

قرار

رقم خ/٢/٢٠١٨

بإصدار اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري

استناداً إلى قانون سوق رأس المال الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٨٠ ،
وإلى اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال الصادرة بالقرار رقم ٢٠٠٩/١ ،
وإلى موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة لسوق المال ،
وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة ،

تقرر

المادة الأولى

يعمل بأحكام اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري المرفقة .

المادة الثانية

يلغى كل ما يخالف اللائحة المرفقة ، أو يتعارض مع أحكامها .

المادة الثالثة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر في : ١٦ من ربيع الثاني ١٤٣٩ هـ

الموافق : ٤ من يناير ٢٠١٨ م

يحيى بن سعيد بن عبد الله الجابري

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لسوق المال

اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري

الفصل الأول

تعريفات وأحكام عامة

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة ، يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها ، ما لم يقتض سياق النص معنى آخر :

الهيئة :

الهيئة العامة لسوق المال .

السوق :

سوق مسقط للأوراق المالية .

القانون :

قانون سوق رأس المال .

الصندوق :

صندوق الاستثمار العقاري .

الوحدات الاستثمارية :

الأجزاء التي ينقسم إليها رأس مال الصندوق .

الصندوق المغلق :

صندوق ذو رأس مال ثابت ، ولا يجوز استرداد وحداته الاستثمارية إلا في نهاية مدة الصندوق ، ويجوز زيادة رأس ماله وفقا لما يقرره النظام الأساسي / سند العهدة .

الصندوق العام :

الصندوق الذي تطرح وحداته الاستثمارية للاكتتاب العام .

الصندوق الخاص :

الصندوق الذي لا تطرح وحداته الاستثمارية للاكتتاب العام .

إدارة الصندوق :

مجلس إدارة الصندوق بالنسبة للصناديق التي تأخذ شكل شركة مساهمة عامة ، ولجنة

إدارة الصندوق بالنسبة للصناديق الملحقة بشركات ، وذلك بحسب الأحوال .

النظام الأساسي / سند العهدة :

الوثيقة الصادرة بإنشاء الصندوق بموجب أحكام هذه اللائحة .

الحافظ الأمين / أمين العهدة :

الشركة المرخصة من الهيئة بممارسة أعمال نشاط الحفظ والأمانة ، والتي يعهد إليها بحفظ أموال الصندوق بموجب عقد ومقابل عمولة بقصد حمايتها والمحافظة على مصالح حملة الوحدات الاستثمارية في الصندوق ، والقيام بكل عمليات الدفع والتسلم نيابة عن الصندوق .

مسؤول الالتزام :

الشخص الذي يقوم بالتأكد من التزام الشركة العاملة في مجال الأوراق المالية بتطبيق المتطلبات القانونية الواردة في القانون واللوائح والتعليمات المنفذة له ، وأي متطلبات أخرى .

اللجنة الشرعية :

لجنة الرقابة الشرعية بالصندوق .

الأطراف ذات العلاقة :

تشمل الآتي :

أ - مقدمي الخدمات .

ب - أي مساهم رئيسي يمتلك (٥%) خمسة في المائة ، أو أكثر من رأس مال الصندوق المصدر .

ج - عضو إدارة الصندوق أو مجلس الشركاء ، والرئيس التنفيذي أو من في حكمه ، أو مساهم رئيسي يمتلك (٥%) خمسة في المائة ، أو أكثر من رأس مال مدير الاستثمار .

د - شخصا ذا صلة بأي عضو مجلس إدارة أو مجلس الشركاء ، أو الرئيس التنفيذي أو من في حكمه ، أو مساهم رئيسي يمتلك (٥%) خمسة في المائة ، أو أكثر ، أو شخص له صلة بإدارة الشركة ، الحافظ الأمين / أمين العهدة أو أحد كبار ملاك الوحدات الاستثمارية للصندوق .

الأشخاص المنتسبون :

أ - الأشخاص الطبيعيون ويشمل ذلك ، الأب والأم والأبناء والبنات والزوج والزوجة ، كما يشمل أيضا الأعمال التجارية التي يمتلكون فيها مجتمعين أو منفردين (٢٥%) خمسة وعشرين في المائة على الأقل من حق التصويت .

ب - الأشخاص الاعتباريون ويشمل ذلك ، الشركة الأم أو الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة ، والشركات التي يمتلك فيها الشخص الاعتباري منفردا (٢٥%) خمسة وعشرين في المائة على الأقل من حق التصويت ، كما يشمل أيضا الأعمال التجارية التي يتصرف أعضاء مجلس إدارتها وفقا لإرادة الجهة المصدرة .

العضو المستقل :

العضو الذي ليست له أي علاقة بمدير الاستثمار أو المساهمين المسيطرين أو الرئيسيين بها أو انتهت علاقته بأي منهم قبل (٦) ستة أشهر على الأقل .

ولا يعتبر أي من الأشخاص الآتية أعضاء مستقلين :

أ - موظفو مدير الاستثمار .

ب - موظفو الحافظ الأمين / أمين العهدة .

ج - موظفو أي جهة تكون لها سلطة تعيين أو التوصية بتعيين أعضاء إدارة الصندوق واللجنة الشرعية .

د - الشخص الذي له علاقة بموظف مدير الاستثمار أو الحافظ الأمين / أمين العهدة .

هـ - الشخص الذي يمثل أو يعتبر ممثلا لأي جهة لها مصلحة مسيطرة في مدير الاستثمار .

و - الشخص الذي حصل خلال (٦) ستة أشهر - قبل تعيينه كعضو مستقل - على أي

مكافأة أو منفعة (بخلاف منافع التقاعد) من مدير الاستثمار ، أو أي كيان تكون

له سلطة تعيين أو التوصية بتعيين أعضاء إدارة الصندوق واللجنة الشرعية .

الأشخاص ذوو المصلحة بمدير الاستثمار :

يشمل مساهمي مدير الاستثمار ، وأعضاء مجلس الإدارة أو مجلس الشركاء فيه ، والرئيس التنفيذي له ، أو من في حكمه .

صافي قيمة الأصول (NAV) :

قيمة إجمالي أصول الصندوق مخصوما منها إجمالي الالتزامات المترتبة عليه بتاريخ التقييم ، ويجوز لأغراض احتساب الرسوم السنوية المستحقة لمقدمي الخدمات ، تضمين الرسوم المستحقة لتلك الجهات عند احتساب صافي قيمة الأصول لذلك اليوم .

صافي قيمة الأصول للوحدة الاستثمارية (NAV/Unit) :

صافي قيمة أصول الصندوق مقسومة على عدد الوحدات الاستثمارية المصدرة في وقت التقييم .

إجمالي قيمة الأصول :

قيمة إجمالي أصول الصندوق بناء على آخر تقييم .

الأصول ذات الصلة بالعقارات :

تشمل وحدات الصناديق الأخرى ، والأوراق المالية المدرجة والمصدرة بواسطة شركات عقارية ، وأدوات الدين المدرجة أو غير المدرجة المصدرة من شركات عقارية ، والأوراق المالية المضمونة بأصول عقارية .

الأصول غير ذات الصلة بالعقارات :

تشمل الآتي :

أ - الأسهم المدرجة والمصدرة من شركات غير عقارية .

ب - الأوراق المالية المصدرة بالكامل من قبل حكومة سلطنة عمان .

ج - الأوراق التجارية أو أدوات الدين الأخرى المصدرة من شركات أو مؤسسات

بتصنيف ائتماني يسمح بالاستثمار بها (Investment Grade) .

العقار :

الأرض وكل المباني المقامة عليها .

شركة الغرض الخاص (SPV) :

الشخص الاعتباري المرخص له من الهيئة ، ويكون في شكل شركة ذات مسؤولية محدودة أو أي كيان قانوني آخر يؤسس لغرض الاحتفاظ بالعقارات .

جمهور حملة الوحدات الاستثمارية :

الشخص ، والمنتسبون إليه الذين يملكون أقل من (٥٪) خمسة في المائة من رأس مال الصندوق ، ولا يعتبر من ضمنهم الأطراف ذات العلاقة بالصندوق والمنتسبون إليهم .