مشروع قانون الصناديق الاستثمارية رقم (1) لسنة 2026

الباب الأول

أحكام عامة

المادة (1): التسمية والنفاذ

يُسمّى هذا القانون (قانون الصناديق الاستثمارية) ويُعمل به بعد (30) ثلاثين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة (2): التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه:

الوزارة: وزارة الاستثمار.

الوزير: وزير الاستثمار.

الهيئة: هيئة الأوراق المالية.

السجل: سجل الصناديق الاستثمارية لدى الوزارة.

صندوق الاستثمار: صندوق يُنشأ لتجميع أموال أو أصول مالكي الوحدات أو الشركاء المساهمين، بحسب مقتضى الحال، واستثمارها بصورة جماعية بهدف تحقيق عوائد وأرباح لهم، على أن تُدار أصوله كوحدة واحدة من قبل مدير استثمار أو الشريك المدير، دون أن يكون لمالكي الوحدات والشركاء المساهمين سيطرة يومية على إدارة تلك الأصول.

صندوق الاستثمار الخاص: صندوق يُنشأ ويُسجَّل وفقاً لأحكام هذا القانون بموجب اتفاقية شراكة، يجمع أموال الشركاء المساهمين بهدف استثمارها وتحقيق عوائد لمصلحتهم.

صندوق الاستثمار المشترك: صندوق الاستثمار المنشأ والمسجل لدى هيئة الأوراق المالية بموجب قانون الأوراق المالية النافذ والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

صندوق الاستثمار العقاري: صندوق يتم إنشاؤه وفقاّ لاحكام هذا القانون وقانون الأوراق المالية النافذ بهدف الاستثمار في الأصول او الحقوق العقارية.

الوحدة الاستثمارية: حصة او وحدة تمثل الحقوق او المصالح العائدة لمالكها في صندوق الاستثمار.

مالك الوحدة الاستثمارية: كل شخص طبيعي او اعتباري اردني او اجنبي يملك وحدة استثمارية أو أكثر في صندوق الاستثمار.

إجمالي قيمة الأصول: القيمة الإجمالية لجميع الأصول المملوكة لصندوق الاستثمار العقاري والمثبتة في بياناته المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة، وذلك قبل حسم الالتزامات أو المخصصات أو الديون المترتبة على الصندوق.

صافي الدخل القابل للتوزيع: صافي الدخل المحقق لصندوق الاستثمار العقاري خلال السنة المالية، المعدل وفق الأسس والضوابط التي تحددها الهيئة بموجب التعليمات الصادرة عنها، لغايات تحديد المبلغ الواجب توزيعه على مالكي الوحدات.

مدير الاستثمار: الشخص الاعتباري المرخّص له من الهيئة لإدارة صندوق الاستثمار المشترك او صندوق الاستثمار العقاري وممارسة اعماله بموجب قانون الاوراق المالية النافذ والأنظمة الصادرة بمقتضاه.

الشريك المدير: الشخص الاعتباري الأردني المصرح له من الوزارة بإدارة صندوق الاستثمار الخاص وممارسة اعماله وفقاً للتعليمات الصادرة بمقتضى هذا القانون.

الشريك المساهم: الشخص الطبيعي او الاعتباري الذي يملك وحدة استثمارية او اكثر في صندوق الاستثمار الخاص ولا يكون له حق المشاركة في ادارته او ممارسة اعماله.

أمين الاستثمار: الشخص الاعتباري الذي يمارس مراقبة إدارة مدير الاستثمار لاستثمارات صناديق الاستثمار المشترك والاستثمار العقاري ومتابعتها للتأكد من مطابقتها للأسس والاهداف الاستثمارية المنصوص عليها في النظام الأساسي.

مدقق الحسابات :الشخص الطبيعي المرخّص له بمزاولة مهنة تدقيق الحسابات وفقاً لقانون تنظيم مهنة المحاسبة القانونية المعمول به في المملكة.

الأطراف ذات العلاقة: الأشخاص او الجهات التي تربطها علاقة مباشرة او غير مباشرة بصندوق الاستثمار او مدير الاستثمار او الشريك المدير وتتيح لهم التأثير على قرارات الصندوق.

النظام الأساسي: الوثيقة التي تنظم عمل صندوق الاستثمار المشترك وصندوق الاستثمار العقاري، وتحدد حقوق مالكي الوحدات الاستثمارية والتزاماتهم، وتنظم العلاقة فيما بينهم وبين مدير الاستثمار، وتتضمن أي بيانات أو أمور يُشترط تضمينها بموجب قانون الأوراق المالية النافذ والانظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

نشرة الإصدار: الوثيقة المعدة وفقا لنموذج معتمد من قبل الهيئة لغايات العرض العام للوحدات الاستثمارية في كل من صندوق الاستثمار المشترك وصندوق الاستثمار العقاري والتي تتضمن الحد الأدنى من المعلومات والبيانات والمرفقات الواجب توفيرها للمستثمر لتمكينه من اتخاذ قراره الاستثماري قبل الاكتتاب او شراء الوحدات الاستثمارية في الصندوق.

اتفاقية الشراكة: الاتفاقية الخطية التي يبرمها الشركاء المساهمين والشريك المدير لتأسيس صندوق الاستثمار الخاص وتنظيم شؤونه وأداء اعماله وتنظيم العلاقة بين الشركاء واي من البيانات او الأمور الواجب توافرها بموجب احكام هذا القانون.

أتعاب إدارة الصندوق: الأتعاب التي يستحقها مدير الاستثمار أو الشريك المدير، مقابل إدارة الصندوق وتكون محددة في نشرة الاصدار أو اتفاقية الشراكة بحسب مقتضى الحال.

المحكمة: المحكمة الإدارية.

المادة (3): نطاق التطبيق

أ- تسري أحكام هذا القانون على جميع صناديق الاستثمار الخاصة وصناديق الاستثمار العقاري التي تنشأ وتسجل في المملكة بموجب أحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه.

ب- تُعدّ الصناديق الخاصة المنشأة والمسجلة قبل نفاذ هذا القانون بموجب أحكام قانون البيئة الاستثمارية رقم (21) لسنة 2022 والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه خاضعةً لأحكام هذا القانون اعتباراً من تاريخ نفاذه.

ج- على الرغم مما ورد في أي تشريع آخر، تسري أحكام هذا القانون المتعلقة بالإعفاءات والحوافز والمزايا على صناديق الاستثمار المشترك المسجلة بموجب قانون الأوراق المالية النافذ شريطة ان يكون مدرجا لدى قيود الوزارة ومسجلا في سجل الصناديق الاستثمارية.

المادة (4): الأهداف

يهدف هذا القانون إلى:

أ- توفير إطار قانوني شامل ومتكامل لإنشاء الصناديق الاستثمارية وتنظيمها والرقابة عليها.

ب- حماية حقوق مالكي الوحدات الاستثمارية والشركاء المساهمين ومصالحهم.

ج- تعزيز بيئة الاستثمار وجذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية.

د- تشجيع تأسيس مديري استثمار والشركاء المديرين في المملكة واستقطابهم لاتخاذها مقراً لإدارة الصناديق الاستثمارية.

هـ- تنظيم العلاقة بين الجهات الرقابية المختصة بما يضمن كفاءة الإشراف والرقابة.

المادة (5) السجل

ينشأ في الوزارة سجل يسمى (سجل الصناديق الاستثمارية) تدرج فيه صناديق الاستثمار بأرقام متسلسلة بحسب نوعها وتاريخ تسجيلها ويتضمن البيانات المنصوص عليها في هذا القانون.

الباب الثاني

أنواع الصناديق الاستثمارية

المادة (6): أنواع الصناديق الاستثمارية

تُقسَم انواع الصناديق الاستثمارية الى:

أ- الصناديق الاستثمارية الخاصة.

ب- صناديق الاستثمار المشترك.

ج- صناديق الاستثمار العقاري.

د- أي صناديق أخرى ينص على إنشائها أي نظام يصدر بمقتضى أحكام هذا القانون.

المادة (7): تصنيف الصناديق الاستثمارية

تُصنَّف صناديق الاستثمار، من حيث طرح وحداتها الاستثمارية وهيكلها القانوني إلى نوعين:

أ- الصندوق الخاص: وهو صندوق استثمار خاص تكون وحداته الاستثمارية مطروحة بموجب عرض محدود، بحيث لا تُطرح للاكتتاب العام والتداول في السوق المالي.

ب- الصندوق العام: هو صندوق الاستثمار المشترك او صندوق الاستثمار العقاري والذي تكون وحداته الاستثمارية مطروحة للاكتتاب والتداول في السوق المالي وفقا للنظام الأساسي وقانون الأوراق المالية النافذ والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

المادة (8): أشكال الصناديق

أ- يجوز أن يتخذ صندوق الاستثمار أياً من الأشكال التالية:

1. صندوق الاستثمار المفتوح: هو صندوق يحق لمالكي الوحدات الاستثمارية أو الشركاء المساهمين فيه طلب استرداد وحداتهم (أي بيعها مرة أخرى للصندوق) في أي وقت، وذلك وفقاً للشروط المنصوص عليها في النظام الأساسي أو اتفاقية الشراكة.
2. صندوق الاستثمار المغلق: هو صندوق لا يحق لمالكي الوحدات أو الشركاء استرداد وحداتهم بشكل حر، بحيث تكون عملية الاسترداد مغلقة مدة زمنية محددة وفقاً للشروط المحددة في النظام الأساسي أو اتفاقية الشراكة.

ب- يجب أن ينص النظام الأساسي أو اتفاقية الشراكة على ما اذا كان صندوق الاستثمار مفتوحًا أو مغلقًا، واذا لم يرد هذا النص في النظام الأساسي او اتفاقية الشراكة يعتبر الصندوق مغلقا.

ج- في حال كان الصندوق مغلقًا، يجوز أن يتضمّن النظام الأساسي أو اتفاقية الشراكة بيانًا يوضّح مدى جواز تحويل الصندوق من مغلق الى مفتوح والشروط والإجراءات المنظّمة لعملية التحويل، في حال كان التحويل جائزًا.

الباب الثالث

الشخصية المعنوية للصناديق الاستثمارية

المادة (9): اكتساب الشخصية الاعتبارية

أ- يكتسب صندوق الاستثمار الخاص الشخصية الاعتبارية المستقلة اعتباراً من تاريخ تسجيله في السجل لدى الوزارة وفقاً لأحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه.

ب- يكتسب صندوق الاستثمار المشترك وصندوق الاستثمار العقاري الشخصية الاعتبارية المستقلة اعتباراً من تاريخ تسجيله لدى الهيئة وفقاً لأحكام هذا القانون وقانون الأوراق المالية والأنظمة الصادرة بمقتضاهما.

المادة (10): الذمة المالية المستقلة

يتمتع صندوق الاستثمار بذمة مالية مستقلة عن الذمة المالية لمالكي الوحدات الاستثمارية او الشركاء المساهمين بحسب مقتضى الحال، ولا يكونوا مسؤولين عن ديون الصندوق أو الالتزامات المترتبة عليه إلا في حدود مساهمتهم في الصندوق.

المادة (11): أهلية الصندوق

أ- لا يجوز لأي صندوق استثمار خاص ممارسة أعماله في المملكة ما لم يكن مسجلاً لدى الوزارة وفقاً لأحكام هذا القانون والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

ب- لا يجوز لأي صندوق استثمار مشترك او صندوق استثمار عقاري ممارسة أعماله في المملكة ما لم يكن مسجلاً لدى الهيئة وفقا لأحكام هذا القانون وقانون الأوراق المالية النافذ.

ج- يكون لصندوق الاستثمار - بوصفه شخصاً اعتبارياً - الحق في:

1. تملّك الأموال المنقولة وغير المنقولة والتصرّف بها بما لا يتعارض مع التشريعات النافذة.
2. إبرام العقود والاتفاقيات باسمه.
3. التقاضي والمثول أمام الجهات القضائية والتحكيمية.
4. فتح الحسابات المصرفية باسمه.
5. اقتراض الأموال من البنوك أو الجهات التمويلية، ضمن الحدود والشروط المنصوص عليها في النظام الأساسي أو اتفاقية الشراكة وبما لا يتعارض مع احكام هذا القانون.
6. ممارسة أي أنشطة أو تحقيق أي غايات ينص عليها النظام الأساسي أو اتفاقية الشراكة، بحسب مقتضى الحال.

المادة (12): استمرار الشخصية الاعتبارية

تبقى الشخصية الاعتبارية لصندوق الاستثمار قائمة من تاريخ التسجيل حتى شطب تسجيله وفقا للقوانين المعمول بها.

الباب الرابع

الصناديق الاستثمارية الخاصة

المادة (13): احكام الصناديق الاستثمارية الخاصة

أ- ينشأ هذا الصندوق بموجب اتفاقية شراكة مبرمة بين شريك مدير وشريك مساهم واحد أو أكثر، بحيث تكون وحداته الاستثمارية غير مطروحة للاكتتاب او التداول في السوق المالي، وتُعدّ اتفاقية الشراكة المرجعَ الأساسي الذي يحكم تنظيم الصندوق الاستثمار الخاص وغايته واهدافه وتحديد حقوق أطرافه.

ب- يكون انضمام الشريك المساهم الجديد من خلال التوقيع على اتفاقية الشراكة أو على أي ملحق لها أو نسخة إضافية منها مع الشريك المدير.

ج- تنظم اتفاقية الشراكة باللغة العربية ويجوز أن يترجم إلى أي لغة أخرى وفي حال اختلاف النصوص تطبق الأحكام الواردة باللغة العربية.

المادة (14): بيانات اتفاقية الشراكة

أ- يجب أن تتضمن اتفاقية الشراكة كحد أدنى، البيانات والأحكام التالية:

1. اسم الصندوق.
2. أهداف الصندوق وغاياته.
3. نوع الصندوق وشكله وطبيعته القانونية.
4. رأس مال الصندوق وعدد وحداته الاستثمارية.
5. السياسة الاستثمارية للصندوق.
6. مدة الصندوق.
7. آلية توزيع الأرباح والعوائد.
8. شروط استرداد الوحدات.
9. حالات تصفية الصندوق.
10. أتعاب إدارة الصندوق.
11. التزامات الشريك المدير وواجباته.
12. حقوق الشركاء المساهمين وآليات ممارسة تلك الحقوق.

13. آلية الدعوة إلى اجتماعات الشركاء المساهمين وإجراءات التصويت واتخاذ القرارات.
14. السياسة المنظمة لتعارض المصالح والإفصاح عنها وآليات معالجتها.
15. أحكام تعيين وعزل واستبدال الشريك المدير وآثار ذلك، بما في ذلك الحالات التي يجوز فيها تعيين أكثر من شريك مدير وتحديد صلاحيات كل منهم.
16. آلية زيادة رأس مال الصندوق أو تخفيضه وإصدار وحدات استثمارية جديدة.
17. آلية تسديد رأس المال وإجراءاتها.
18. الإجراءات والتدابير المترتبة على إخلال الشريك المساهم بالتزاماته المالية أو عدم الاستجابة لاستدعاءات رأس المال.
19. أحكام تعيين وعزل واستبدال مدقق الحسابات بما في ذلك تحديد الصلاحيات والمسؤوليات والمهام المنوطة له.
20. القانون الواجب التطبيق والاختصاص القضائي للنظر في أي نزاع ينشأ عنها أو يتعلق بالصندوق أو بإدارته أو بالشركاء المساهمين ولا يشمل ذلك الغير.

ب- إذا نصت اتفاقية الشراكة على طريقة تعديلها أو استيفاء شروط معينة فلا يجوز تعديلها إلا بتحقق هذه الشروط.

ج- في حال لم تنص الاتفاقية على طريقة تعديلها فلا يتم إجراء أي تعديل إلا بعد الحصول على موافقة الشركاء جميعهم.

د- يجوز أن يتم الاتفاق في اتفاقية الشراكة على أن يكون تعديلها دون تصويت أو الحصول على اعتماد أو موافقة شريك أو فئة معينة من الشركاء شريطة ألا يؤدي هذا التعديل إلى زيادة رأس المال الملتزم به لأي شريك دون موافقة خطية منه.

المادة (15): سجل الصناديق الخاصة

تُقيّد جميع صناديق الاستثمار الخاصة في السجل بحيث يتضمّن البيانات التالية:

أ- اسم الصندوق؛

ب- نوع الصندوق؛

ج- شكل الصندوق؛

د- تاريخ تسجيله؛

هـ- اسم الشريك المدير؛

و- ورأس مال الصندوق.

المادة (16): طلب تسجيل صندوق الاستثمار الخاص

يُقدَّم طلب تسجيل صندوق الاستثمار الخاص إلى الوزارة مرفقاً بالوثائق التالية:

أ- اتفاقية الشراكة.

ب- بيانات الشريك المدير ونسخة من التصريح الصادر له من الوزارة بمزاولة نشاط إدارة الصناديق.

ج- بيانات مدقق الحسابات المعين وفق احكام اتفاقية الشراكة ونسخة عن رخصة مزاولته.

د- أي وثائق أخرى تُحدّدها الأنظمة الصادرة بمقتضى هذا القانون.

المادة (17): شروط تسجيل صندوق الاستثمار الخاص

يُشترط لتسجيل وقيد صندوق الاستثمار الخاص ما يلي:

أ- أن يكون الشريك المدير شخصاً اعتبارياً مصرحا له لأداره صناديق الاستثمار الخاصة من قبل الوزارة وفقا للشروط الواردة في التعليمات الصادرة بمقتضى احكام هذا القانون.

ب- ألا يقل رأس مال الصندوق عن الحد الأدنى المحدد في النظام الصادر بمقتضى احكام هذا القانون.

ج- الا تقل حصة الشريك المساهم في رأسمال الصندوق عن الحد الأدنى المحدد في النظام الصادر بمقتضى احكام هذا القانون.

د- أن تكون اتفاقية الشراكة مستوفية للمتطلبات المنصوص عليها في هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه.

هـ- تعيين مدقق حسابات قانوني مرخّص ومسجّل لدى الجهات المختصة في المملكة، ويُشترط أن يكون المدقق مستقلاً عن الشريك المدير وأيٍّ من الأطراف ذات العلاقة.

المادة (18): الشريك المدير

أ- يُدار كل صندوق استثمار خاص بواسطة شريك مدير مصرحا له من قبل الوزارة لإدارة الصندوق.

ب- يجوز أن يُدار صندوق الاستثمار الخاص من قبل شريك مدير او اكثر، شريطة النص على ذلك في اتفاقية الشراكة.

ج- يحظر على أي شريك مدير ان يتولى إدارة اعمال الصندوق الخاص ما لم يكن حاصلا على تصريح من الوزارة لإدارة الصناديق الخاصة وفقا للتعليمات التي تصدر لهذه الغاية بموجب احكام هذا القانون.

د- تحدد اتفاقية الشراكة الإجراءات الواجب اتباعها من اجل الاستمرار في ادارة الصندوق وحماية اصوله في حال تعثر الشريك المدير او فقدانه للترخيص او لأهليته القانونية.

المادة (19): واجبات الشريك المدير

يلتزم الشريك المدير بالواجبات التالية:

أ- إدارة صندوق الاستثمار الخاص وفقاً لأحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه، والعمل بأمانة ونزاهة وبما يحقق مصالح الشركاء المساهمين.

ب- فصل أصول الصندوق عن اصوله الخاصة وعن أصول الصناديق الأخرى التي يديرها.

ج- بذل عناية الشخص المهني الحريص في إدارة أصول الصندوق وممارسة مهامه بدرجة العناية والمهارة والحرص التي يتوقع بذلها من الشريك المدير المحترف، ومراعاة مصالح الشركاء المساهمين.

د- الالتزام بالسياسة الاستثمارية المحددة في اتفاقية الشراكة.

هـ- الإفصاح عن أي تعارض في المصالح والامتناع عن أي تعامل ينطوي على تعارض في المصالح إلا بعد موافقة الشركاء المساهمين، وفي حال تعارض مصالحه مع مصالح الشركاء المساهمين تعطى الأولوية لمصالح الشركاء المساهمين.

و- معاملة الشركاء المساهمين الذين يملكون وحدات استثمارية من الفئة ذاتها بصورة متساوية وعادلة.

ز- إشعار الوزارة بأي مخالفة جوهرية لأحكام هذا القانون أو الأنظمة الصادرة بمقتضاه أو اتفاقية شراكة الصندوق يكون لها أثر جوهري على مصالح الشركاء المساهمين فور علمه بها.

ح- إعداد القوائم المالية وفقاً للمعايير الدولية للقوائم المالية وأي معايير أخرى منصوص عليها في اتفاقية الشراكة.

ط- تزويد مدقّق الحسابات بالبيانات اللازمة من اجل اعداد القوائم المالية السنوية.

ي- الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات لمدة عشر سنوات على الأقل.

المادة (20): المسؤولية القانونية للشريك المدير

أ- يكون الشريك المدير مسؤولاً بالتكافل والتضامن مع سائر الشركاء المديرين والصندوق عن جميع الديون والالتزامات المترتبة على الصندوق.

ب- تشمل المسؤولية المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة الديون والالتزامات القائمة بتاريخ انضمام الشريك المدير، وكذلك الديون والالتزامات التي تنشأ خلال مدة توليه الإدارة أو عضويته كشريك مدير.

ج- تبقى مسؤولية الشريك المدير المنسحب أو المعزول أو الذي انتهت صفته قائمة عن جميع الديون والالتزامات التي ترتبت على الصندوق خلال فترة توليه الإدارة، ولا يؤثر انسحابه أو عزله أو انتهاء صفته في حقوق الدائنين الناشئة قبل ذلك التاريخ.

المادة (21): السجل الخاص بالشركاء المساهمين

أ- يحتفظ الشريك المدير والوزارة بسجل خاص للشركاء المساهمين يتضمّن أسماءهم وعناوينهم وعدد الوحدات الاستثمارية المملوكة لكل منهم وتاريخ التملّك.

ب- يُعدّ سجل الشركاء المساهمين الخاص دليلاً قاطعاً على ملكية الوحدات الاستثمارية.

ج- يتضمن هذا السجل بيانات المستفيد الحقيقي لكل شريك مساهم، وذلك لأغراض:

1. الامتثال لمتطلبات مكافحة غسل الأموال.
2. تبادل المعلومات الضريبية الدولية وتحديد نسب الضرائب.

د- تُكفل حماية حقوق الشركاء المساهمين في هذا السجل من خلال الضمانات التالية:

1. الزام الشريك المدير بإيداع نسخة من هذا السجل لدى الوزارة وتحديثها سنويا على الأقل.
2. حصول الشريك المساهم على شهادة ملكية أو إشعار قيد عند التملّك وعند أي تغيير تصدر من الشريك المساهم.

3. منح الشركاء المساهمين حق الاطلاع على قيودهم في هذا السجل والحصول على مستخرج منه او أي وثائق تثبت ملكيتهم للوحدات الاستثمارية.

المادة (22): التقارير الدورية

يلتزم الشريك المدير بالتنسيق مع مدقق الحسابات بتقديم تقارير مالية سنوية مدققة الى الوزارة خلال مدة لا تتجاوز (90) تسعين يوما من نهاية السنة المالية للصندوق على أن تُعدّ هذه التقارير وفقاً للمعايير الدولية للقوائم المالية وأي معايير أخرى منصوص عليها في اتفاقية الشراكة.

المادة (23): تعارض المصالح

أ- يُحظر على الشريك المدير او مدقق الحسابات وأي من الأطراف ذات العلاقة إجراء أي تعامل مع الصندوق ينطوي على تعارض مصالح إلا بعد الإفصاح للشركاء المساهمين والحصول على موافقتهم.

ب- تُحدّد الأنظمة الصادرة بمقتضى هذا القانون حالات تعارض المصالح والإجراءات الواجب اتباعها.

المادة (24): السجل والاطلاع

يكون سجل الشركاء المساهمين متاحاً للشركاء بحيث يحق لهم الاطلاع على السجلات حسب احكام اتفاقية الشراكة المبرمة بينهم.

المادة (25): الرقابة على الصناديق الخاصة

أ- تتولى الوزارة الرقابة والإشراف على الصناديق الخاصة المسجلة وفقاً لأحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه.

ب- تشمل صلاحيات الوزارة الرقابية ما يلي:

1. التدقيق على أعمال الصندوق والشريك المدير ومدقق الحسابات والاطّلاع على السجلات والوثائق.
2. طلب أي بيانات أو تقارير تراها ضرورية.

3. وضع أي قيود على تملك الصندوق الأموال غير المنقولة اذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.
4. إصدار التعليمات والتعاميم اللازمة لتنظيم عمل الصناديق.

المادة (26) انتهاء الشخصية الاعتبارية للصناديق الخاصة

أ- تنتهي الشخصية الاعتبارية لصندوق الاستثمار الخاص بعد شطب الصندوق من السجل في أي من الحالات التالية:
1. انتهاء المدة المحددة له في اتفاقية الشراكة وصدور قرار بشطب الصندوق من الوزير.
2. صدور قرار بذلك من الشركاء المساهمين، وفقاً لأحكام اتفاقية الشراكة بعد الحصول على موافقة الوزير.
3. صدور قرار بالتصفية وفقاً لأحكام قانون الإعسار رقم (21) لسنة 2018.
4. أي حالة أخرى تنص عليها اتفاقية الشراكة أو الأنظمة الصادرة بمقتضى أحكام هذا القانون.

ب- تبقى الشخصية الاعتبارية لصندوق الاستثمار قائمة خلال مدة التصفية بالقدر اللازم لإتمام إجراءاتها وأعمالها إلى حين شطبه من السجل.

ج- يُشطب صندوق الاستثمار من السجل بعد استكمال إجراءات التصفية وفقاً لأحكام هذا القانون والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

الباب الخامس

أحكام صناديق الاستثمار المشترك

المادة (27): تسجيل الصندوق لدى الهيئة

أ- تُسجَّل صناديق الاستثمار المشترك لدى هيئة الأوراق المالية وفقاً لأحكام قانون الأوراق المالية النافذ والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه وتخضع لرقابة الهيئة وإشرافها.

ب- مع مراعاة أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، يشترط لتمتع صندوق الاستثمار المشترك بالحوافز والمزايا والإعفاءات المنصوص عليها في هذا القانون أن يكون مدرجا في السجل لدى الوزارة.

ج- يجب ان يتضمن السجل البيانات الآتية:

1. اسم الصندوق.
2. نوع الصندوق.
3. الشكل القانوني للصندوق.
4. تاريخ تسجيله.
5. اسم مدير الاستثمار.
6. رأس مال الصندوق.
7. أي بيانات أخرى تحدد بمقتضى الأنظمة الصادرة بموجب أحكام هذا القانون.

المادة (28): ادراج الصندوق في السجل لدى الوزارة

أ- يُقدَّم طلب ادراج صندوق الاستثمار المشترك في السجل لدى الوزارة من مدير الاستثمار بعد تسجيله لدى الهيئة وفقاً للنموذج المعتمد لهذه الغاية.

ب- يرفق بطلب الادراج الوثائق والبيانات التالية:

1. شهادة تسجيل الصندوق صادرة عن الهيئة.
2. ترخيص مدير الاستثمار.
3. بيانات مدقق الحسابات المعين وفق النظام الاساسي ونسخة مصدقة عن رخصة مزاولته.

ج- للوزارة طلب أي وثائق أو بيانات إضافية تراها ضرورية للبت في طلب التسجيل.

المادة (29): الرقابة على الصندوق

تخضع صناديق الاستثمار المشترك لرقابة الهيئة وإشرافها وفقاً لأحكام قانون الأوراق المالية النافذ والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه، وتُستثنى من هذه الرقابة الإعفاءات والحوافز التي تكون خاضعة لرقابة الوزارة وفقا لأحكام هذا القانون.

المادة (30) انتهاء الشخصية الاعتبارية

أ- تنتهي الشخصية الاعتبارية لصندوق الاستثمار المشترك في حال صدور قرار من الهيئة بشطب الصندوق من سجلاتها وفقا لقانون الأوراق المالية والأنظمة الصادرة بمقتضاه.

ب- تقوم الهيئة بإبلاغ الوزارة بقرار الشطب من اجل الغاء ادراجه في سجل الوزارة.

الباب السادس

الصناديق الاستثمارية العقارية

المادة (31): تسجيل صندوق الاستثمار العقاري

أ- يجوز إنشاء صناديق الاستثمار العقاري بشرط ان تكون صناديق عامة ومغلقة، وتُنظّم أحكام تأسيسها وتسجيلها وإدارتها واستثماراتها ومتطلبات عملها وسائر شؤونها بموجب نظام وتعليمات تصدر لهذه الغاية وفقا لأحكام هذا القانون وقانون الاوراق المالية النافذ.

ب- مع مراعاة أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، يشترط لتمتع الصندوق بالحوافز والمزايا والإعفاءات المنصوص عليها في هذا القانون أن يكون مدرجا في السجل لدى الوزارة.

ج- يجب ان يتضمن السجل البيانات الاتية:

1. اسم الصندوق.
2. نوع الصندوق.
3. الشكل القانوني للصندوق.
4. تاريخ تسجيله.
5. اسم مدير الاستثمار.
6. رأس مال الصندوق.
7. أي بيانات أخرى تحدد بمقتضى الأنظمة الصادرة بموجب أحكام هذا القانون.

د- يكون السجل متاحاً للاطلاع العام وفقاً للضوابط التي تحددها الأنظمة الصادرة بمقتضى أحكام قانون الأوراق المالية رقم 18 لسنة 2017.

المادة (32): ادراج الصندوق في السجل لدى الوزارة

يُقدَّم طلب ادراج صندوق الاستثمار العقاري في السجل لدى الوزارة من مدير الاستثمار وفقاً للنموذج المعتمد لهذه الغاية، مرفقا بالوثائق والبيانات التالية:

أ- شهادة تسجيل الصندوق صادرة عن الهيئة.

ب- نسخة من ترخيص مدير الاستثمار.

ج- بيانات مدقق الحسابات المعين وفق النظام الاساسي ونسخة عن رخصة مزاولته.

د- للوزارة طلب أي وثائق أو بيانات إضافية تراها ضرورية للبت في طلب التسجيل.

المادة (33): غايات الصندوق

أ- يهدف صندوق الاستثمار العقاري إلى استثمار أمواله في الأصول العقارية وتأجيرها وإدارتها والتصرف بها بما يحقق عائداً للمستثمرين.

ب- يجوز للصندوق تملك الحقوق العينية العقارية والانتفاع بها واستغلالها واستثمارها وتأجيرها وفقاً لأحكام هذا القانون والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

ج- لصندوق الاستثمار العقاري حق الاقتراض والحصول على التمويل وفقاً لأحكام هذا القانون، على ألا تتجاوز قيمة الاقتراضات والالتزامات التمويلية نسبة (50%) من إجمالي قيمة أصوله أو أي نسبة اخرى تعتمدها الهيئة بموجب الأنظمة والتعليمات الصادرة لهذه الغاية.

المادة (34): رأسمال الصندوق

أ- لا يجوز ان يقل رأسمال الصندوق المسدد عن الحد الأدنى المنصوص عليه في النظام الصادر بمقتضى احكام هذا القانون وقانون الأوراق المالية النافذ، ويجب أن يبيّن النظام الأساسي للصندوق نسب مساهمة مالكي الوحدات الاستثمارية في رأس المال عند التأسيس.

ب- لا يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري، أن يتملك ما يزيد على (20%) عشرين بالمئة من إجمالي الوحدات الاستثمارية للصندوق.

ج- لا يجوز ان يقل عدد مالكي الوحدات الاستثمارية عن (5) مالكين عند التسجيل.

د- يلتزم صندوق الاستثمار العقاري، خلال مدة لا تتجاوز اثني عشر شهراً من تاريخ إدراج وحداته، بالمحافظة على عدد من مالكي الوحدات لا يقل عن (30) ثلاثين مالك وحدة استثمارية، باستثناء مدير الاستثمار والأطراف ذات العلاقة به، وذلك تحقيقاً لمتطلبات انتشار الملكية وتداول الوحدات الاستثمارية، وتطبق في حال مخالفة ذلك الأحكام والعقوبات المنصوص عليها في قانون الأوراق المالية والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

المادة (35): أصول الصندوق

أ- تتكون أصول صندوق الاستثمار العقاري من الأموال النقدية والعقارات وأي أصول أخرى يجيزها النظام الصادر لهذه الغاية.

ب- تكون أصول الصندوق مستقلة عن أصول مدير الاستثمار بحسب مقتضى الحال ولا يجوز الحجز عليها أو التنفيذ عليها وفاءً لالتزاماته.

المادة (36): نسبة الاستثمار العقاري

أ- يلتزم صندوق الاستثمار العقاري بأن تكون نسبة لا تقل عن (75%) من إجمالي قيمة أصوله مستثمرة في أصول عقارية مطورة ومملوكة له ومدرة للدخل بصورة فعلية من خلال التأجير أو التشغيل أو أي استغلال استثماري مماثل.

ب- يجوز للصندوق استثمار ما لا يزيد على (25%) من إجمالي قيمة أصوله في النقد والودائع والذمم المدينة والاستثمارات المساندة وأعمال التجديد أو التوسعة أو إعادة تطوير الأصول العقارية المملوكة له والمدرة للدخل.

ج- لا يجوز للصندوق الاستثمار في الأراضي غير المطورة أو مشاريع التطوير العقاري الإنشائية الجديدة.

المادة (37): تملك العقارات

أ- يجوز لصندوق الاستثمار العقاري تملك العقارات وبيعها واستئجارها وتأجيرها واستغلالها والتصرف بها لتحقيق غاياته الاستثمارية.

ب- تسجل العقارات المملوكة للصندوق باسم الصندوق وفقاً للأنظمة والتعليمات الصادرة لهذه الغاية.

المادة (38): إدارة الصندوق

أ- يتولى إدارة صندوق الاستثمار العقاري شخص اعتباري يُسمى مدير الاستثمار، ويشترط أن يكون حاصلاً على ترخيص وتسجيل من الهيئة لممارسة نشاط إدارة صناديق الاستثمار العقارية وفقاً لأحكام قانون الأوراق المالية النافذ والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

ب- لا يكون مدير الاستثمار مسؤولاً بأمواله الشخصية عن أي ضرر يلحق بالصندوق أو مالكي الوحدات الاستثمارية او بالغير الا في حالة الغش او الخطأ الجسيم او الاخلال بواجباته المنصوص عليها في قانون الأوراق المالية النافذ والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه او مخالفته لأحكام النظام الاساسي.

ج- للهيئة رفض تعيين مدير الاستثمار بقرار مسبَّب إذا تبيّن لها عدم استيفاء أيٍّ من الشروط المنصوص عليها في هذا القانون أو النظام الصادر بمقتضاه، ويكون قرار الرفض قابلاً للطعن أمام المحكمة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ.

د- يُشرف على كل صندوق استثمار عقاري امين استثمار يعين بموجب النظام الأساسي وقانون الأوراق المالية النافذ.

هـ- يختصّ امين الاستثمار بما يلي:

1. التأكّد من قيام مدير الاستثمار بمسؤولياته بما يحقّق مصلحة مالكي الوحدات.
2. الموافقة على جميع العقود والقرارات الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها.
3. البتّ في أي تعامل ينطوي على تضارب مصالح يفصح عنه مدير الاستثمار، مع امتناع العضو ذي المصلحة عن التصويت.
4. الموافقة على تعيين مدقق الحسابات او استبداله وفقا لأحكام النظام الاساسي.
5. القيام بالمهام الموكولة له بموجب النظام الأساسي.
6. لا يكون امين الاستثمار مسؤولاً بأمواله الشخصية عن أي ضرر يلحق بالصندوق أو مالكي الوحدات الاستثمارية او بالغير نتيجة المهام الموكولة له الا في حالة الغش او الخطأ الجسيم او الاخلال بواجباته المنصوص عليها في قانون الأوراق المالية النافذ والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه او مخالفته لأحكام النظام الأساسي.

المادة (39): توزيع الأرباح

أ- يلتزم صندوق الاستثمار العقاري بتوزيع ما لا يقل عن (90%) تسعين بالمائة من صافي الدخل القابل للتوزيع على مالكي الوحدات الاستثمارية خلال (90) يوما من انتهاء السنة المالية ويجوز تمديد هذه المدة الى (120) مئة وعشرين يوما بعد الحصول على موافقة الهيئة.

ب- إذا خالف صندوق الاستثمار العقاري احكام الفقرة (أ) من هذه المادة، فعلى الهيئة إشعاره بالمخالفة ومنحه مهلة لتصويب أوضاعه لا تتجاوز (60) ستين يوماً من تاريخ تبلغه الإشعار.

ج- إذا لم يقم الصندوق بتصويب المخالفة خلال المهلة المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة، يعلق حقه في الاستفادة من الإعفاءات والمزايا المنصوص عليها في المادتين (45) و(46) من هذا القانون، اعتباراً من بداية السنة المالية التي وقعت خلالها المخالفة كما ويتم إيقاف

حق مدير الاستثمار في قبض اتعاب الإدارة من الصندوق، وذلك إلى حين إزالة أسبابها وتصويب الأوضاع وفقاً لأحكام هذا القانون.

د- إذا استمرت المخالفة لمدة تتجاوز سنة مالية كاملة، فللهيئة بالتنسيق مع الوزارة إلغاء تسجيل الصندوق، ويكون القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ به.

هـ- تحدد الأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضى أحكام قانون الأوراق المالية النافذ الجزاءات والتدابير الإضافية التي يجوز فرضها على مدير الاستثمار في حال ارتكابه أي مخالفة لأحكام هذا القانون وقانون الأوراق المالية النافذ والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاهما.

المادة (40): التقارير الدورية

يلتزم مدير الاستثمار بتقديم تقارير مالية دورية وفقا لقانون الأوراق المالية النافذ مدققة او مراجعة من مدقق الحسابات.

المادة (41): الاستثمار الأجنبي

يجوز للأشخاص غير الأردنيين تملك وحدات استثمارية في صناديق الاستثمار العقاري وفقاً لأحكام هذا القانون والتشريعات النافذة، دون التقيد بالقيود المقررة لتملك العقارات متى كان التملك واقعاً على الوحدات الاستثمارية في الصندوق وليس على العقار بصورة مباشرة.

المادة (42): الرقابة على الصندوق

تخضع صناديق الاستثمار العقاري لرقابة الهيئة وإشرافها وفقاً لأحكام هذا القانون وقانون الأوراق المالية النافذ والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاهما، وتُستثنى من هذه الرقابة الإعفاءات والحوافز التي تكون خاضعة لرقابة الوزارة وفقا لأحكام هذا القانون.

المادة (43) انتهاء الشخصية الاعتبارية

أ- تنتهي الشخصية الاعتبارية لصندوق الاستثمار العقاري في حال صدور قرار من الهيئة بشطب الصندوق من سجلاتها وفقا لقانون الأوراق المالية والأنظمة الصادرة بمقتضاه.

ب- تقوم الهيئة بإبلاغ الوزارة بقرار الشطب من اجل الغاء تسجيله من سجل الوزارة.

الباب السابع

أحكام مشتركة للصناديق الاستثمارية

المادة (44): إشهار التسجيل

يُنشر قرار الموافقة على تسجيل صندوق الاستثمار على الموقع الإلكتروني للوزارة والهيئة.

المادة (45): المعاملة الضريبية لصندوق الاستثمار

أ- على الرغم مما ورد في قانون ضريبة الدخل رقم (34) لسنة 2014 وتعديلاته، يعفى صندوق الاستثمار المدرج في السجل لدى الوزارة وفقاً لأحكام هذا القانون من ضريبة الدخل، وتُفرض الضريبة على مستوى مالكي الوحدات الاستثمارية والشركاء المساهمين عند توزيع الأرباح.

ب- تعفى اتعاب مدير الاستثمار والشريك المدير من ضريبة المبيعات.

ج- لا تسري احكام الفقرة (أ) من هذه المادة على صناديق الاستثمار العقاري في حال مخالفة احكام المادة (39) من هذا القانون.

المادة (46): الإعفاءات الضريبية والحو افز

أ- مع مراعاة أحكام الفقرة (د) من هذه المادة، تتمتع الصناديق الاستثمارية المدرجة في السجل لدى الوزارة وفقاً لأحكام هذا القانون بالإعفاءات والمزايا الضريبية المنصوص عليها في هذه المادة.

ب- على الرغم مما ورد في قانون ضريبة الدخل رقم (34) لسنة 2014 وتعديلاته، يعفى صندوق الاستثمار من ضريبة الربح الرأسمالي في حال بيع الصندوق لحصصه في الشركات او الصناديق الاخرى.

ج- يعفى صندوق الاستثمار من الضريبة المفروضة على الارباح المتأتية من حصصه او أسهمه في الشركات او الصناديق الاخرى.

د- يُعفى صندوق الاستثمار الخاص الذي يستثمر في مجال التطوير العقاري وصندوق الاستثمار العقاري المدرج في السجل لدى الوزارة وفقاً لأحكام هذا القانون من رسوم نقل ملكية العقارات والاراضي المنصوص عليها في قانون ضريبة بيع العقار رقم (21) لسنة 1974وقانون رسوم تسجيل الأراضي رقم (26) لسنة 1958لأول مرة، على ان يكون خاضعا لهذا الرسم بعد ذلك.

هـ- يعفى صندوق الاستثمار العقاري من طوابع الواردات المنصوص عليها في قانون رسوم طوابع الواردات رقم (20) لسنة 2001 المستوفاة على كافة العقود والمعاملات التي يُبرمها الصندوق لتحقيق أغراضه وممارسة نشاطه.

و- يعفى مالكي الوحدات الاستثمارية في صندوق الاستثمار العقاري من الضريبة المفروضة على الأرباح أو المكاسب المتحققة عن نقلهم للعقارات أو الحقوق العينية العقارية إلى صندوق الاستثمار العقاري عند تأسيسه، سواء كان المقابل وحدات استثمارية في الصندوق أو مقابلاً نقدياً، وذلك شريطة إجراء النقل بالقيمة المحددة بموجب تقييم مستقل.

ز- لا تتمتع الصناديق الاستثمارية العقارية بالمزايا المنصوص عليها في الفقرات (ب،ج،د،هـ) من هذه المادة في حال مخالفة احكام المادة (39) من هذا القانون.

المادة (47): الضريبة على التوزيعات

أ- تعامل ارباح جميع مالكي الوحدات الاستثمارية والشركاء المساهمين وفقا لأحكام القوانين النافذة.

ب- يلتزم مدير الاستثمار والشريك المدير باقتطاع الضريبة عند توزيع الارباح السنوية وتوريدها للجهة المختصة وفقاً لما تُحدّده التشريعات الضريبية.

المادة (48): التقارير الضريبية

يلتزم مدير الاستثمار والشريك المدير بتزويد مالكي الوحدات والشركاء المساهمين (حسب ما يقتضي الحال) والوزارة بتقرير سنوي مدقق من قبل مدقق الحسابات يتضمّن البيانات الضريبية اللازمة لتحديد الالتزام الضريبي لكل مالك وحدات وشريك مساهم.

الباب الثامن

أحكام انتقالية وختامية

المادة (49): سريان القانون على الصناديق القائمة

لا تمس احكام هذا القانون أي مزايا او حقوق او إعفاءات منحتها التشريعات السابقة للصناديق الخاصة المشار اليها في الفقرة (ب) من المادة (3) من هذا القانون.

المادة (50): توفيق الأوضاع

أ- مع مراعاة احكام المادة (49) من هذا القانون، على الصناديق الاستثمارية القائمة توفيق أوضاعها بما يتوافق مع أحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه خلال سنة واحدة من تاريخ نفاذه.

ب- يجوز للوزير تمديد المهلة المنصوص عليها في الفقرة (أ) لمدة لا تتجاوز سنة إضافية واحدة بناءً على طلب مسبّب من الصندوق.

ج- يُلغى تسجيل أي صندوق لا يُوفّق أوضاعه خلال المهلة المحددة ما لم يصدر الوزير قراراً بخلاف ذلك.

د- يكون قرار الوزير بإلغاء تسجيل الصندوق قابل للطعن امام المحكمة خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدوره.

المادة (51): الأنظمة والتعليمات

أ- يُصدر مجلس الوزراء بناءً على تنسيب الوزير الأنظمة اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون والأنظمة اللازمة لإنشاء الصناديق.

ب- يُصدر الوزير التعليمات والقرارات اللازمة لتنفيذ أحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه، على ان تنشر في الجريدة الرسمية.

المادة (52): الرسوم

تُحدّد بنظام يصدر لهذه الغاية الرسوم المستحقة على تسجيل الصناديق الاستثمارية وقيد ادراج وتجديد تسجيلها وأي خدمات أخرى تُقدّمها الوزارة او الهيئة واي إعفاء من الرسوم منصوص عليه بموجب هذا القانون وقانون الأوراق المالية النافذ.

المادة (53): الإلغاءات والاستثناءات

أ- تلغى احكام المادة (4) من قانون البيئة الاستثمارية رقم 21 لسنة 2022 على الصناديق المسجلة بموجب هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه.

ب- لا تطبق احكام المادة (13) من قانون البيئة الاستثمارية رقم 21 لسنة 2022 على الصناديق المسجلة بموجب هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه.

ج- تلغى المواد (44) و(45) و(46) و(47) و(48) و(49) و(50) و(51) و(52) و(53) و(54) و(55) و(56) من نظام تنظيم البيئة الاستثمارية رقم 7 لسنة 2023 ويستعاض عنها بأحكام هذا القانون والأنظمة الصادرة بمقتضاه.

د- تلغى احكام المواد من (77- 89) من قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997.

المادة (52): النفاذ

رئيس الوزراء والوزراء مكلّفون بتنفيذ أحكام هذا القانون.