



المملكة العربية السعودية

هيئة السوق المالية

ضوابط تملك الشركات المدرجة والصناديق
الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقار في
المملكة

الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية

بموجب القرار رقم (١-٨-٢٠٢٦) وتاريخ ٢٠٢٦/٨/٢١ هـ الموافق ٢٠٢٦/١/٢١ م

بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ٢٤/٦/٢ هـ، ونظام

تملك غير السعوديين للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٤ وتاريخ ١٩/١/١٤٤٧ هـ

ملحوظة مهمة:

لمواكبة التطورات والمتغيرات المتسارعة بشأن لوائح وقواعد الهيئة، يود مجلس الهيئة التنبيه على أنه يجب الاعتماد دائمًا على نسخ اللوائح والقواعد المنشورة في موقع الهيئة: www.cma.org.sa

المحتويات

- أولاً: تعریفات
- ثانياً: الضوابط
- ثالثاً: أحکام ختامية
- رابعاً: النشر والتنفيذ



أولاً: التعريفات

يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه الضوابط، حيثما وردت، المعاني الموضحة لها ما لم يقضٍ سياق النص بغير ذلك:

- **نظام تملك غير السعوديين للعقارات:** نظام تملك غير السعوديين للعقارات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٩) وتاريخ ١٤٤٧/١/١٩ هـ.
- **الضوابط:** الضوابط الخاصة بملك الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة للعقارات في المملكة - بما في ذلك مدinetta مكة المكرمة والمدينة المنورة - وفقاً لما تضمنته المادة الرابعة من نظام تملك غير السعوديين للعقارات.
- **الهيئة:** هيئة السوق المالية.
- **المستثمر الاستراتيجي الأجنبي:** يُقصد به المستثمر الاستراتيجي الأجنبي وفقاً للقواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية.
- **الشركات المدرجة:** الشركة المدرجة في السوق المالية السعودية المؤسسة وفقاً لأحكام نظام الشركات.
- **الصناديق الاستثمارية:** برنامج استثمار مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويدبره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة.
- **المنشآت ذات الأغراض الخاصة:** منشأة مؤسسة ومرخص لها بموجب القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.
- **مؤسسات السوق المالية:** شخص مرخص له من الهيئة في ممارسة أعمال الأوراق المالية.



ثانياً: الضوابط

- أ) يجوز للشركات المدرجة، والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة المرخصة بموجب نظام السوق المالية، تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار، وذلك في المملكة - بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة - وفقاً لهذه الضوابط.
- ب) عند تملك الشركات المدرجة العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار، وذلك لعقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، يجب أن تكون العقارات مخصصة لمقراتها أو مقرات فروعها، على أن يستغل العقار كاملاً لذلك الغرض.
- ج) استثناءً من الفقرة (ب) من هذا البند، يجوز للشركات المدرجة تملك العقار أو اكتساب الحقوق العينية الأخرى على العقار، وذلك لعقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، لغير الغرض المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذا البند، وذلك في حال استيفاء الشروط الآتية:
- ١) أن لا يمتلك - في جميع الأوقات - المستثمر الاستراتيجي الأجنبي في أسهم الشركة المدرجة أو أدوات الدين القابلة للتحويل الخاصة بالشركة.
 - ٢) أن لا تتجاوز - في جميع الأوقات - ملكية الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يمتلكون بالجنسية السعودية مجتمعين نسبة (٤٩٪) من أسهم الشركة المدرجة أو أدوات الدين القابلة للتحويل الخاصة بالشركة.
 - د) يجوز لمؤسسات السوق المالية قبول اشتراكات الأشخاص ذوي الصفة الطبيعية والاعتبارية الذين لا يمتلكون بالجنسية السعودية في الصناديق الاستثمارية التي تستثمر جزء أو كامل أصولها في عقار واقع داخل المملكة، بما في ذلك مدينتا مكة المكرمة والمدينة المنورة.
 - ه) يجب على الصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة الالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار ولائحته التنفيذية عند تعاملها مع طلبات الاسترداد العيني أو عند إنهاء الصندوق أو تصفيته.



ثالثاً: أحكام ختامية

أ) لا تخل هذه الضوابط بالتزام المستثمرين الأجانب والشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة ومؤسسات السوق المالية بالأنظمة واللوائح والتعليمات ذات الصلة، لا سيما نظام تملك غير السعوديين للعقارات ولائحته التنفيذية، سواء عند ممارسة الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة لأنشطتها أو عند تصفيتها.

ب) لا تخل هذه الضوابط بحقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى على العقار التي اكتسبتها الشركات المدرجة والصناديق الاستثمارية والمنشآت ذات الأغراض الخاصة بصفة نظامية قبل نفاذ هذه الضوابط.

رابعاً: النشر والنفاذ

تكون هذه الضوابط نافذة من تاريخ نفاذ نظام تملك غير السعوديين للعقارات.