

قرار رقم (8) لسنة 2012

لمجلس مفوضي هيئة أسواق المال

بشأن

ضوابط الإستثمار في الصناديق العقارية

بعد الإطلاع على :

- قانون إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية رقم (7) لسنة 2010؛
- وعلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم (7) لسنة 2010 الصادرة بتاريخ 2011/03/3 وتعديلاتها؛
- وعلى قرار مجلس المفوضين بإجتماعه رقم (15) لسنة 2012 المنعقد بتاريخ 2012/6/27 بشأن موافقته على اعتماد الضوابط الخاصة بصناديق الإستثمار.

قررنا ما يلي

مادة أولى: إصدار ضوابط الإستثمار في الصناديق العقارية وفقاً للتالي:-

تعريفات

صندوق الإستثمار العقاري : نظام استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة لحملت وحداته بالمشاركة جماعياً في عوائد الصندوق.

الأطراف ذات الصلة بالصندوق : مدير الصندوق أو أي من شركاته التابعة أو الزميلة ، أو أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لمدير الصندوق أو أي من أقاربهم حتى الدرجة الثانية لدى أي من الأطراف أعلاه ، أو أمين حفظ الصندوق ، أو مراقب استثمار الصندوق ، أو المقيم العقاري ، أو

مراقب حسابات الصندوق ومراقب حسابات مدير الصندوق ، أو أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5%) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري ، أو أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.

ضوابط الاستثمار

تخضع صناديق الاستثمار العقاري والتي يتم طرحها عاماً للشروط والضوابط الآتية :

أولاً : قواعد استثمار الصندوق العقاري

1. يجب أن لا يستثمر الصندوق ما يزيد عن 10% من صافي قيمة أصوله في أوراق مالية، وبما لا يتعارض مع النظام الأساسي للصندوق.
2. يجوز للصندوق أن يستثمر ما نسبته 15% كحد أقصى من صافي قيمة أصوله في صناديق عقارية أخرى ، وبما لا يتعارض مع النظام الأساسي للصندوق والضوابط المعلنه.
3. عدم تجاوز استثمارات الصندوق بصورة مباشرة أو غير مباشرة في عقار واحد عند التعاقد نسبته 30% من صافي قيمة أصوله.
4. عدم الاقتراض أو الدخول في عمليات يترتب عليها التزامات مدينة بأكثر من 40% من صافي قيمة أصوله بشكل مباشر أو غير مباشر ، وذلك للاستثمار في المجال العقاري فقط.
5. يجب على مدير الصندوق أن يقوم بالإفصاح عن أي ديون غير مباشرة ومحملة على المحافظ أو الشركات التي قام الصندوق بالاستثمار بها بغرض تملك عقارات.
6. عدم الاقتراض أو الدخول في عمليات يترتب عليها التزامات مدينة بأكثر من 10% من صافي قيمة أصول الصندوق وذلك لتغطية طلبات الاسترداد فقط. وفي جميع الأحوال يجب أن لا تتجاوز إجمالي نسبة الاقتراض عن 40% من صافي قيمة أصول الصندوق.
7. يحظر على الصندوق شراء عقار من أو بيع عقار إلى الأطراف ذات الصلة بالصندوق ، إلا بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة الهيئة.

8. دون الإخلال بما نص عليه البند (3) من أولاً ، يجوز للصندوق تأسيس أو المساهمة في تأسيس شركات بغرض تملك عقارات داخل وخارج دولة الكويت.

ثانياً : متطلبات أصول الصندوق العقاري

1. يجب أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب وثيقة ملكية ، ثابتة سلامتها بموجب إفادة من الجهة الحكومية المختصة.
2. يجب أن تكون جميع عقارات الصندوق محل المشروع موافقاً على تخطيطها أو بنائها بإفادة رسمية من الجهة الحكومية المختصة.
3. يجب أن تكون جميع عقارات الصندوق قد تم تقييمها عند الحياة.
4. تسجيل العقار باسم الصندوق حيثما ينطبق ذلك أو تقديم ما يثبت ملكية الصندوق للعقار.

ثالثاً : التقييم

1. على مدير الصندوق قبل شراء أو بيع أي أصل عقاري للصندوق داخل دولة الكويت الحصول على تقييم مستقل من مقيمين اثنين على الأقل ، مسجلين لدى الهيئة ، أو من المقيمين الذين يتمتعون بالخبرة والنزاهة ومعرفة بالنشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار في حال شراء أو بيع أي أصل عقاري خارج دولة الكويت .
2. يجب أن يكون المقيم العقاري مستقل عن مدير الصندوق والأطراف ذات الصلة بصندوق الاستثمار العقاري.
3. يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق العقارية بناءً على تقييم معد من مقيمين اثنين على الأقل، مرة كل ستة أشهر بحد أدنى ، على أن يأخذ سعر التقييم الأقل.
4. يجب أن يشمل تقرير المقيم كحد أدنى على الآتي :

(أ) تفاصيل العقار وأوصافه.

(ب) أسلوب التقييم والافتراضات التي بني عليها.

(ج) تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.

(د) الفحص النافي للجهالة.

(هـ) الحد الأعلى والأدنى لسعر العقار.

(و) أي بيانات أو معلومات أخرى تطلبها الهيئة.

5. لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تقييم مضى على إعدادة أكثر من

ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل للصندوق.

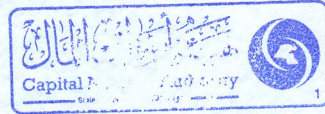
رابعاً : تقديم تقرير لمالكي الوحدات

على مدير الصندوق تقديم تقارير لمالكي الوحدات كل ستة أشهر كحد أدنى ، ويجب أن تتضمن المعلومات الآتية :

1. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.
2. عدد وحدات الصندوق التي يملكها حامل الوحدات وصافي قيمتها.
3. سجلاً بحركة حساب كل حامل وحدات على حدة ، بما في ذلك أي توزيعات مدفوعة لاحقة لآخر تقرير تم تقديمه لحملتة الوحدات.

مادة ثانية: على الجهات المختصة تنفيذ هذا القرار كل فيما يخصه ويعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره .

صالح مبارك الفلاح
رئيس مجلس مفوضي هيئة أسواق المال



صدر بتاريخ: 2012/7/8.

صفحة 4 من 4