



رقم الصادر ص / 1 / 6 / 3951 / 17  
تاريخ الصادر هـ / 08 / 11 / 1438  
موافق م / 31 / 07 / 2017  
المرفقات 0  
رقم الطلب الذي قُبل 700146314



## تعميم إلى الأشخاص المرخص لهم

### الموضوع: الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

انطلاقاً من دور هيئة السوق المالية في تنظيم وتطوير السوق المالية، وبناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 2/6/1424هـ، أصدر مجلس هيئة السوق المالية قراره المتضمن الموافقة على الإطار التنظيمي لإجراءات التعامل مع الصناديق العقارية المتعثرة، والتي تتضمن ضوابط خاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتوقعة تعثرها، التي تبين لمدراءها عدم إمكانية إنهاؤها وفق المدة المحددة في شروط وأحكام تلك الصناديق أو عدم إمكانية تصفيتها، وصناديق الاستثمار العقارية المتعثرة حالياً والتي لم يلتزم مدراءها بإنهاؤها خلال المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام تلك الصناديق، وذلك وفقاً للآتي:

أولاً: يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري في حال تبين له احتمالية تعثر الصندوق وعدم إمكانية إنهاؤه وفق المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق أو عدم إمكانية تصفيته، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات للتصويت على القرارات التي ينوي مدير الصندوق اتخاذها لمعالجة وضع الصندوق، على أن يعقد الاجتماع خلال خمسة وأربعين يوماً قبل انتهاء مدة الصندوق المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق وبمدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً على الأقل قبل انتهاء مدة الصندوق، وفق الضوابط الآتية:

(أ) الإعلان عن الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات للصناديق المطروحة طرْحاً عاماً في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق، والإعلان عن الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات للصناديق المطروحة طرْحاً خاصاً في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، على أن يتضمن الإعلان في الحالتين تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والأجندة المقترحة.



(ب) إرسال إشعار كتابي بما في ذلك استخدام وسائل التقنية الحديثة مثل الرسائل النصية أو ما يشابه ذلك إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ ونسخه منه إلى الهيئة، قبل عشرة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع؛ وبمدة لا تزيد عن واحد وعشرين يوماً من تاريخ الاجتماع، على أن يتضمن الإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والأجندة المقترحة.

(ج) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق ومذكرة المعلومات نسبة أعلى.

(د) إذا لم يُستوف النصاب في الاجتماع الأول، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثان خلال خمسة أيام من تاريخ الاجتماع الأول، والإعلان عن ذلك بالنسبة للصناديق المطروحة طرْحاً عاماً في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وفيما يخص الصناديق المطروحة طرْحاً خاصاً يكون الإعلان في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وفي الحالتين على مدير الصندوق إرسال إشعار كتابي بما في ذلك استخدام وسائل التقنية الحديثة مثل الرسائل النصية أو ما يشابه ذلك إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ ونسخه منه إلى الهيئة قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن خمسة أيام، ويُعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة الوحدات الممثلة في الاجتماع.

(هـ) يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

(و) يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع .

(ز) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداوالاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.

(ح) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي وحدات الصندوق في هذا الاجتماع على أي من القرارات المقترحة من خلال قرار صندوق عادي.



(ط) في حالة موافقة مالكي الوحدات على أي من القرارات المقترحة في اجتماع مالكي الوحدات، واستلزم ذلك تعديل شروط وأحكام الصندوق، فعلى مدير الصندوق دون الإخلال بأي إجراءات نظامية أخرى القيام بتعديلها وفقاً للقرار الموافق عليه، مع ذكر الأسباب وجميع المخاطر المتعلقة بعدم قدرته لإنهاء الصندوق في شروط وأحكام الصندوق وذلك على سبيل المثال لا الحصر:

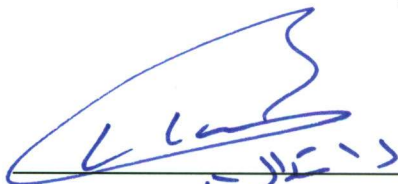
- (1) مخاطر تصفية الصندوق.
- (2) مخاطر تمديد مدة الصندوق.
- (3) مخاطر تعيين مدير صندوق بديل أو مصفي.

(ي) يجب إشعار الهيئة بالقرارات المتخذة بعد عقد اجتماع مالكي الوحدات، وتزويد الهيئة بنسخة من محضر الاجتماع.

ثانياً: يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري الذي لم يتمكن من انجائه خلال المدة المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق أو لم يتمكن من تصفيته، عقد اجتماع لمالكي وحدات الصندوق خلال مدة أقصاها خمسة وأربعين يوم من تاريخ هذا التعميم للتصويت على القرارات التي ينوي مدير الصندوق اتخاذها لمعالجة وضع الصندوق، وفقاً للضوابط المشار إليها في البند (أولاً) أعلاه.

وفي حال وجود أي استفسار يرجى التواصل مع الأستاذة/ مشاعل العوين على البريد الإلكتروني [Mashael.Owain@cma.org.sa](mailto:Mashael.Owain@cma.org.sa) وعلى هاتف رقم 4906757 - 011 والأستاذ/ حسان الشعيبي على البريد الإلكتروني [Hassan.Shuaiby@cma.org.sa](mailto:Hassan.Shuaiby@cma.org.sa) وعلى هاتف رقم 4906069 - 011.

وتقبلوا فائق التحية والتقدير،،

  
رئيس مجلس إدارة  
وكيل الهيئة لمؤسسات السوق