدارته في المملكة وفقاً لهذه التعليمات، بالإضافة إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة الصندوق.

ب) يجب على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ واحد أو أكثر في المملكة، على أن يكون شخصاً مرخصاً له في ممارسة نشاط الحفظ، ليتولى حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة بها، ويجب أن يعيّن بموجب عقد مكتوب، ويجب ألا يكون أمين الحفظ المعين مديراً للصندوق ذي العلاقة أو مديراً للصندوق ذي العلاقة من الباطن، أو تابعاً لمدير الصندوق أو لمدير الصندوق من الباطن.

ج) يجب على أمين الحفظ المعين وفقاً للفقرة (ب) من البند (ثالثاً) من هذه التعليمات فصل أصول كل صندوق استثمار عقاري متداول عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين، وأن يحتفظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تادية التزاماته التعاقدية، ويجب أن تحدّد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية والأصول الأخرى لكل صندوق استثمار باسم أمين الحفظ لصالح ذلك الصندوق، وتسجّل الأصول العقارية للصندوق باسم شركة تابعة لأمين الحفظ. وتُعدّ أصول صندوق الاستثمار العقاري المتداول مملوكة لمالكي الوحدات في ذلك الصندوق مجتمعين.

د) يجوز تسجيل أصول عقارية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول باسم شركة تابعة لجهة مرخصة بتقديم قروض قدمت قرضاً لمصلحة الصندوق، وذلك ضماناً للقروض.

هـ) يجب على مدير الصندوق تعيين شركة عقارية مختصة بإدارة الأملاك (شركة إدارة الأملاك) - بعد التأكد من حصولها على الموافقات اللازمة من الجهات الحكومية ذات العلاقة - تقوم بإدارة العقار محل الاستثمار، ويجب أن تمتلك تلك الشركة الخبرة اللازمة في مجال العقارات وإدارتها، وأن تكون مسؤولة عن جميع الخدمات المتعلقة بإدارة العقار، ومن ضمنها - على سبيل المثال لا الحصر - إدارة العقار وصيانته، وخدمات التأجير وتحصيل الإيجار.

و) يجب ألا يتجاوز العرض الترويجي للاشتراك الأولي في صندوق الاستثمار العقاري المتداول (١٤) يوماً.

- (ز) يُعدّ شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول من السوق إقراراً منه باطلاعه على مذكرة المعلومات وشروط وأحكام الصندوق وقبوله لهما.
- (ح) يجب تسجيل وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول في مركز الإيداع.
- (ط) يحق لمالك الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات وحقوق الأولوية فيما يخص زيادة رأس مال الصندوق.
- (ي) تكون آلية زيادة رأس مال الصندوق عن طريق طرح حقوق أولوية قابلة للتداول، وذلك بحسب ما هو مطبق على الشركات المدرجة وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات.
- (ك) يجب على مدير الصندوق نشر جميع المعلومات المطلوب الإفصاح عنها بموجب البند (سادساً) من هذه التعليمات على موقعه الإلكتروني وموقع السوق الإلكتروني، وأن تكون تلك المعلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.
- (ل) يُحظر على مدير الصندوق استثمار نسبة تزيد على (٢٥٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في عقارات خارج المملكة.
- (م) في حال مخالفة أي من القيود المنصوص عليها في هذه التعليمات أو شروط وأحكام الصندوق أو مذكرة المعلومات بسبب تغير في الظروف خارج عن سيطرة مدير الصندوق ولم يتم إصلاح المخالفة خلال شهر من تاريخ وقوع المخالفة، يتعين على مدير الصندوق إشعار الهيئة بذلك فوراً بشكل كتابي مع الإشارة إلى الإجراء المتخذ والمدة الزمنية المطلوبة لإصلاح المخالفة، ويمكن للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير تلك المدة.
- (ن) للهيئة إعفاء أي شخص خاضع لهذه التعليمات من تطبيق أي من أحكامها كلياً أو جزئياً بناءً على طلب تتلقاه منه، أو بمبادرة منها.

رابعاً: شروط صندوق الاستثمار العقاري المتداول

(أ) يجب استيفاء التالي عند تقديم طلب طرح وحدات الصندوق:

1. نوع الصندوق: يجب أن يكون الصندوق الاستثماري العقاري المتداول من النوع المقفل.
2. الحد الأدنى لتأسيس الصندوق: يجب أن لا يقل الحد الأدنى الذي ينبغي جمعه لتأسيس الصندوق عن (١٠٠) مليون ريال سعودي.
3. القيمة الاسمية للوحدة: يجب أن تكون القيمة الاسمية للوحدة ١٠ ريالات.

(ب) يجب على مدير الصندوق الالتزام بالتالي في جميع الأوقات:

1. سياسة الاستثمار: يجب أن لا تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً تحقق دخلاً تأجيرياً ودورياً عن ما نسبته (٧٥٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.
2. تسجيل الصندوق وقبول إدراجه: يُشترط لتسجيل وحدات الصندوق وقبول إدراجها أن تكون للوحدات سيولة كافية بحسب الآتي:
 - (أ) ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن مئتي مساهم.
 - (ب) ألا تقل ملكية مالكي الوحدات من الجمهور عن (٥٠٪) من إجمالي وحدات الصندوق.
 - (ج) يشكل المتطلبان المنصوص عليهما في الفقرة الفرعية (٢/أ) والفقرة الفرعية (٢/ب) من هذه الفقرة التزاماً مستمراً على مدير الصندوق.
 - (د) إذا علم مدير الصندوق بانخفاض النسبة المئوية من وحدات الصندوق المدرجة التي يملكها مالكي الوحدات من الجمهور، أو بانخفاض عدد مالكي الوحدات من الجمهور وفقاً لمتطلبات الفقرة الفرعية (٢/أ) والفقرة الفرعية (٢/ب) من هذه الفقرة بعد إدراج الوحدات موضوع الطلب، يجب على مدير الصندوق اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لضمان استيفاء هذين المتطلبين.
3. التوزيعات: يجب ألا تقل نسبة توزيع الأرباح على ملاك الوحدات عن (٩٠٪) سنوياً من صافي دخل الصندوق.

٤. **القيود على الأصول:** لا يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الأراضي البيضاء، ويُسمح له باستثمار نسبة لا تتجاوز (٢٥٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في التطوير العقاري للعقارات المملوكة من قبله أو تجديد أو إعادة تطوير تلك العقارات.
٥. **الاقتراض:** لا يجوز أن يتجاوز اقتراض الصندوق ما نسبته (٥٠٪) من القيمة الإجمالية لأصول للصندوق.

خامساً: متطلبات الطرح

- أ) يجب على مدير الصندوق الذي يرغب في طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجه في السوق أن يقدم طلبه إلى الهيئة.
- ب) إضافة إلى المتطلبات الواردة في المادة الثالثة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجب أن يتضمن طلب الطرح تقديم مذكرة معلومات صندوق استثمار عقاري متداول متضمنة جميع المعلومات الضرورية لتمكين مالكي الوحدات المحتملين من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بخصوص الاستثمار المطروح عليهم، على أن تحتوي على المعلومات الواردة في الملحق رقم (١) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة صندوق الاستثمار العقاري المتداول، بالإضافة إلى المعلومات التالية:
١. التواريخ المهمة وإجراءات الاشتراك الأولى: يجب أن يتضمن هذا القسم المعلومات الآتية:

- أ) جدولاً زمنياً يوضح التواريخ المتوقعة للطرح الأولى.
- ب) كيفية التقدم بطلب الاشتراك الأولى.
- ج) آلية تخصيص الوحدات.
٢. سياسة توزيع الأرباح: يجب أن يتضمن هذا القسم شرحاً لسياسة توزيع أرباح صندوق الاستثمار العقاري المتداول.
٣. المدة المتوقعة للاحتفاظ بالعقارات المراد الاستثمار فيها.

٤. يجب أن توضح أن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

(ج) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة باتفاقية ملزمة لبيع العقار محل الاستثمار أو نقل منفعته على النحو المحدد في شروط وأحكام الصندوق عند اكتمال طرح وحدات الصندوق.

(د) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بمذكرة تفاهم بين مدير الصندوق وشركة إدارة الأملاك، لإدارة أملاك الصندوق.

سادساً: متطلبات الإفصاح

(أ) بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح الواردة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك التقارير المقدمة إلى مالكي الوحدات والتقارير المالية الأولية والسنوية)، يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن الآتي كل ستة أشهر كحد أعلى:

١. أي تغييرات جوهرية تؤثر في عمل الصندوق.

٢. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات.

(ب) يجب على مدير الصندوق إعداد وتقديم تقارير سنوية لمالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:

١. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.

٢. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها.

٣. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:

(أ) صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.

(ب) صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.

(ج) أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.

(د) عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.

ه) توزيع الدخل لكل وحدة.

و) نسبة المصروفات.

٤. سجل أداء يغطي ما يلي:

أ) العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).
ب) العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).

ج) جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويجب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات، ويجب الإفصاح عن ما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

٥. إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فيجب الإفصاح عنها بشكل واضح.

٦. تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي، على أن يحتوي - على سبيل المثال لا الحصر - الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق وتحقيق الصندوق لأهدافه.

٧. بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

سابعاً: تعليق التداول وإلغاء الإدراج

(أ) يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، في أي من الحالات الآتية:

١. إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.

٢. إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام النظام ولوائحه التنفيذية.

٣. إذا لم تُستوفَ متطلبات السيولة المحددة في الفقرة الفرعية (٢/أ) والفقرة الفرعية (٢/ب) من الفقرة (ب) من البند (رابعاً) من هذه التعليمات.

٤. إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدات الصندوق في السوق.

(ب) يجوز لمدير الصندوق أن يطلب من الهيئة كتابياً تعليق تداول وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول مؤقتاً أو إلغاء إدراجها، على أن يتضمن الطلب الأسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء، وللهيئة قبول الطلب، أو رفضه، أو قبوله بشروط وقيود، حسبما تراه ملائماً.

ثامناً: النشر والنفاذ

تكون هذه التعليمات نافذة وفقاً لقرار اعتمادها.