

المملكة العربية السعودية

هيئة السوق المالية

لائحة صناديق الاستثمار العقاري

الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية

بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ هـ الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦ م
بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤ هـ

المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٠٠٠-٠٠-٠٠٠ وتاريخ

٠٠٠/٠٠/١٤٤١ هـ الموافق ٠٠/٠٠/٢٠٢٠ م

ملحوظة مهمة:

لمواكبة التطورات والمتغيرات المتسارعة للوائح الهيئة وقواعدها، تود الهيئة التنبيه على أنه يجب الاعتماد دائماً على نسسخ اللوائح والقواعد المنشورة في موقعها:

www.cma.org.sa

المحتويات

الباب الأول: أحكام عامة

المادة الأولى: تمهيد

المادة الثانية: تعريفات

الباب الثاني: الترخيص

المادة الثالثة: متطلبات الترخيص

المادة الرابعة: إجراءات الهيئة وصلاحياتها تجاه الطلب

الباب الثالث: تنظيم عمل صناديق الاستثمار العقاري

الفصل الأول: الهيكل التنظيمي للصندوق

المادة الخامسة: الأساس القانوني لإدارة الصندوق

المادة السادسة: أنواع صناديق الاستثمار العقاري وأغراضها

المادة السابعة: الإشراف على مجلس إدارة الصندوق

المادة الثامنة: مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

الفصل الثاني: إدارة الصندوق والإفصاح

المادة الثامنة: إدارة الصندوق

المادة التاسعة: الإفصاح إدارة الصندوق

المادة العاشرة: التكليف من قبل مدير الصندوق

المادة الحادية عشرة: عزل مدير الصندوق واستبداله

المادة الثانية عشرة: القوائم المالية

المادة الثالثة عشرة: تضارب المصالح والإفصاح عنها

المادة الرابعة عشرة: متطلبات المراجعة

المادة الخامسة عشرة: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

المادة السادسة عشرة: احتماعات مالكي الوحدات

الفصل الثالث: الإفصاح

المادة السابعة عشرة: الإفصاح

المادة الثامنة عشرة: تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات

الفصل الرابع: التغييرات الأساسية والتغييرات غير الأساسية

المادة التاسعة عشرة: موافقة الهيئة ومالكي الوحدات على التغييرات الأساسية

المادة العشرون: إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بأي تغييرات غير أساسية

الفصل الخامس: متطلبات أصول الصندوق وحفظ أصوله وقواعد تشغيله

المادة العاشرة الحادية والعشرون: متطلبات أصول الصندوق

المادة الحادية عشرة الثانية والعشرون: حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة به

المادة الثانية عشرة الثالثة والعشرون: فصل أصول الصندوق

المادة الثالثة الرابعة والعشرون: إدارة الأملاك

المادة الخامسة والعشرون: تعيين مطور ومكتب هندسي

المادة السادسة والعشرون: التقييم

المادة السابعة والعشرون: تقويم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة

المادة الثامنة والعشرون عشرة: سجل ملكية الوحدات

المادة الرابعة عشرة التاسعة والعشرون: الاشتراك والطرح

المادة الخامسة عشرة الثلاثون: الوحدات

المادة الحادية والثلاثون: القيود على الصندوق

المادة السادسة عشرة الثانية والثلاثون: التداول

المادة السابعة عشرة الثالثة والثلاثون: الإعلان عن الصندوق

المادة الثامنة عشرة الرابعة والثلاثون: انقضاء إنهاء الصندوق وتصفيته

الفصل الرابع: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

المادة التاسعة عشرة: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

الفصل الخامس: تضارب المصالح والإفصاح عنها

المادة العشرون: تضارب المصالح والإفصاح عنه

الفصل السادس: التثمين وحساب قيمة الأصول

المادة الحادية والعشرون: التثمين

المادة الثانية والعشرون: تقويم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة

الفصل السابع: التقارير المالية

المادة الثالثة والعشرون: تقديم التقارير لمالكي الوحدات

المادة الرابعة والعشرون: التقارير المالية الأولية والسنوية

الباب الرابع: صندوق الاستثمار العقاري المتداول

المادة الخامسة والثلاثون: النطاق والتطبيق

المادة السادسة والثلاثون: الأحكام العامة

المادة السابعة والثلاثون: شروط طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول

المادة الثامنة والثلاثون: متطلبات طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول

المادة التاسعة والثلاثون: شراء صندوق الاستثمار العقاري المتداول لوحداته وسعها

المادة الأربعون: متطلبات الإفصاح

المادة الحادية والأربعون: دمج صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

الباب الخامس: صناديق الاستثمار العقارية التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض

الخاصة

المادة الثانية والأربعون: أحكام عامة

المادة الثالثة والأربعون: أمين الحفظ

المادة الرابعة والأربعون: مجلس إدارة المنشأة ذات الأغراض الخاصة التي تطرح وحدات

استثمارية

الباب السادس: أحكام ختامية

المادة الخامسة والعشرون: الاستثناء من متطلبات اللائحة

المادة الخامسة والأربعون: الإعفاء

المادة السادسة والعشرون السادسة والأربعون: حق التظلم

الباب الخامس السابع: النشر والنفاذ

المادة السابعة والعشرون التاسعة السابعة والأربعون: النشر والنفاذ

الملحق ١: متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري العام وأحكامه

الملحق ٢: متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري المتداول

الملحق ٣: محتويات طلب وتأسيس وطرح وحدات الصندوق العقاري

الملحق ٤: محتويات تقارير الصندوق

الملحق ٥: محتويات البيان الربع سنوي

الملحق ٦: صيغة خطاب مدير صندوق الاستثمار العقاري

الملحق ٧: صيغة خطاب مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول

الملحق ٨: إقرارات مدير صندوق الاستثمار العقاري.

الملحق ٩: إقرارات مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول

الملحق ١٠: صيغة خطاب المستشار القانوني لصندوق الاستثمار العقاري المتداول

الملحق ١١: طلبات الموافقة والاشعارات المقدمة للهيئة

الملحق ١٢: تقرير إنهاء الصندوق

صندوق
مؤسسة

الباب الأول: أحكام عامة

المادة الأولى: تمهيد

- أ) تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم تأسيس صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً عاماً في المملكة وذلك فيما يتعلق بتأسيسها وطرح وتسجيل وحداتها وإدارتها وحماية حقوق مالكيها وتطبيق قواعد الإفصاح والشفافية عليها.
- ب) لا تخل هذه اللائحة بما ورد من أحكام في لائحة الأشخاص المرخص لهم ولائحة أعمال الأوراق المالية.

المادة الثانية: تعريفات

- أ) يقصد بكلمة (النظام) أيما وردت في أحكام هذه اللائحة نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤هـ.
- ب) يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني الموضحة لها في النظام، وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.
- ج) لغرض تطبيق أحكام هذه اللائحة، يقصد بالكلمات والعبارات الواردة أدناه المعاني الموضحة أمام كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك:
- صندوق الاستثمار العقاري: برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة، ويشار إليه فيما بعد بالصندوق.
 - صندوق الاستثمار العقاري المتداول: صندوق استثمار عقاري مطروحة وحداته طرحاً عاماً وتداول وحداته في السوق الرئيسية أو السوق الموازية، ويتمثل هدفه الاستثماري الرئيس في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأخيري، وتوزع نسبة محددة من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات في هذا الصندوق خلال فترة عمله، وذلك بشكل سنوي بحد أدنى.
 - عقارات مطورة تطويراً إنشائياً: العقارات المطورة الحاهزة للاستخدام والمستوفية للمتطلبات النظامية، ويشمل ذلك العقارات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، وغيرها.

- مدير الصندوق: شخص مرخص له في ممارسة أعمال الإدارة إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، يكون مسؤولاً عن إدارة أصول استثمارات وتشغيل الصندوق وحفظها.
- مدير المحفظة: موظف لدى مدير الصندوق يتولى إدارة الصندوق، ويجب أن يكون شخصاً مسجلاً لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم.
- وحدة: حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.
- صافي أرباح الصندوق: يقصد به إجمالي عوائد صندوق الاستثمار العقاري المتداول بعد خصم إجمالي المصروفات والرسوم التي تحملها الصندوق.
- صافي قيمة أصول الصندوق: القيمة النقدية على أساس إجمالي قيمة أصول صندوق الاستثمار العقاري التي يتم تقييمها وفقاً لكيفية تقييم الأصول المذكورة في شروط وأحكام الصندوق مخصصاً منها الخصوم.
- مالكي الوحدات: الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.
- مالكي الوحدات الكبير: شخص يملك ما نسبته 5% أو أكثر من وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول.
- مالكي الوحدات من الجمهور: كل من يملك وحدة أو وحدات في صندوق الاستثمار العقاري المتداول على أن لا يكون من الآتي بيانهم:
 - (١) مالكي الوحدات الكبير.
 - (٢) مدير الصندوق وتابعيه.
 - (٣) أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- مجلس إدارة الصندوق: مجلس يعين مدير الصندوق أعضائه بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لمراقبة أعمال مدير الصندوق.
- العضو المستقل في مجلس إدارة الصندوق: عضو من أعضاء مجلس الإدارة ليس موظفاً ولا عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق. كما أنه ليس بذي علاقة جوهريّة بعمل أو علاقة تعاقدية مع مدير

الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق- عضو مجلس إدارة صندوق مستقل يتمتع بالاستقلالية التامة ومما بناه في الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر:

(١) أن يكون موظفاً لدى مدير الصندوق أو تابع له، أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، أو لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق.

(٢) أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له.

(٣) أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو مع أي من كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له.

(٤) أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له خلال العامين الماضيين.

- المطور: شخص يرشحه مدير الصندوق، يكون مسؤولاً عن تنفيذ الجوانب الفنية لتحقيق أغراض الصندوق.

~~المشمن: شخص يختاره مدير الصندوق؛ لتقويم أصول الصندوق تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمتين لتقديم خدمات التثمين العقاري.~~

- المقدم المعتمد: شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية مرخص له بمزاولة مهنة التقويم وفقاً لأحكام نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي (م/٤٣)، وتاريخ ١٤٣٣/٧/٩هـ. ولائحته التنفيذية (فرع تقسيم العقارات).

- الأطراف ذوو العلاقة:

١. مدير الصندوق ومدير الصندوق من الباطن.

٢. أمين الحفظ.

٣. المطور والمكتب الهندسي.

٤. ~~المشمن المقدم المعتمد.~~

٥. ~~المحاسب القانوني~~ مراجع الحسابات.

٦. مجلس إدارة الصندوق.

٧٦. أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه.

٧٧. أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (٥%) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري.

٧٨. أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.

- إجمالي قيمة أصول الصندوق: القيمة النقدية لأصول الصندوق على أساس إجمالي قيمة الأصول للصندوق العقاري
- نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق: هي نسبة إجمالي تكاليف الصندوق إلى أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق خلال النصف أو الربع المعني، ويراد بتكاليف الصندوق: جميع المصروفات المحملة على الصندوق متضمنة المصروفات الثابتة والمتغيرة، والمصاريف المرتبطة بأحداث معينة.

الباب الثاني: الترخيص

المادة الثالثة: متطلبات الترخيص

أ) يجب أن يكون مقدّم الطلب - الذي يرغب في الحصول على موافقة الهيئة على طرح وحدات صندوق استثمار عقاري - شخصاً مرخصاً له من الهيئة في ممارسة أعمال الإدارة إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.

ب) لا تطرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري طرحاً عاماً إلاّ بعد تقديم المعلومات الموضحة في الملحق رقم (٣) من هذه اللائحة المادة - للهيئة والحصول على موافقتها.

ج) يجب أن يتضمن طلب طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المعلومات الآتية:

~~١- تفاصيل الميكل التنظيمي لمدير الصندوق، ووصفاً لعملية اتخاذ قرارات الاستثمار من قبل مدير الصندوق واسم أي شخص مسجل مشترك في تلك القرارات ووظيفته.~~

~~٢- اسم مسؤول المطابقة والالتزام (أو) أسماء أعضاء لجنة المطابقة والالتزام.~~

~~٣- تقديم دراسة جدوى اقتصادية للصندوق.~~

~~٤- ترشيح مطور لتنفيذ أضرار الصندوق.~~

~~٥- البيانات والمعلومات الموضحة أدناه:~~

~~١- شروط الصندوق وأحكامه موقعة من المدير التنفيذي ومسؤول المطابقة~~

~~والالتزام لدى مدير الصندوق. ويجب إعدادها وفقاً للملحق رقم (١) من هذه~~

~~اللائحة، وتعد تلك الشروط والأحكام بمثابة العقد بين مدير الصندوق~~

~~ومالكي الوحدات.~~

~~٢- نوع الصندوق، والفرض منه، والتاريخ المقترح لبدء نشاطه.~~

~~٣- نماذج الاشتراك والاسترداد.~~

~~٤- أي عقد أبرمه مدير الصندوق لسلطة الصندوق، بما في ذلك أي عقد مع~~

~~الجهات التابعة أو أي أطراف أخرى تتعلق بالصندوق.~~

د-ج) تقديم أي مطلب آخر تطلبه الهيئة وفقاً للنظام ولوائحه التنفيذية.

هـ- لا يجوز تعديل شروط الصندوق وأحكامه إلا بعد موافقة الهيئة.

المادة الرابعة: إجراءات الهيئة وصلاحياتها تجاه الطلب

أ) يجوز للهيئة عند دراسة أي طلب لطرح وحدات الصندوق، اتخاذ أي من الآتي:

١. إجراء أي استقصاء تراه مناسباً.
 ٢. طلب حضور مقدم الطلب، أو من يمثله أمام الهيئة للإجابة عن أي أسئلة، وشرح أي مسألة ترى الهيئة أن لها علاقة بالطلب. ويخضع مقدم الطلب لهذه اللائحة ابتداءً من تاريخ تقديم طلبه.
 ٣. طلب تقديم أي معلومة إضافية تراها الهيئة ضرورية أو تأكيد صحة المعلومات المقدمة على أن يتم ذلك خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ طلبها.
 ٤. التأكد من صحة أي معلومة يقدمها مقدم الطلب.
- ب) إذا لم يوفر مقدم الطلب المعلومات المطلوبة منه، أو إذا لم يوفرها خلال الفترة الزمنية المحددة في الفقرة (أ/٣) من هذه المادة، فللهيئة رفض دراسة الطلب. وتحفظ الهيئة بحقوقها في رفض أي طلب إذا ما رأت أن الصندوق يتعارض مع مصلحة المستثمرين، أو قد لا يتناسب مع قدرة مدير الصندوق، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التفضذية.
- ج) تقوم الهيئة بعد تسلمها جميع المعلومات والمستندات المطلوبة، بإشعار مقدم الطلب كتابياً بذلك، وتتخذ أيًا من القرارات الآتية خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثين) يوماً من تاريخ الإشعار:
١. الموافقة على الطلب كلياً أو جزئياً.
 ٢. الموافقة على الطلب بالشروط والقيود التي تراها مناسبة.
 ٣. رفض الطلب مع بيان الأسباب.
- د) تقوم الهيئة بإشعار مقدم الطلب كتابياً بالقرار الذي تتخذه بشأن الطلب.
- هـ) لا يجوز لمقدم الطلب طرح وحدات في الصندوق أو تسويقها أو الإعلان عنها قبل الحصول على قرار الهيئة بالموافقة.

الباب الثالث: تنظيم عمل صناديق الاستثمار العقاري

الفصل الأول: الهيكل التنظيمي للصندوق

المادة الخامسة: الأساس القانوني لإدارة الصندوق

تنشأ علاقة تعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات بموجب التوقيع على شروط وأحكام الصندوق المرخص له من الهيئة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.

المادة السادسة: أنواع صناديق الاستثمار العقاري وأغراضها

أ) صناديق الاستثمار العقاري من النوع المقفل وتعمل وفقاً للأغراض الآتية:

١. التطوير الأولي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام، ثم تطويرها، وتقسيمها إلى أراضٍ سكنية، أو تجارية، ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق.
٢. التطوير الإنشائي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام أو مطورة من أجل إنشاء وحدات سكنية أو تجارية عليها، ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق.
٣. التطوير الأولي أو الإنشائي بهدف التأجير لمدة زمنية محددة ومن ثم البيع وإنهاء الصندوق.

٤. تملك عقارات مطورة تطويراً إنشائياً؛ بهدف التأجير لمدة زمنية محددة ومن ثم البيع وإنهاء الصندوق.

٥. الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.

ب) يجوز إنشاء أنواع أو أغراض أخرى من الصناديق غير ما ذكر في الفقرة (أ) من هذه المادة بعد توافق ما تراه الهيئة من شروط ومتطلبات.

المادة السابعة: الإشراف على مجلس إدارة الصندوق

أ) يكون الإشراف على الصندوق وفقاً للقواعد الآتية:

- ١- يشرف على صناديق الاستثمار العقاري مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق بعد موافقة الهيئة، وتُعقد اجتماعات المجلس وتدار وفقاً للقواعد التي تصدرها الهيئة.

٢- يجب أن يكون ثلث أعضاء مجلس الإدارة على الأقل أعضاء مستقلين،
وفي جميع الأحوال يجب ألا يقل عدد الأعضاء المستقلين عن اثنين.

٣- يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات عن أي تغيير في مجلس
إدارة الصندوق.

٤- يجوز للهيئة أن تصدر قراراً مسبباً باستبعاد جميع أعضاء مجلس الإدارة أو
بعضهم، إذارات في ذلك مصلحة للمالكي للوحدات.

(أ) يُشرف على كل صندوق مجلس إدارة معين من قبل مدير الصندوق في مرحلة
تأسيسه. وبحب على مدير الصندوق إشعار الهيئة قبل (١٠) أيام من تعيين أو إجراء
أي تغيير لاحق في تكوين مجلس إدارة الصندوق.

(ب) بحب أن لا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الصندوق عن ثلاثة أعضاء. وبحب أن لا
يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين عن عضوين، أو ثلث العدد
الإجمالي لأعضاء المجلس، أيهما أكثر.

(ج) إذا لم يُستوف النصاب الموضح في الفقرة (ب) من هذه المادة فيما يتعلق بالأعضاء
المستقلين، يعين مجلس إدارة الصندوق أعضاء مستقلين بناءً على ترشيح من
الأعضاء المستقلين القائمة عضويتهم في المجلس.

(د) بحب على مدير الصندوق الموافقة على الترشيح المقدم من قبل الأعضاء المستقلين
القائمة عضويتهم في المجلس عند استيفاء العضو المرشح متطلبات التأهيل الواردة
في هذه المادة.

(هـ) استثناءً من الفقرة (ج) من هذه المادة، في حال عدم وجود أي عضو مستقل في مجلس
إدارة الصندوق، يعين الأعضاء المستقلون من قبل مدير الصندوق.

(و) لا يحق لمدير الصندوق عزل أي من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ويكون العزل
فقط من مالكي الوحدات وفقاً لأحكام المادة (١٦) من هذه اللائحة.

(ز) بحب على مدير الصندوق عزل أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق في حال
صدور قرار خاص من مالكي وحدات الصندوق بطلبون فيه من مدير الصندوق
عزل ذلك العضو.

(ج) إذا أدار مدير الصندوق أكثر من صندوق استثمار عقاري، فيجوز أن تخضع تلك الصناديق الاستثمارية العقارية لإشراف مجلس إدارة واحد، ما لم يكن عدد الصناديق الاستثمارية العقارية مرتفعاً، بحيث لا يمكن الإشراف عليها بفعالية من قبل مجلس إدارة واحد بحسب التقدير المعقول لمدير الصندوق. وبحسب على مجلس الإدارة ومدير الصندوق مراعاة عدد صناديق الاستثمار العقارية التي يشرف عليها ذلك المجلس سنوياً وتقسيم ما إذا كان بالإمكان الإشراف على هذا العدد بشكل فعال أو أنه ينبغي تعيين مجلس إدارة آخر لواحد أو أكثر من تلك الصناديق الاستثمارية العقارية. وللهيئة إلزام مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة آخر إن رأت أن عدد صناديق الاستثمار العقارية التي يشرف عليه مجلس الإدارة مرتفع.

(ط) على مجلس إدارة الصندوق أن يجري تقييماً سنوياً مدى تحقق استقلال العضو والتأكد من عدم وجود علاقات أو ظروف تؤثر أو يمكن أن تؤثر فيه.

(ي) لا يجوز لعضو مجلس إدارة الصندوق التصويت على أي قرار يتخذه مجلس إدارة الصندوق في شأن أي أمر يكون لذلك العضو أي مصلحة خاصة مباشرة أو غير مباشرة فيه، وبحسب الإفصاح عن أي مصلحة من ذلك القبيل لمجلس إدارة الصندوق. (ك) بتعين أن تتوافر متطلبات التأهيل الآتية في أي شخص يعينه مدير الصندوق عضواً في مجلس إدارة الصندوق:

(١) أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو اعسار.

(٢) لم يسبق له ارتكاب مخالفة تتطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.

(٣) أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

(ل) إذا فقد أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أيّاً من متطلبات التأهيل المنصوص عليها في الفقرة (ك) من هذه المادة، فيجب على مدير الصندوق القيام بالآتي:

(١) إشعار الهيئة بذلك على الفور.

(٢) أن يعين بدل ذلك العضو عضواً آخر يفي بمتطلبات التأهيل المذكورة خلال

(٤٥) يوماً من تاريخ علمه بذلك، وذلك في حال عدم استيفاء متطلبات الفقرة

(ب) من هذه المادة.

(م) إذا استقال أي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو توقف عن تقديم خدماته،
فيجب على مدير الصندوق القيام بالآتي:

(١) إشعار الهيئة بذلك خلال (١٠) أيام.

(٢) تعيين عضو بديل في مجلس الإدارة خلال (٤٥) يوماً من تاريخ علمه بذلك،
وذلك في حال عدم استيفاء متطلبات الفقرة (ب) من هذه المادة.

(ن) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح في موقعه الإلكتروني
وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل (١٠) أيام
من تاريخ سريان أي تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق.

(س) يجب على مدير الصندوق توفير جميع المعلومات والوثائق الضرورية عن الصندوق
لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم
بكفاءة، ويجب عليه أيضاً توفير أي معلومات أو وثائق أخرى يطلبها مجلس إدارة
الصندوق لتمكينه من أداء مهامه.

(ع) يستثنى صندوق الاستثمار العقاري المتداول من متطلب إشعار مالكي الوحدات
الوارد في الفقرة (ز) من هذه المادة.

المادة الثامنة: مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

(ب) تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق الآتي:

(١) ~~التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي
الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وأحكام هذه اللائحة.~~

(٢) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون
الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - الموافقة
على عقود ~~التطوير، وعقد~~ تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود تقديم
خدمات الحفظ، ~~وعقد التسويق، والتأمين~~ ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقاً
للقرارات الاستثمارية في شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها
في المستقبل.

(٢) الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وحوكمة الخدمات المقدمة من الأطراف
المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق المشار إليه في الفقرة الفرعية (٥)
من الفقرة (ج) من المادة التاسعة من هذه اللائحة، وذلك للتأكد من قيام

مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في هذه اللائحة.

(٣) اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.

(٤٣) الإشراف، ومتى كان ذلك مناسباً، الموافقة أو المصادقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.

(٤) اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.

(٥) الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.

(٥٦) الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه؛ للتأكد من مراعاة التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة ذات العلاقة، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المتطلبات المنصوص عليها في هذه اللائحة.

(٦) التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.

(٧) العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وببذل الحرص المعقول.

(٨) الموافقة على جميع التغييرات غير الأساسية المنصوص عليها في المادة العشرين من هذه اللائحة، وذلك قبل إشعار مدير الصندوق للهيئة ومالكي الوحدات.

(٩) التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقداً أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق، إضافة إلى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام هذه اللائحة.

(١٠) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام هذه اللائحة وشروط وأحكام الصندوق.

٩) تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.

١٠) العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

١١) تدوين محاضر الاجتماعات التي تشتمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها المجلس.

~~ج) على مدير الصندوق توفير جميع المعلومات اللازمة عن شؤون الصندوق لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم.~~

الفصل الثاني: إدارة الصندوق والإفصاح

المادة الثامنة التاسعة: إدارة الصندوق

أ) يجب أن تكون جميع إفصاحات مدير الصندوق كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.

ب) يتولى إدارة الصندوق مدير محفظة يعمل لدى مدير الصندوق، ويجب أن يكون شخصاً مسجلاً لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم.

ج) التزامات مدير الصندوق:

١. وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.

~~٢. إبلاغ الهيئة عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر في عمل الصندوق.~~

٢.٣. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.

٣. تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام لكل صندوق استثمار يديره، وأن يزود الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.

٤. وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
٥. يجب على مدير الصندوق التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام للصندوق بما في ذلك أمين الحفظ والمراجع الخارجي، وتزويدهم بجميع ما يلزم لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً لهذه اللائحة.
٦. إعداد تقرير سنوي يتضمن تقيماً لأداء وحوكمة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق – بمن في ذلك أمين الحفظ والمطور ومدير الأملاك حسبما ينطبق –، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.
٧. إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
٨. التأكد من نظامية وسلامة العقود التي تُبرم لمصلحة الصندوق.
٨. يُعدّ مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام هذه اللائحة، سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة الأشخاص المرخص لهم. ويُعدّ مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
٩. يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في الملحق رقم (١١) من هذه اللائحة عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.
١٠. يجب على مدير الصندوق التقيد بالشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
- ~~ج) يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، وحفظ أصوله وخدمات إدارته ويظل مسؤولاً عند تعيين تابع أو أي طرف آخر للقيام بتلك الأعمال.~~
- ~~د) يتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله أو سوء سلوكه المتعمد.~~

المادة التاسعة-العاشرة: الإفصاح التكاليف من قبل مدير الصندوق.

(أ) يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل مديراً للصندوق من الباطن لأي صندوق استثمار عقاري يديره مدير الصندوق. ويدفع مدير الصندوق أتعاب ومصاريف أي مدير للصندوق من الباطن من موارده الخاصة. (ب) باستثناء الحالات الواردة في الفقرة (ج) من هذه المادة، يجب أن يكون مدير الصندوق من الباطن المكلف وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة شخصاً مرخصاً له في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، ويجب أن يكلف بموجب عقد مكتوب.

(ج) يجوز تكليف مدير صندوق من الباطن خارج المملكة لإدارة استثمارات الصندوق الخارجية على أن يكون مؤسساً ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة، ويجب أن يكلف بموجب عقد مكتوب.

(د) للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تقييم ما إذا كانت المعايير والمتطلبات التنظيمية المطبقة على مدير الصندوق من الباطن المكلف الذي يعمل خارج المملكة مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة.

(هـ) يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل موزعاً لوحدات أي صندوق استثمار عقاري يديره مدير الصندوق. ويدفع مدير الصندوق أتعاب ومصاريف الموزع من موارده الخاصة.

(و) يجب أن يكون الموزع المكلف في المملكة وفقاً للفقرة (هـ) من هذه المادة من إحدى الفئات التالية:

١. شخصاً مرخصاً له في ممارسة نشاط التعامل بصفة وكيل.

٢. شخصاً مرخصاً له في ممارسة نشاط تقديم المشورة.

٣. بنكاً محلياً.

(ز) يجب أن يكون التكاليف المشار إليه في الفقرة (هـ) من هذه المادة بموجب عقد مكتوب، وفي حال كان الموزع المكلف بنكاً محلياً، فيجب أن يتضمن الضوابط الآتية حد أدنى:

١. أن توزع وحدات صناديق الاستثمار المطروحة طرحاً عاماً من خلال الموقع

الإلكتروني للموزع فقط.

٢. أن يتيح الموقع الإلكتروني للموزع المكلف إمكانية تعبئة وتوقيع المستندات اللازمة ومنها ما يلي:

- (أ) اتفاقية فتح الحساب الاستثماري الخاصة بمدير الصندوق.
- (ب) نموذج "معرفة العميل" الوارد في لائحة الأشخاص المرخص لهم.
- (ج) نموذج الاشتراك الخاص بالصندوق، والشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الذي يرغب في الاشتراك فيه.
- (ح) في حال تكليف مدير الصندوق الموزع بموجب الفقرة (هـ) من هذه المادة، يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية ونظام مكافحة غسل الأموال ولأئحته التنفيذية، ويجوز له الاعتماد على الموزع المكلف في اتخاذ تدابير العناية الواجبة تجاه العميل وفقاً للأحكام ذات العلاقة الواردة في نظام مكافحة غسل الأموال ولأئحته التنفيذية.
- (ط) يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر للقيام بعمليات الصندوق بما في ذلك الخدمات الإدارية للصندوق.
- (ي) باستثناء الحالات الواردة في الفقرة (ك) من هذه المادة، يجب أن يكون الطرف الثالث المكلف وفقاً للفقرة (ط) من هذه المادة شخصاً مرخصاً له بممارسة نشاط الحفظ، ويجب أن يكلف بموجب عقد مكتوب.
- (ك) يجوز تكليف طرف ثالث أو أكثر للقيام بعمليات الصندوق خارج المملكة فيما يتعلق باستثمارات الصندوق الخارجية. على أن يكون مؤسساً ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمة مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة، ويجب أن يكلف بموجب عقد مكتوب.
- (ل) للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تقييم ما إذا كانت المعايير والمتطلبات التنظيمية المطبقة على الطرف الثالث المكلف بالقيام بعمليات الصندوق الذي يعمل خارج المملكة مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة.

المادة الحادية عشرة: عزل مدير الصندوق واستبداله

- (أ) للهيئة عزل مدير الصندوق فيما يتعلق بصندوق استثمار عقاري محدد واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل لذلك الصندوق أو اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:

١. توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم
 ٢. الغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
 ٣. تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.
 ٤. إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل -شكل تراه الهيئة جوهرياً- بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.
 ٥. وفاة مدير المحفظة الذي يدير أصول صندوق الاستثمار العقاري أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة.
 ٦. صدور قرار خاص من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
 ٧. أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهرية.
- (ب) بحسب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة الفرعية (٥) من الفقرة (أ) من هذه المادة خلال يومين من تاريخ حدوثها.
- (ج) عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها في الفقرات الفرعية (١) و(٢) و(٣) و(٤) و(٥) و(٧) من الفقرة (أ) من هذه المادة، توخَّه الهيئة مدير الصندوق للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٥) يوماً من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى، من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.
- (د) عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها في الفقرة الفرعية (٦) من الفقرة (أ) من هذه المادة، بحسب عليه استصدار قرار صندوق عادي في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على طلب عزل مدير الصندوق؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

هـ) عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليها في الفقرتين (ج) و(د) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق أن يُشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من تاريخ انعقاده.

و) يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ أو الجهة المخولة المعيّنة بالبحث والتفاوض بأي مستندات تطلب منه لغرض تعيين مدير صندوق بديل وذلك خلال (١٠) أيام من تاريخ الطلب، ويجب على كلا الطرفين الحفاظ على سرية المعلومات.

ز) يجب على مدير الصندوق عند موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق وتحويل إدارة الصندوق إليه، أن يرسل موافقة مدير الصندوق البديل الخطية للهيئة فور تسلمها.

ح) إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة، فتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال الـ (٦٠) يوماً الأولى من تعيين مدير الصندوق البديل. ويجب على مدير الصندوق المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسياً ووفقاً لتقدير الهيئة المحض، إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار ذي العلاقة.

ط) بحق لمالكي الوحدات طلب تصفية الصندوق إن لم يعيّن مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض المشار إليها في الفقرة (ج) من هذه المادة.

المادة الثانية عشرة: القوائم المالية

أ) يجب أن تُعدّ القوائم المالية للصندوق باللغة العربية، وبشكل نصف سنوي على الأقل، وتفحص وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وبحوز أعداد نسخ إضافية بلغات أخرى، وفي حال وجود أي تعارض بين تلك النسخ، يؤخذ بالنص العربي.

ب) يجب مراجعة القوائم المالية السنوية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، كذلك يجب على مراجع الحسابات - من خلال مراجعته للقوائم المالية السنوية للصندوق، وبناء على ما يقدم إليه من

معلومات- أن يُضمّن في تقريره ما قد يتبين له من مخالفات لأحكام لائحة صناديق الاستثمار أو شروط وأحكام الصندوق.

المادة الثالثة عشرة: تضارب المصالح والإفصاح عنها

(أ) لا يجوز لمدير الصندوق أو أي من تابعيه التصرف كأصيل لحسابه الخاص عند التعامل مع الصناديق التي يديرها.

(ب) مع عدم الإخلال بما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يُعد أي تعامل للصندوق مع أي طرف ذي علاقة تضارباً في المصالح، وعلى مدير الصندوق الالتزام بالآتي:

١. الإفصاح عن أي تضارب في المصالح لمجلس إدارة الصندوق.
٢. الإفصاح عن أي تضارب مصالح في شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره الدورية.
٣. الإفصاح فوراً في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن أي تضارب في المصالح قد ينشأ أثناء عمل الصندوق.

المادة الرابعة عشرة: متطلبات المراجعة

(أ) على مدير الصندوق تعيين مراجع حسابات قبل تأسيس الصندوق للقيام بعملية المراجعة. ويجب أن يكون مراجع الحسابات للصندوق مسجلاً لدى الهيئة وفقاً لقواعد تسجيل مراجعي حسابات المنشآت الخاضعة لإشراف الهيئة ومستقلاً عن مدير الصندوق وفقاً لمعيار الاستقلالية المحدد في نظام المحاسبين القانونيين.

(ب) إذا مضى على تأسيس الصندوق مدة تزيد على (٩) أشهر قبل نهاية سنته المالية، فيجب في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة بنهاية العام الأول.

(ج) إذا مضى على تأسيس الصندوق مدة (٩) أشهر أو أقل قبل نهاية سنته المالية، فيجوز في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة في نهاية السنة المالية التي تليها.

(د) يجب الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على تعيين أي مراجع حسابات بديل أو تغييره.

(هـ) يجب على مجلس إدارة الصندوق أن يرفض تعيين مراجع الحسابات أو أن يوجه مدير الصندوق بتغيير مراجع الحسابات المعين، في أي من الحالات الآتية:

١. وجود ادعاءات قائمة ومهمة حول سوء السلوك المهني لمراجع الحسابات تتعلق بتأدية مهامه.
٢. إذا لم يعد مراجع الحسابات للصندوق مستقلاً.
٣. إذا قرر مجلس إدارة الصندوق أن مراجع الحسابات لا يملك المؤهلات والخبرات الكافية لتأدية مهام المراجعة بشكل مُرضٍ.
٤. إذا طلبت الهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير مراجع الحسابات المعيّن.
- و) يحدد مدير الصندوق أتعاب مراجع الحسابات بموافقة مجلس إدارة الصندوق.

المادة الخامسة عشرة: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

- أ) يجب على مدير الصندوق الإفصاح في شروط وأحكام الصندوق عن أي مقابل خدمات، أو عمولات، أو أتعاب يتقاضاها، أو تتقاضاها جهات أخرى.
- ب) يجب أن تُحدد شروط وأحكام الصندوق جميع الرسوم والأتعاب ومقابل الخدمات سواء أكانت مستحقة على مالكي الوحدات أم أصول الصندوق.
- ج) للهيئة فرض حد أعلى لأي مقابل خدمات أو عمولات أو أتعاب يفرضها مدير الصندوق.

المادة السادسة عشرة: اجتماعات مالكي الوحدات

- أ) يحوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بمبادرة منه، على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام هذه اللائحة.
- ب) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
- ج) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (٢٥%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، وحب على مدير الصندوق النص على ذلك في شروط وأحكام الصندوق.
- د) تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة،

وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (١٠) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (٢١) يوماً قبل الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وحدول الأعمال الخاص به والقرارات المقترحة، وبحب على مدير الصندوق إرسال نسخة منه إلى الهيئة.

هـ) بحب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات في إدراجها، وبحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (١٠٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات، شريطة أن لا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام هذه اللائحة.

و) يحوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإعلان المشار إليها في الفقرة (د) من هذه المادة، على أن يعلن ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق - إن كان الصندوق مدرجاً - أو يُشعر بذلك جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ، (١) قبل عشرة أيام على الأقل من الاجتماع؛ (٢) وبمدة لا تزيد على (٢١) يوماً قبل الاجتماع.

ز) في حال موافقة مالكي الوحدات على أي من القرارات المقترحة في اجتماع مالكي الوحدات، واستلزم ذلك تعديل شروط وأحكام الصندوق، فعلى مدير الصندوق القيام بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً للقرار الموافق عليه.

ح) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (٢٥٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق نسبة أعلى.

ط) إذا لم يُستوفَ النصاب الموضح في الفقرة (ح) من هذه المادة، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بالإعلان عن ذلك في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن (٥) أيام. وبعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة الوحدات الممثلة في الاجتماع.

ي) يحوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثله في اجتماع مالكي الوحدات.

- (ك) يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- (ل) لا يجوز لكبار مالكي الوحدات التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليهم.
- (م) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والمشاركة في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.
- (ن) يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من (٥٠٪) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.
- (س) يستثنى صندوق الاستثمار العقاري المتداول من متطلب إرسال الإشعار الكتابي إلى جميع مالكي الوحدات الوارد في الفقرتين (د) و (و) من هذه المادة.

الفصل الثالث: الإفصاح

المادة السابعة عشرة: الإفصاح

- (أ) يجب على مدير الصندوق توفير معلومات كافية عن أهداف الاستثمار في الصندوق **وشروطه** ومخاطره، وأي معلومة أخرى تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرارهم الاستثماري، ويجب أن لا تحتوي المواد التعريفية للصندوق على أي معلومة خاطئة أو مضللة.
- (ب) يجب على مدير الصندوق أن يفصح عن جميع مصروفات تأسيس صندوق الاستثمار العقاري وطرح وحداته في حال تحميلها على الصندوق.
- (ج) يجب على مدير الصندوق تقديم نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة خلال (١٠) أيام من تاريخ إجراء أي تغيير عليها، وكذلك إلى أمين الحفظ فور تحديثها. ويجب عليه نشر نسخة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، ويجب عليه كذلك الإعلان عن النسخة المحدثة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك خلال (١٠) أيام من تاريخ إجراء أي تحديث عليها بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

المادة الثامنة عشرة: تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات

(أ) يجب على مدير الصندوق العقاري أن ينشر بياناً نصف سنوي من السنة المالية، وعلى مدير الصندوق العقاري المتداول أن ينشر بياناً ربع سنوي من السنة المالية، وفقاً لمتطلبات الملحق رقم (٥) من هذه اللائحة (حيثما ينطبق)، خلال مدة لا تتجاوز (١٠) يوماً، وذلك في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور وفق الضوابط التي تحددها الهيئة.

(ب) يجب على مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية ونشرها في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور وفق الضوابط التي تحددها الهيئة وفقاً لمتطلبات الملحق رقم (٤) من هذه اللائحة.

(ج) يجب على مدير الصندوق إتاحة التقارير المالية الأولية للجمهور بعد فحصها وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، دون أي مقابل، خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من نهاية فترة التقرير، وذلك في الأماكن والوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق، وفي الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وأي موقع آخر متاح للجمهور حسب الضوابط التي تحددها الهيئة.

(د) يجب على مدير الصندوق إتاحة التقارير السنوية (بما في ذلك التقارير المالية السنوية المراجعة وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين) دون أي مقابل، خلال مدة لا تتجاوز (٣) أشهر من نهاية فترة التقرير، وذلك في الأماكن والوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق، وفي الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وأي موقع آخر متاح للجمهور حسب الضوابط التي تحددها الهيئة.

الفصل الرابع: التغييرات الأساسية والتغييرات غير الأساسية

المادة التاسعة عشرة: موافقة الهيئة ومالكي الوحدات على التغييرات الأساسية

(أ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي.

(ب) يجب على مدير الصندوق - بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة - الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.

(ج) يُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أي من الحالات الآتية:

١. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
٢. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
٣. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
٤. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
٥. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
٦. التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق المغلق.
٧. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
٨. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
٩. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

(د) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل (١٠) أيام من سريان التغيير.

(هـ) يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة (١٨) من هذه اللائحة.

(و) يستثنى صندوق الاستثمار العقاري المتداول من متطلب إشعار مالكي الوحدات الوارد في الفقرة (د) من هذه المادة.

المادة العشرون: إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بأي تغييرات غير أساسية

(أ) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات والإفصاح في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، عن أي تغييرات غير أساسية في الصندوق الذي يديره قبل (١٠) أيام من تاريخ سريان التغيير، وبحق لمالكي الوحدات استرداد وحداتهم قبل سريان التغيير غير الأساسي دون فرض أي رسوم استرداد (إن وُجدت).

(ب) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير غير أساسي.

(ج) لأغراض هذه اللائحة، يُقصد بـ"التغيير غير الأساسي" أي تغيير لا يقع ضمن التغييرات المشار إليها في الفقرة (ج) المادة (١٩) من هذه اللائحة.

(د) يجب بيان تفاصيل التغييرات غير الأساسية في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة (١٨) من هذه اللائحة.

الفصل الثالث الخامس: متطلبات أصول الصندوق وحفظ أصوله وقواعد تشغيله

المادة العاشرة الحادية والعشرون: متطلبات أصول الصندوق

يجب أن تتوافر في أصول على مدير الصندوق الشروط الآتية: التأكد من الآتي:

(أ) أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب صكوك **شريعة** سارية المفعول، **ثابتة سلامتها**، **بموجب إفادة من الجهة التي أصدرتها.**

(ب) أن تكون عقارات الصندوق محل **المشروع الاستثمار** موافقاً على تخطيطها أو بنائها بإفادة رسمية من **الأمانة أو البلدية** الجهة المختصة، وفي حالة الأصول العقارية المدرة للدخل، فيجب تقديم ما يفيد بجاهزيتها للاستخدام النظامي.

(ج) **تقديم تقرير المشتمن للعقار:**

(د) **تسجيل صك ملكية العقار وفقاً لأي من الآتي:**

١- **باسم مدير الصندوق أو شركة تابعة له.**

٢- **باسم طرف آخر مع التهميش على الصك.**

(ج) على مدير الصندوق التأكد من عدالة عقود الإيجار وسلامتها وذلك في حالة

الأصول العقارية المدرة للدخل.

د) يجب أن تكون جميع عقود الإيجار المبرمة موثقة نظاماً بما يضمن حفظ حقوق جميع الأطراف.

هـ) تقديم تقارير تقييم للعقار من مقيمين معتمدين حاصلين على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ونشرها أثناء فترة الطرح على موقعه الإلكتروني أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، على أن لا تكون مدة التقييم قد تجاوزت ثلاثة أشهر عند تاريخ بداية الطرح. وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، بحسب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.

المادة الثانية والعشرون: حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة به

أ) يتولى حفظ أصول الصندوق أمين حفظ ~~مخصص له بخدمات الحفظ، ويجوز لمدير الصندوق القيام بمهام أمين حفظ أصول الصندوق إذا كان مخصصاً له بخدمات الحفظ،~~ واحد أو أكثر في المملكة بموجب عقد مكتوب، على أن يكون شخصاً مخصصاً له في ممارسة نشاط الحفظ. ~~ويجب حفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق التي تشمل على سبيل المثال المستندات والوثائق الآتية:~~

- ~~أ- سجل العقار~~
- ~~ب- قرارات الاستثمار~~
- ~~ج- جميع العقود الجوهرية المتعلقة بعمل الصندوق~~
- ~~د- محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق~~
- ~~هـ- تقارير التقييم~~

ب) يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل أميناً للحفظ من الباطن لأي صندوق استثمار عقاري متداول يتولى حفظ أصوله على أن يكون ذلك بموجب عقد مكتوب. ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة. وبحسب أن يكون أمين الحفظ من الباطن المكلف شخصاً مخصصاً له في ممارسة نشاط الحفظ.

ج) استثناءً مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة، يجوز تكليف أمين حفظ من الباطن خارج المملكة لحفظ استثمارات الصندوق الخارجية على أن يكون مؤسساً

ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة، وأن يكلف بموجب عقد مكتوب.

(د) يجب أن لا يكون أمين الحفظ المعين وفقاً للفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من هذه المادة مديراً للصندوق ذي العلاقة أو مديراً للصندوق ذي العلاقة من الباطن، أو تابعاً لمدير الصندوق أو لمدير الصندوق من الباطن.

(هـ) يجب على أمين الحفظ فصل أصول كل صندوق استثماري عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين، ويجب أن تحدّد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية والأصول الأخرى لكل صندوق استثمار باسم أمين الحفظ لصالح ذلك الصندوق، وتسجل الأصول العقارية للصندوق والملكية في الشركات غير المدرجة وغير المودعة في مركز الإيداع باسم شركة مملوكة بالكامل لأمين الحفظ.

(و) استثناء من أحكام الفقرة (هـ) من هذه المادة، إذا كان صندوق الاستثمار يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب على أمين الحفظ فصل أصول كل صندوق استثمار عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين، ويجب أن تحدّد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية والأصول الأخرى باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة، وأن يحتفظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأدية التزاماته التعاقدية.

(ز) يجب على أمين الحفظ حفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق التي تشمل على سبيل المثال المستندات والوثائق الآتية:

أ- صك العقار.

ب- قرارات الاستثمار.

ج- جميع العقود الجوهرية المتعلقة بعمل الصندوق.

د- محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق.

هـ- تقارير المقيمين المعتمدين.

(ح) يُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً عن حفظ أصول الصندوق العقاري وحمايتها لصالح مالكي الوحدات؛ من خلال سياسة يضعها مدير الصندوق في هذا الشأن.

المادة الثانية عشرة الثالثة والعشرون: فصل أصول الصندوق

(أ) يجب على مدير الصندوق أمين الحفظ فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه لكل صندوق يقوم بتأسيسه استثمار عقاري يعمل أمين حفظ له، وذلك لإيداع جميع المبالغ الخاصة بالصندوق التي يتم استخدامها في تغطية نفقاته الرأس مالية، ومصاريف التشغيل وخدمات إدارة الصندوق، وذلك وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه وأحكام هذه اللائحة ويكون الحساب لصالح صندوق الاستثمار ذي العلاقة.

(ب) استثناء من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، إذا كان صندوق الاستثمار الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب على أمين الحفظ فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة.

(ج) يجب على أمين الحفظ إيداع جميع المبالغ النقدية العائدة لصندوق الاستثمار العقاري في الحساب المشار إليه في الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من هذه المادة (حسبما ينطبق)، ويجب عليه أن يخصم من ذلك الحساب المبالغ المستخدمة لتمويل الاستثمارات ومصاريف إدارة صندوق الاستثمار وعملياته وفقاً لأحكام هذه اللائحة والنسخة المحدثة من شروط وأحكام الصندوق التي تلقاها من مدير الصندوق، والعقد الذي عين بموجبه أمين حفظ من قبل مدير الصندوق.

(د) يجب على مدير الصندوق أمين الحفظ فصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل أصول كل صندوق استثمار عقاري عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين.

(هـ) يكون صافي الأصول في الصندوق مملوكاً للملكي الوحدات مجتمعين، ولا يكون لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أي مصلحة أو مطالبة في هذه الأصول، إلا إذا كان مدير الصندوق مالكاً لوحدات في الصندوق، أو كان مسموحاً بتلك المطالبات ومفصلاً عنها في شروط وأحكام الصندوق. ولا يكون لدائني مدير الصندوق أو أمين الحفظ أي حق في أموال الصندوق أو أصوله.

(و) باستثناء وحدات الصندوق المملوكة لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع، وفي حدود ما يملكه المدين، لا يجوز أن يكون لدائني مدير الصندوق أو مدير الصندوق من

الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي حق في أي مطالبة أو مستحقات في أموال الصندوق أو أصوله.
(ز) يجوز رهن أصول عقارية للصندوق العقاري لشركة تابعة لجهة مرخصة بتقديم قروض قدمت قرضاً لمصلحة الصندوق.

المادة الرابعة والعشرون: إدارة الأملاك

يجب على مدير الصندوق تعيين شركة أو عدة شركات تتولى إدارة الأملاك لتقوم بإدارة العقار محل الاستثمار - بعد التأكد من حصولها على الموافقات والتراخيص اللازمة لمزاولة أعمالها ونشاطاتها من الجهات الحكومية ذات العلاقة - ، ويجب أن تمتلك تلك الشركة الخبرة اللازمة في مجال العقارات وإدارتها، حيثما ينطبق، وأن تكون مسؤولة عن جميع الخدمات المتعلقة بإدارة العقار، ومن ضمنها -على سبيل المثال لا الحصر-: إدارة العقار وصيانته، وخدمات التأجير، وتحصيل الإيجار. ويجوز لمدير الصندوق الاتفاق مع المستأجر- بموجب عقد التأجير- على أن يقوم المستأجر بإدارة العقار وصيانته أثناء مدة عقد الإيجار (حيثما ينطبق).

المادة الخامسة والعشرون: تعيين مطور ومكتب هندسي

إذا تضمن أحد أغراض الصندوق التطوير الأولي أو التطوير الإنشائي، فجب على مدير الصندوق تعيين مطور، ومكتب هندسي مستقل عن أي من الأطراف ذوي العلاقة، ويتولى المكتب الهندسي - بحد أدنى- الإشراف على تنفيذ خطة عمل الصندوق.

المادة السادسة والعشرون: التقييم

(أ) يجب على مدير الصندوق العقاري قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه الحصول على تقييم من مقيمين اثنين معتمدين يتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار.

(ب) يجب على مدير الصندوق العقاري مراعاة توافر الشروط الآتية في أي مقيم يعينه وفق الفقرة (أ) من هذه المادة:

١. أن يكون المقيم المعتمد مستقلاً عن أي من الأطراف ذوي العلاقة.

٢. أن يكون المقيم المعتمد حاصلًا على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

(ج) يجب أن يشتمل تقرير المقيم بحد أدنى على الآتي:

١. أسلوب التقييم وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
٢. تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
٣. تفاصيل العقار وأوصافه.

٤. المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.

(د) لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تقييم مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أي أصل للصندوق أو عند بيعه.

(هـ) يجب على مدير الصندوق تزويد المقيمين المعتمدين بشكل دقيق وواضح وغير مضلل بأي مستندات أو معلومات تختص بأصول الصندوق العقارية المراد تقييمها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: العقود ذات العلاقة، والتقارير الهندسية، وتكاليف البناء، وأي معلومة من شأنها تمكين المقيم المعتمد من إعداد تقريره وفقاً للأحكام النظامية والمعايير المعتمدة.

(و) تقديم تقارير تقييم للعقار من مقيمين معتمدين، حاصلين على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ونشرها على موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور حسب الضوابط التي تحددها الهيئة أثناء فترة الطرح، وأن لا تكون مدة التقييم قد تجاوزت ثلاثة أشهر عند تاريخ بداية الطرح. وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.

(ز) تقديم إقرار من كل مقيم معتمد يفيد بتقيدته بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقارير التقييم يعد ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرْحاً عاماً وتضمين القيمة الإبحارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإبحارية التعاقدية في عقود إبحارات العقارات- في حال كون العقارات مدرة للدخل.

ج) يجب على مدير الصندوق تغيير المقيمين المعتمدين كل خمس سنوات كحد أقصى، ويجوز لمن استنفذ هذه المدة أن يعاد تعيينه بعد مضي سنة من تاريخ آخر تعاقد.

المادة السابعة والعشرون: تقييم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة

أ) يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إجراء التقويم العادل لأصول الصندوق.
ب) يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق بناء على تقويم مُعد من مقيمين اثنين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق الواردة في شروط أحكام الصندوق، مرة كل ستة أشهر على الأقل، وأن يتم نشر تقارير المقيمين المعتمدين على موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوماً من إصدار تلك التقارير، على أن تتضمن التقارير تقييم للإجارات السوقية، وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.
ج) يحتسب صافي قيمة الوحدة في الصندوق بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله، ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق، وبعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.

المادة الثالثة عشرة الثامنة والعشرون: سجل ملكية الوحدات

أ) يجب على مدير الصندوق إعداد سجل بملكي الوحدات، وحفظه.
ب) يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف آخر (أو أطراف أخرى) بموجب عقد مكتوب لإعداد وحفظ السجل المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.
ج) يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أداء جميع مهماته فيما يتعلق بسجل مالكي الوحدات بموجب هذه اللائحة، ويظل مسؤولاً في حال تكليف طرف آخر بذلك.
د) يعد سجل مالكي الوحدات دليلاً قاطعاً على ملكية الأشخاص للوحدات المثبتة فيه.

هـ) على مدير الصندوق حفظ المعلومات الآتية في سجل مالكي الوحدات:

١. اسم مالك الوحدات، وعنوانه، وأرقام التواصل.

٢. رقم السجل المدني لمالك الوحدات، أو رقم إقامته وجواز سفره، أو رقم سجله التجاري.
٣. جنسية مالك الوحدات.
٤. عدد الوحدات التي يملكها كل مالك.
٥. تاريخ تسجيل مالك الوحدات في السجل.

(و) يستثنى صندوق الاستثمار العقاري المتداول من أحكام هذه المادة.

المادة الرابعة عشرة التاسعة والعشرون: الاشتراك والطرح

(أ) مع عدم الإخلال بنظام تملك العقار لغير السعوديين في المملكة، يكون الاشتراك في وحدات الصندوق متاحاً لأي شخص سعودي أو أي من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو غيرهم من الأحباب المقيمين إقامة نظامية بالمملكة أو غير المقيمين في المملكة.

(ب) ~~يقسم رأس مال الصندوق إلى وحدات متساوية القيمة والحقوق، وتكون مسؤولية مالكي الوحدات في حدود ما يملكون من وحدات في الصندوق.~~

(ب) يجب أن يبدأ مدير الصندوق بطرح وحدات الصندوق وإصدارها خلال (٦) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على الطلب. وفي حال عدم قيام مقدم الطلب بذلك خلال المدة المحددة، فإن موافقة الهيئة تُعدّ ملغاة.

(ج) يجب تسديد قيمة وحدات الصندوق كاملة خلال مدة الاشتراك الطرح في الصندوق وفق ما تنص عليه شروط وأحكام الصندوق.

(د) ~~لا يجوز طرح وحدات الصندوق والاشتراك فيها إلا من خلال مدير الصندوق، وعليه قبل قبول أي اشتراك التأكد من حصول مالك الوحدة على نسخة من شروط الصندوق وأحكامه. يجب على مدير الصندوق قبل قبول أي اشتراك التأكد من حصول مالك الوحدة على نسخة من شروط وأحكام الصندوق وتوقيعه عليها.~~

(هـ) يصدر مدير الصندوق إشعار تأكيد لمالك الوحدة عند الاشتراك في وحدات الصندوق.

(و) ~~تحدد مدة الاشتراك في الصندوق، وفي حال عدم تغطية كامل رأس المال خلال تلك المدة، يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك بعد موافقة الهيئة. وإن لم يغط رأس المال، تعاد مبالغ الاشتراك إلى مالكي الوحدات دون أي حسم تحدد~~

مدة الطرح في الصندوق. وفي حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام الصندوق، فيجب على مدير الصندوق إلغاء الطرح وإعادة أموال المشتركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على (٥) أيام من انتهاء فترة الطرح.

(ز) يجب أن لا تتجاوز فترة طرح صندوق الاستثمار العقاري مدة (٦٠) يوماً كحد أقصى.

(ح) يجب على مدير الصندوق أن يقدم إلى الهيئة خلال (١٠) أيام من انتهاء مدة الطرح بياناً بنتائج الطرح، وأن يفصح عنها في موقعه الإلكتروني.

(و) لا يجوز لأي طرف ذي علاقة وأي مالك وحدات اشترك في الصندوق مقابل حق عيني خفض ملكيته في وحدات الصندوق إلى ما دون عدد الوحدات الصادرة مقابل ذلك الحق. ويستثنى من ذلك أي مالك وحدات اشترك في الصندوق مقابل حق نقدي وتتجاوز ملكيته (٥٪) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري.

~~(وي) يجوز لمدير الصندوق استثمار أمواله النقدية بتملك وحدات في الصندوق عند تأسيسه بشرط الإفصاح عن ذلك في شروط الصندوق وأحكامه يجوز لمدير الصندوق وتابعيه الاشتراك لحسابهم الخاص في وحدات الصندوق الذي يديره مدير الصندوق، على أن يفصح مدير الصندوق عن ذلك في شروط وأحكام الصندوق شريطة التزام المتطلبات الآتية:~~

١. أن لا تكون شروط اشتراك مدير الصندوق وتابعيه في الوحدات والحقوق المتصلة بها أفضل من الشروط والحقوق المتصلة بالوحدات المملوكة للمالكين الوحدات الآخرين من ذات الفئة.

٢. أن لا يمارس مدير الصندوق وتابعيه حقوق التصويت المرتبطة بالوحدات التي يملكونها.

٣. أن يفصح مدير الصندوق عن تفاصيل استثماراته في وحدات الصندوق بنهاية كل ربع في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وكذلك في التقارير التي يعدها مدير الصندوق وفق المادة (١٨) من هذه اللائحة.

(ك) يجوز زيادة احتمالي قيمة أصول الصندوق وفق الآلية الآتية:

١. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة ملاك الوحدات على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية أو كليهما وفقاً للمادة (١٩) من هذه اللائحة.
٢. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما.
٣. يجب أن يبدأ مدير الصندوق بطرح وحدات الصندوق الإضافية خلال (٦) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على الطلب. وفي حال عدم قيام مقدم الطلب بذلك خلال المدة المحددة، فإن موافقة الهيئة تعد ملغاة.
٤. في حال كانت زيادة احتمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات نقدية أو نقدية وعينية يجب أن لا تتجاوز فترة طرح صندوق الاستثمار العقاري مدة (٦٠) يوماً كحد أقصى.
٥. في حال تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، فإنه يجب تخصيص الوحدات المطروحة للملكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات أولاً ومن ثم تخصيص الوحدات المتبقية - إن وجدت - على بقية المشتركين ورد الفائض لجميع المشتركين نقداً - إن وجد - خلال مدة لا تزيد على (١٥) يوماً من انتهاء فترة الطرح الموضحة في شروط وأحكام الصندوق، على أن تنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً من انتهاء فترة الطرح.
٦. في حال كانت زيادة احتمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، يتم تخصيص الوحدات الإضافية على المشتركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملاك الوحدات المشار إليها في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (ك) من هذه المادة، على أن تنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً من تاريخ موافقة ملاك الوحدات.
٧. مع مراعاة ما ورد في الفقرة الفرعية (٣) من الفقرة (ك) من هذه المادة، وفي حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام

الصندوق، فيجب على مدير الصندوق إلغاء الطرح وإعادة أموال المشتركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على (٥) أيام من انتهاء فترة الطرح.

(ل) يستثنى صندوق الاستثمار العقاري المتداول من أحكام الفقرة (د) من هذه المادة.

المادة الثلاثون: الوحدات

- (أ) تكون الوحدات المشترك فيها ملكاً لمالك الوحدات المحتمل عند تنفيذ طلب الاشتراك في يوم التعامل التالي للموعد النهائي لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد.
- (ب) يحق لمالك الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.
- (ج) فيما عدا خسارته لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن ديون والتزامات الصندوق ذي العلاقة.
- (د) يجوز للصندوق أن يُصدر أكثر من فئة واحدة من الوحدات، ويجب أن يتمتع جميع مالكي الوحدات من نفس الفئة بحقوق متساوية وأن يُعاملوا بالمساواة من قبل مدير الصندوق، ولا يجوز أن يكون لأي فئة استراتيجيات وأهداف استثمار تختلف عن استراتيجيات وأهداف الاستثمار لفئات أخرى من نفس الصندوق.
- (هـ) لا يجوز أن يتمتع مالكو فئة من الوحدات بحقوق من شأنها الإخلال بحقوق مالكي فئة أخرى من الوحدات.
- (و) يستثنى صندوق الاستثمار العقاري المتداول من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة الخامسة عشرة: الحادية والثلاثون: القيود على الصندوق

- (أ) استخدام أصول الصندوق: على مدير الصندوق إدارة السيولة النقدية المتاحة بما يعود بالنفع على حملة الوحدات، في قنوات استثمارية منخفضة المخاطر وعدم احتساب أتعاب إدارية أخرى على المبالغ المستثمرة.
- (ب) الاقتراض: ~~يجوز للصندوق الاقتراض وفق نسبة من صافي أصوله توافق عليها الهيئة.~~ وبما يتلاءم مع غرض لا يجوز أن يتجاوز اقتراض الصندوق -بما في ذلك الصندوق العقاري المتداول في السوق الرئيسية- ~~ولا يجوز لمدير~~ ما نسبته (٥٠٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق ~~استخدام أصول الصندوق لتقديم قروض أو تسهيلات ائتمانية للنير~~ وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة، إلا في حال الصندوق العقاري

المتداول في السوق الموازية بما لا يتجاوز (١٠٠٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.

ج) التوزيعات: يجب على مدير الصندوق توزيع متحصلات الصندوق أيًا كان غرضه على مالكي الوحدات بحد أقصى كل ستة أشهر إذا بلغت متحصلات الصندوق نسبة محددة من إجمالي قيمة الصندوق وفقا لشروط الصندوق وأحكامه.

ج) يستثنى صندوق الاستثمار العقاري المتداول من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة السادسة عشرة الثانية والثلاثون: التداول

أ) بعد انتهاء فترة الاشتراك لا يجوز لأي من الأطراف ذوي العلاقة شراء أي وحدة في الصندوق أو بيعها خلال فترة الصندوق.

بأ) على مدير الصندوق وأمين الحفظ اتخاذ جميع الإجراءات التي يمكن أن تسهّل تداول الوحدات ونقل ملكيتها وتسجيلها.

ج) على مدير الصندوق الاحتفاظ بسجل طلبات الشراء وعروض البيع الخاصة بوحدة الصندوق.

د) على مدير الصندوق إطلاع المستثمرين الراغبين في البيع أو الشراء -على سجل طلبات الشراء وعروض البيع والسعر الاسترشادي للوحدة وتاريخه.

د) يستثنى صندوق الاستثمار العقاري المتداول من أحكام هذه المادة.

المادة السابعة عشرة الثالثة والثلاثون: الإعلان عن الصندوق

أ) على مدير الصندوق في جميع الإعلانات ذات العلاقة بالصندوق -كما هي معرفة في لائحة الأشخاص المرخص لهم -الالتزام بمتطلبات هذه المادة وأحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم، ولائحة أعمال الأوراق المالية والتعليقات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية، واللوائح ذات الصلة.

ب) يجب على الشخص المرخص له تقديم أي إعلان أو كتيب أو أي نشرة ترويجية أو تسويقية أو أي مادة أخرى يستخدمها من أجل طرح أو بيع وحدات في صندوق قبل استخدامها إلى الهيئة.

ج) يجب أن يتضمن الإعلان عن الصندوق المعلومات الآتي بياناها:

١. كيفية الحصول على نسخة من شروط وأحكام الصندوق وتقاريره المالية.

٢. الغرض من الصندوق، ~~ورأس ماله~~ والقيمة الإجمالية لأصول الصندوق، ومدته، ونوعه، وفئته.

٣. ~~رقم موافقة الهيئة وتاريخها، بالإضافة إلى الموافقات والتراخيص الأخرى الصادرة من الجهات الحكومية ذات العلاقة.~~

٣. رقم ترخيص مدير الصندوق والنشاطات المرخص فيها.

٤. نص يوضح أن قيمة الاستثمار في الصندوق متغيرة، وأنها قد تخضع للزيادة أو النقص أو خسارة المبلغ كاملاً.

٥. الإشارة إلى الإفصاح المذكور في الشروط والأحكام المتعلق بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق.

(د) يجب ألا يتضمن أي إعلان عن الصندوق أي توقع عن أدائه في المستقبل.

المادة الثامنة عشرة الرابعة والثلاثون: انقضاء إنهاء الصندوق وتصفيته

(أ) ~~ينقضي الصندوق بإحدى الحالات الآتية:~~

١. ~~انتهاء المدة المحددة للصندوق.~~

٢. ~~تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله.~~

٣. ~~توافر حالة من حالات الانقضاء التي تنص عليها شروط الصندوق وأحكامه.~~

ويلزم إشعار الهيئة ومالكى الوحدات عند تحقق أي من الحالات المشار إليها في الفقرتين (٢ و٣) من هذه المادة خلال (ثلاثين) يوماً.

(ب) ~~عند رغبة مدير الصندوق إنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة في الفقرة (أ) من هذه المادة عليه الحصول على موافقة الهيئة مسبقاً.~~

(أ) يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق قبل انتهاء مدة الصندوق.

(ب) يحوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكى الوحدات من خلال قرار صندوق عادي، وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر.

(ج) في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.

(د) يجب إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بانتهاء الصندوق خلال (١٠) أيام من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في الفقرة (د) من الملحق (١١) من هذه اللائحة.

(هـ) إذا رغب مدير الصندوق في إنهاء الصندوق، فيجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات إنهاء وتصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.

(و) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء وتصفية الصندوق، قبل مدة لا تقل عن (٢١) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه، ودون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق.

(ز) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء وتصفية الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (هـ) من هذه المادة.

(ط) إذا تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله، أو كانت شروط وأحكام الصندوق تنص على انتهائه عند حصول حدث معين، فيجب على مدير الصندوق إنهاء الصندوق فور حصول ذلك الحدث وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً خلال (٥) أيام من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق.

(ي) يجب على مدير الصندوق الإعلان في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة عن انتهاء مدة الصندوق ومدة تصفيته.

(ك) يجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق وفقاً لمتطلبات الملحق رقم (١٢) من هذه اللائحة وذلك خلال مدة لا تزيد على (٧٠) يوماً من تاريخ اكتمال تصفيته، متضمناً للقوائم المالية النهائية للصندوق.

(ل) في جميع الأحوال، يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بشكل فوري ودون أي تأخير بأي أحداث أو مستحداث جوهرية خلال فترة تصفية الصندوق.

م) يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية
تصفية الصندوق.

ن) يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء
التصفية دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط
وأحكام الصندوق.

س) للهيئة عزل مدير الصندوق من عملية التصفية في حال صدور قرار خاص من
مالكي وحدات الصندوق، على أن يعين المصفي البديل في نفس الاجتماع الذي
تم فيه تصويت مالكي الوحدات على عزل مدير الصندوق.

ع) في حال عزل مدير الصندوق عن أعمال التصفية؛ يجب على مدير الصندوق التعاون
بشكل كامل على نقل مسؤوليات التصفية إلى المصفي المعين خلال (٢٠) يوماً
من صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفٍ بديل. ويجب على مدير
الصندوق المعزول أن ينقل إلى المصفي المعين جميع المستندات المرتبطة بصندوق
الاستثمار ذي العلاقة والتي تمكنه من إتمام أعمال التصفية.

الباب الرابع: صندوق الاستثمار العقاري المتداول

المادة الخامسة والثلاثون: النطاق والتطبيق

يهدف هذا الباب الى تنظيم طرح وتسجيل وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة وإدارتها وعملياتها والإشراف على جميع النشاطات المرتبطة بها في المملكة.

المادة السادسة والثلاثون: الأحكام العامة

(أ) يجب أن يكون طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول وعملياته وإدارته في المملكة وفقاً لأحكام هذا الباب وأحكام هذه اللائحة، بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة الصندوق.

(ب) يقتصر طرح وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق الموازية بموجب أحكام هذا الباب على فئات المستثمرين المؤهلين.

(ج) يُعدّ شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول من السوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها.

(د) يحوز لأي طرف من الأطراف ذوي العلاقة شراء أي وحدة من وحدات الصندوق أو بيعها بعد إدراج الوحدات.

(هـ) لا يحوز لأي شخص أو مجموعة أشخاص تُظهر شروط وأحكام الصندوق عند التأسيس أنهم يملكون ما نسبته (٥%) أو أكثر من وحدات الصندوق -من خلال مساهمات عينية- التصرف في الوحدات التي تم الاشتراك بها، خلال السنة الأولى لبدء تداول وحدات الصندوق المعني.

(و) مع مراعاة ما ورد في الفقرة (ل) من المادة (٢٩) من هذه اللائحة، لا يحوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني بما نسبته (٥%) أو أكثر عن طريق عملية زيادة احتمالي قيمة أصول الصندوق خلال السنة الأولى لبدء تداولها.

(ز) يجب تسجيل وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول لدى مركز الإيداع.

(ح) يجب على مدير الصندوق نشر جميع المعلومات المطلوب الإفصاح عنها بموجب هذه اللائحة على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وأن تكون تلك المعلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.

(حط) يُحظر إجراء أي تعديل أساسي على شروط وأحكام الصندوق خلال فترة الطرح.
(طي) يُحدد في شروط وأحكام الصندوق نسبة من كامل الطرح لتخصص للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي.

(بيك) يشترط على مدير الصندوق عند الاستحواذ على أصول صندوق استثمار عقاري قائم مدار من نفس مدير الصندوق، أن تكون الأصول المستحوذ عليها حققت صافي أرباح إبحارية بعد خصم كافة المصروفات لآخر ثلاث سنوات للعقارات المطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل.

(بال) في حال مخالفة أي من القيود المنصوص عليها في هذه اللائحة أو شروط وأحكام الصندوق بسبب تغير في الظروف خارج عن سيطرة مدير الصندوق ولم يتم اصلاح المخالفة خلال (٥) أيام من تاريخ وقوعها، بتعين على مدير الصندوق اشعار الهيئة فوراً بذلك بشكل كتابي مع الإشارة الى الإجراء المتخذ والمدة الزمنية المطلوبة لإصلاح المخالفة، ويمكن للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير تلك المدة.

(لم) مع مراعاة ما ورد في الفقرة (ح) من المادة (٢٩) من هذه اللائحة، يجب على مدير الصندوق أن يفصح عن بيان نتائج الطرح على الموقع الإلكتروني للسوق.

(من) لتحقيق استقلالية عضو مجلس الإدارة يجب الالتزام بالآتي:

١. أن يكون عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل قادراً على ممارسة مهامه وإبداء آرائه والتصويت على القرارات بموضوعية وحياد، بما يُعين مجلس الإدارة على اتخاذ القرارات السليمة التي تسهم في تحقيق مصالح الصندوق.

٢. مع مراعاة تعريف عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل الوارد في هذه اللائحة وقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، يتنافى مع الاستقلال اللازم توافره في عضو مجلس إدارة صندوق الاستثمار العقاري المتداول - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:
(أ) أن يكون مالكاً لما نسبته (٥٪) أو أكثر من وحدات الصندوق أو من وحدات صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق أو له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع من يملك هذه النسبة.

(ب) أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (٥٪) أو أكثر من وحدات الصندوق أو من وحدات صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق.

(ج) أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (٥٪) أو أكثر من أسهم مدير الصندوق أو تابع لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أو تابع لأمين الحفظ.

(د) أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة في الصندوق أو أي صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق.

(هـ) أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي طرف ذو علاقة بالصندوق.

(و) أن يعمل أو كان يعمل موظفاً خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو أي طرف ذو علاقة بالصندوق، أو أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى أي من تلك الأطراف خلال العامين الماضيين.

(ز) أن يتقاضى مبالغ مالية من الصندوق علاوة على مكافأة عضوية مجلس الإدارة.

(س) يحوز لصندوق الاستثمار العقاري الإدراج في السوق الموازية بعد صدور قرار خاص من مالكي الوحدات بالموافقة على ذلك.

المادة السابعة والثلاثون: شروط طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول

(أ) يجب استيفاء الآتي عند تقديم طلب طرح وحدات الصندوق:

١. نوع الصندوق: يجب أن يكون الصندوق الاستثماري العقاري المتداول من النوع المغلق.

٢. الحد الأدنى لتأسيس الصندوق: يجب أن لا يقل الحد الأدنى لإجمالي

قيمة أصول الصندوق وقت التأسيس عن (٥٠٠) مليون ريال سعودي لطرح

وحداته في السوق الرئيسية، وأن لا يقل عن (١٠٠) مليون ريال سعودي

لطرح وحداته في السوق الموازية.

٣٣. القيمة الاسمية للوحدة: يجب أن تكون القيمة الاسمية للوحدة (١٠) ريبالات.

٣٤. مقابل الاشتراك: يجب أن يكون اشتراك مالكي الوحدات من الجمهور بمقابل نقدي فقط.

٤٥. حد الاشتراك: يجب أن لا يزيد الحد الأدنى للاشتراك عن (١٠٠٠) وحدة لكل مالك وحدات.

(ب) يجب على مدير الصندوق الالتزام بالآتي في جميع الأوقات:

١. سياسة الاستثمار: يجب أن لا تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري عن ما نسبته (٧٥٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.

٢. التوزيعات: يجب أن لا تقل نسبة الأرباح الموزعة على ملاك الوحدات عن (٩٠٪) سنوياً من صافي أرباح الصندوق.

٣. القيود على الأصول:

(أ) لا يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الأراضي البيضاء، ويُسمح له باستثمار نسبة لا تتجاوز (٢٥٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة، في أي مما يلي:

١. التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن:

٢. تحديد وإعادة تطوير العقارات.

٣. اتفاقيات إعادة شراء العقار.

٤. النقد وما في حكمه، وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة، الشركات العقارية.

٥. حقوق المنفعة وذلك إذا كان صندوقاً عقارياً متداولاً في السوق الرئيسية.

٤٦. وحدات الخزينة.

٤٧. أدوات الدين.

(ب) يُحظر على مدير الصندوق استثمار نسبة تزيد على (٢٥٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة في عقارات خارج المملكة.

٤. متطلبات أصول الصندوق: مع مراعاة ما ورد في المادتين (٢٦) و (٢٧)
من هذه اللائحة، يجب على مدير الصندوق التأكد من تقديم تقارير تقييم للعقار من مقيمين معتمدين، حاصلين على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ونشرها على موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور وفق الضوابط التي تحددها الهيئة أثناء فترة الطرح، على أن تتضمن التقارير تقييم للإجارات السوقية وأن لا تكون مدة التقييم قد تجاوزت ثلاثة أشهر عند تاريخ بداية الطرح، وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.

المادة الثامنة والثلاثون: متطلبات طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول

(أ) يجب على مدير الصندوق الذي يرغب في طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول في السوق أن يقدم طلبه إلى الهيئة.

(ب) إضافة إلى المتطلبات الواردة في المادة (٣) من هذه اللائحة، يجب أن تتضمن شروط وأحكام الصندوق جميع المعلومات الضرورية لتمكين مالكي الوحدات المحتملين من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بخصوص الاستثمار المطروح عليهم، على أن تحتوي على المعلومات الواردة في الملحق رقم (٢) من هذه اللائحة.

(ج) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة باتفاقية ملزمة لبيع العقار محل الاستثمار أو باتفاقية ملزمة لنقل منفعة العقار - في حالة استثمار الصندوق في حقوق منفعة - على النحو المحدد في شروط وأحكام الصندوق عند اكتمال طرح وحدات الصندوق وقيل إدراجها.

(د) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بمذكرة تفاهم بين مدير الصندوق والشركة التي تتولى إدارة الأملاك لإدارة أملاك الصندوق،

أو عقد الإيجار في حال الاتفاق مع المستأجر على أن يتولى إدارة الأملاك، بحسب الحالة.

(هـ) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بأسماء جهتين مستلمتين على الأقل.

(و) عند تقديم طلب الطرح، يجب أن لا تتجاوز العوائد من أي مستأجر ما نسبته (٢٥%) من إجمالي عوائد الصندوق.

(ز) يجب على مدير الصندوق الذي يرغب في تسجيل وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وطرحها أن يقدم طلباً إلى الهيئة يتضمن المعلومات المطلوبة بموجب هذه اللائحة، وأن يقدم -بالتزامن مع ذلك- طلباً إلى السوق لإدراج تلك الوحدات وفقاً لأحكام قواعد الإدراج.

(ح) لا يجوز لمدير الصندوق طرح وحدات الصندوق طرحاً عاماً قبل اتخاذ الترتيبات اللازمة لإدراج تلك الوحدات في السوق وفقاً لقواعد الإدراج.

(ط) يُشترط لموافقة الهيئة على طلب الطرح الآتي:

١. تلقي الهيئة إشعاراً من السوق يؤكد صدور موافقة السوق المشروطة على طلب الإدراج المقدم بموجب قواعد الإدراج.

٢. عدم سحب السوق موافقتها المشروطة المشار إليها في الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (ط) من هذه المادة.

٣. اقتناع الهيئة بأن المعلومات الواردة في الشروط والأحكام كاملة ومستوفية للشروط المنصوص عليها في النظام ولوائحه التنفيذية.

(ي) يجب على مدير الصندوق أن ينقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات التي تم طرحها في السوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً من انتهاء فترة الطرح.

المادة التاسعة والثلاثون: شراء صندوق الاستثمار العقاري المتداول لوحداته وبيعها

(أ) لأغراض تطبيق هذه اللائحة، تستثنى عملية شراء صندوق الاستثمار العقاري المتداول لوحداته وبيعها ووفقاً لأحكام هذه اللائحة من الأعمال والممارسات الواردة في الفقرة (أ) من المادة (٤٩) من النظام.

(ب) يجوز لصندوق الاستثمار العقاري المتداول شراء وحداته ما لم تنص شروط وأحكام الصندوق على خلاف ذلك، وفقاً للضوابط الآتية:

١. أن يكون شراء وحدات الصندوق بهدف الاحتفاظ بها كوحدات خزينة أو بهدف الغائها.

٢. ألا تتجاوز نسبة وحدات الخزينة للصندوق في أي وقت من الأوقات (١٠٪) من الوحدات الصادرة عن الصندوق.

٣. صدور قرار خاص من مالكي الوحدات بالموافقة على عملية الشراء مع تحديد الحد الأعلى لعدد الوحدات محل الشراء وأغراضه، ومصادر تمويل عملية الشراء، وعلى تفويض إتمام الشراء إلى مدير الصندوق خلال فترة أقصاها اثنا عشر شهراً من تاريخ صدور قرار الصندوق الخاص المشار إليه، ويجوز لمالكي الوحدات في أي وقت إصدار قرار صندوق خاص بتغيير أغراض الشراء.

٤. ما لم يكن الهدف من شراء وحدات الصندوق الغاؤها، تتم عمليات شراء الوحدات بما لا يتجاوز (١٠٪) من الكمية الموافق عليها في اجتماع مالكي الوحدات للشراء خلال اليوم الواحد للتداول، ما لم تكن الكمية المعتمدة، أو المتبقي من الكمية المعتمدة التي لم يتم شراؤها أقل من (١٠٪) من حجم تداول وحدات الصندوق في اليوم السابق لعملية الشراء.

٥. أن لا يزيد سعر الشراء عن (٥٪) من سعر إغلاق السوق في اليوم السابق لليوم الذي يتم فيه تنفيذ عملية الشراء.

٦. أن لا ينتج عن عملية الشراء انخفاض ملكية مالكي الوحدات من الجمهور إلى أقل من متطلبات السيولة الواردة في قواعد الإدراج - حيثما ينطبق -، وذلك من الوحدات الصادرة عن الصندوق.

٧. أن تتم عملية الشراء من خلال السوق، على أن لا تكون من خلال صفقة خاصة.

٨. لا يكون لوحدات الخزينة التي يشتريها الصندوق أي حقوق تصويت في اجتماع مالكي الوحدات، ولا يكون لها أحقية في توزيعات الصندوق.

(ج) لا يجوز لصندوق الاستثمار العقاري المتداول شراء وحداته لاستخدامها كوحدات خزينة إلا للأغراض التالية:

١. إذا رأى مجلس إدارة الصندوق أو من يفوضه أن سعر الوحدات في السوق أقل من قيمتها العادلة.

٢. عمليات المتداولة مقابل شراء أصل.

٣. أي غرض آخر توافق عليه الهيئة.

(د) يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول فيما يتعلق بشرائه ل وحداته التقيد بالآتي:

١. الإفصاح في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن صدور قرار مجلس إدارة الصندوق بالموافقة على عملية شراء الصندوق ل وحداته قبل نصف ساعة على الأقل من بداية فترة التداول لليوم التالي.

٢. الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات وفقاً لأحكام الفقرة (د) من المادة (١٦) من هذه اللائحة.

(هـ) في حال صدور قرار خاص من مالكي الوحدات بالموافقة على عملية الشراء يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول الإفصاح عن ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن قبل نصف ساعة على الأقل من بداية فترة التداول لليوم التالي.

(و) يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول إشعار السوق فوراً - وفق الآلية التي تحددها السوق - بعملية شراء الصندوق ل وحداته والغرض من شرائها؛ لتتشر السوق تلك المعلومات في تقريرها الدوري عن شراء الصناديق ل وحداتها.

(ز) يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول تضمين التقرير السنوي للصندوق تفاصيل عن وحدات الخزينة المحتفظ بها من قبل الصندوق وتفاصيل التصرف في هذه الوحدات.

(ح) يجوز لصندوق الاستثمار العقاري المتداول بيع وحدات الخزينة إذا نصت شروط وأحكام الصندوق على حواز ذلك، وفقاً للضوابط الآتية:

١. تنفيذ عملية بيع وحدات الخزينة بما لا يتجاوز (١٠٪) من إجمالي كمية وحدات الخزينة المزمع بيعها خلال اليوم الواحد للتداول، ما لم تكن كامل الكمية المزمع بيعها أقل من (١٠٪) من حجم تداول وحدات الصندوق في اليوم السابق لعملية البيع.

٢. أن تتم عملية بيع وحدات الخزينة من خلال السوق وأن لا تكون من خلال صفقة خاصة. واستثناءً من ذلك، لا يشترط أن تتم عملية بيع تلك الوحدات من خلال السوق إذا كان الغرض من وحدات الخزينة هو استخدامها كعوض في عمليات المبادلة مقابل شراء أصل وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

المادة الأربعون: متطلبات الإفصاح

(أ) الإفصاح عن التطورات الجوهرية

١. يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة ويفصح للملكي الوحدات من دون تأخير عن أي تطورات جوهرية تتدرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر في أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.

٢. لتحديد التطور الذي يقع ضمن نطاق هذه الفقرة، يجب على مدير الصندوق أن يقدّر ما إذا كان من المحتمل أن يأخذ أي مالك وحدات حريص في الاعتبار ذلك التطور عند اتخاذ قراره الاستثماري.

(ب) الإفصاح عن أحداث معينة

يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة ويفصح للملكي الوحدات من دون تأخير عن أي من التطورات الآتية (سواءً أكانت جوهرية وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة أم لم تكن):

١. أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو إيجاره بسعر يساوي أو يزيد على (١٠٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٢. أي خسائر تساوي أو تزيد على (١٠٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً
لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما
أحدث.

٣. أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان
مبلغ النزاع أو المطالبة تساوي أو يزيد على (٥٪) من صافي أصول
الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية
مراجعة، أيهما أحدث.

٤. الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما تساوي أو يزيد على
(١٠٪) وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية
مراجعة، أيهما أحدث.

٥. الزيادة أو النقصان في احتمالي أرباح الصندوق بما تساوي أو يزيد على
(١٠٪) وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٦. أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه
كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم
تمويلًا له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على (١٪)
من احتمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٧. أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسة للصندوق تساوي الأثر المترتب
عليه أو يزيد على (٥٪) من احتمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم
مالية سنوية مراجعة.

٨. صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء
في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال
الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على (٥٪) من صافي
أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية
سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٩. أي تغيير مقترح في احتمالي قيمة أصول الصندوق.

ج) وضوح المعلومات المفصح عنها وصحتها واكتمالها

١. يجب أن يكون أي إفصاح يقوم به مدير الصندوق كاملاً وواضحاً
وصحيحاً وغير مضلل، وأن يُنشر في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق

والموقع الإلكتروني للسوق وفي الوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق.

٢. إذا رأى مدير الصندوق أن الإفصاح عن مسألة بحب الإفصاح عنها بموجب هذه اللائحة يمكن أن يؤدي إلى الحاق ضرر غير مسوغ به وأنه من غير المرجح أن يؤدي عدم الإفصاح عن تلك المسألة إلى تضليل مالكي الوحدات فيما يتعلق بالحقائق والظروف التي يكون العلم بها ضرورياً لتقويم الأوراق المالية ذات العلاقة، فإنه يجوز لمدير الصندوق أن يتقدم بطلب لإعفائه من الإفصاح أو تأخير توقيته. وبحب في هذه الحالة أن يقدم إلى الهيئة بسرية تامة بياناً بالمعلومات ذات العلاقة والأسباب التي تدعوه إلى عدم الإفصاح عن تلك المعلومات في ذلك الوقت. وللهيئة الموافقة على طلب الإعفاء أو التأخير أو رفضه. وإذا وافقت الهيئة على الطلب، فيجوز لها في أي وقت أن تلزم مدير الصندوق بإعلان أي معلومات تتعلق بالإعفاء أو التأخير ذي العلاقة.

٣. تُعدّ جميع المعلومات والتطورات الجوهرية المنصوص عليها في هذه المادة معلومات سرية إلى أن تُعلن. ويُحظر على مدير الصندوق - قبل إعلان هذه المعلومات - إفشاؤها إلى جهات لا يقع على عاتقها التزام بالمحافظة على سرية المعلومات وحمايتها. كذلك بحب على مدير الصندوق اتخاذ جميع الخطوات اللازمة لضمان عدم تسرب أي من المعلومات والتطورات الجوهرية قبل إعلانها وفقاً لهذه اللائحة.

(د) بحب على مدير الصندوق تحديد مدى الحاجة إلى نشر إعلان للجمهور للردّ على أي شائعات تتعلق بأي تطورات جوهرية، وللهيئة إلزام مدير الصندوق بذلك بحسب ما تراه مناسباً.

(هـ) بحب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.

(و) الإفصاح المتعلق بتعاملات كبار مالكي الوحدات

١. بحب على أي شخص أن يشعر السوق عندما يصبح مالكاً أو له مصلحة في ما نسبته (٥%) أو أكثر من وحدات الصندوق خلال فترة لا تتجاوز نهاية ثالث يوم تداول يلي تنفيذ الصفقة أو وقوع الحدث الذي أدى إلى

تحقق هذه الملكية أو المصلحة، وأن يُضمَّن الإشعار قائمة بالأشخاص الذين يكون لهم مصلحة في وحدات الصندوق التي يملكونها أو يسيطرون عليها.

.٢ يحب على الشخص المشار إليه في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (و) من

هذه المادة أن يشعر السوق عند حدوث أي تغير على قائمة الأشخاص المشار إليها في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (و) من هذه المادة، سواءً أكان ذلك نتحة وقوع حدث يستلزم إضافة شخص لتلك القائمة أو استبعاد أي من الأشخاص الذين سبق تضمينهم فيها، وذلك خلال فترة

لا تتجاوز ثالث يوم تداول يلي وقوع الحدث الذي أدى إلى التغير ذي الصلة.

.٣ لأغراض هذه الفقرة، عند حساب العدد الإجمالي لوحدات الصندوق

التي لأي شخص مصلحة فيها، يُعدّ الشخص له مصلحة في أي من وحدات الصندوق التي يملكها أو يسيطر عليها أي من الأشخاص الآتي بيانهم:

(أ) أقرباء ذلك الشخص.

(ب) شركة يسيطر عليها ذلك الشخص.

(ج) أي أشخاص آخرين يتصرفون بالاتفاق مع ذلك الشخص للحصول على مصلحة في وحدات الصندوق.

.٤ يحب أن يتضمن الإشعار المشار إليه الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (و)

من هذه المادة -على الأقل- المعلومات التالية:

(أ) أسماء الأشخاص المالكين لوحدات الصندوق، أو ذوي الأحقية في

التصرف فيها.

(ب) تفاصيل عملية التملك.

(ج) تفاصيل أي دعم مادي من شخص آخر لعملية التملك أو قروض

تمويل.

(ز) في حالة استثمار الصندوق العقاري المتداول في حقوق منفعة، فيحب على مدير

الصندوق الإفصاح عن حالة تلك الحقوق قبل انتهائها بثلاثة أشهر.

المادة الحادية والأربعون: دمج صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

(أ) تقديم طلب إلى الهيئة لدمج صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

١. لمدير الصندوق التقدم إلى الهيئة بطلب الموافقة على دمج عدد من صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، والمطروحة وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك بعد موافقة مالكي وحدات جميع الصناديق ذات العلاقة من خلال قرار خاص.

٢. يكون الدمج يضم صندوق أو أكثر إلى صندوق قائم.

٣. يجب الإفصاح لمالكي الوحدات عن تفاصيل عملية الدمج، وذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك قبل (٢١) يوماً على الأقل من تاريخ تنفيذ عملية الدمج.

٤. يجب بيان تفاصيل عملية الدمج في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك بحسب نوع الطرح.

٥. يجب أن يفصح مدير الصندوق عن التكاليف الناتجة عن عملية الدمج.

(ب) المعلومات الإضافية الواجب تقديمها إلى مالكي الوحدات

١. يجب على مدير الصندوق تزويد جميع مالكي الوحدات بمعلومات كاملة عن عملية الدمج المقترحة تمكنهم من التوصل إلى قرار مدروس، وذلك بحسب الآتي:

أ. أن تكون مكتوبة بطريقة واضحة وصحيحة وغير مضللة.

ب. أن تتضمن بشكل مفصل جميع الآثار المترتبة والمتوقعة على عملية الدمج المقترحة.

٢. أن تتضمن مقارنة مفصلة لمقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة المفروضة على الصناديق ذات العلاقة.

الفصل الرابع: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

المادة التاسعة عشرة: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

- (أ) ~~يجب على مدير الصندوق الإفصاح في شروط الصندوق وأحكامه عن أي مقابل خدمات أو عمولات أو أتعاب يتقاضاها أو تتقاضاها جهات أخرى~~
- (ب) ~~يجب أن تُحدد شروط الصندوق وأحكامه جميع الرسوم والأتعاب ومقابل الخدمات سواءً كانت مستحقة على مالكي الوحدات أو أصول الصندوق. ولا يجوز تغييرها إلا بعد موافقة الهيئة على ذلك.~~
- (ج) ~~للهيئة فرض حد أعلى لأي مقابل خدمات أو عمولات أو أتعاب يفرضها مدير الصندوق~~

الفصل الخامس: تضارب المصالح والإفصاح عنها

المادة العشرون: تضارب المصالح والإفصاح عنها

- (أ) ~~لا يجوز لمدير الصندوق أو أي من تابعيه التصرف كأصيل لحسابه الخاص عند التعامل مع الصناديق التي يديرها.~~
- (ب) ~~مع عدم الإخلال بما ورد في الفقرة (أ) من هذه المادة، يُعد أي تعامل للصندوق مع أي طرف ذي علاقة تنافرياً في المصالح وعلى مدير الصندوق الالتزام بالآتي:~~
- ١- ~~الإفصاح عن أي تضارب في المصالح لمجلس إدارة الصندوق~~
- ٢- ~~الإفصاح عن أي تضارب مصالح في شروط الصندوق وأحكامه وتقريره الدورية~~
- ٣- ~~الإفصاح فوراً عن أي تضارب في المصالح، قد ينشأ أثناء عمل الصندوق~~

الفصل السادس: التامين وحساب قيمة الأصول

المادة الحادية والعشرون: التامين

- أ- يجب على الشخص المرخص له قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه الحصول على تأمين من مشين اثنين يمتدان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار.
- ب- يجب أن يكون المشين مستقلين عن أي من الأطراف ذوي العلاقة.
- ج- يجب أن يشمل تقرير المشين كحد أدنى على الآتي:
 - د- أسلوب التامين وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
 - هـ- تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالصندوق العقاري مثل العرض والطلب وتجاه السوق.
 - و- تفاصيل العقار وأوصافه.
 - ز- المخاطر المتعلقة بالعقار محل التامين.
- د- لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تشين منس على إعداد أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أي أصل للصندوق أو عند بيعه.

المادة الثانية والعشرون: تقويم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة

- أ- يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إجراء التقويم العادل لأصول الصندوق.
- ب- يقوم مدير الصندوق بتقويم أصول الصندوق بناء على تقويم أعد من مشين اثنين مرة كل ستة أشهر على الأقل.
- ج- يحسب صافي قيمة الوحدة في الصندوق ب طرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله ويتقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق، ويعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.

د- يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة الهيئة تأجيل موعد تقويم أصول الصندوق.

الفصل السابع: التقارير المالية

المادة الثالثة والعشرون: تقديم التقارير لمالكي الوحدات

أ- ~~يصدر مدير الصندوق إشعاراً تؤكد مالك الوحدة عند الاشتراك في وحدات الصندوق~~

ب- ~~على مدير الصندوق تقديم تقارير لمالكي الوحدات كل ستة أشهر كحد أعلى تتضمن المعلومات الآتية:~~

١- ~~صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.~~

٢- ~~عدد وحدات الصندوق التي يملكها كل مالك وصافي قيمتها.~~

٣- ~~أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم تقديمه لمالكي الوحدات.~~

المادة الرابعة والعشرون: التقارير المالية الأولية والسنوية

أ- ~~يقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية والسنوية وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بشكل مستمر حتى انقضاء الصندوق.~~

ب- ~~يجب أن يعتمد مجلس إدارة الصندوق القوائم المالية الأولية والسنوية، وأن يوقع عليها عضو مفوض من مجلس إدارة الصندوق.~~

ج- ~~يجب أن تقدم القوائم المالية الأولية والسنوية إلى الهيئة فور اعتمادها من مجلس إدارة الصندوق.~~

د- ~~يعلن مدير الصندوق من خلال التطبيقات الإلكترونية التي تحددها الهيئة عن القوائم المالية الأولية والسنوية فور اعتمادها، ولا يجوز نشر هذه القوائم أو إرسالها إلى مالكي الوحدات قبل إعلانها.~~

هـ- ~~يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالقوائم الأولية بعد فحصها وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والإعلان عن القوائم المالية لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (خمسة وعشرين) يوماً من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم.~~

و- ~~يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالقوائم المالية السنوية المدققة وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين~~

والإعلان عن القوائم المالية لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (أربعين) يوماً من نهاية السنة المالية التي تشملها تلك القوائم. من يجب أن يكون المحاسب القانوني للصندوق مرخصاً له بممارسة العمل في المملكة، وأن يكون مستقلاً عن مدير الصندوق أو عن أي من تابعيه.

صندوق
مؤسسة

الباب الخامس: صناديق الاستثمار العقارية التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة

المادة الثانية والأربعون: أحكام عامة

- (أ) تتطبق على صناديق الاستثمار العقاري التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة جميع الأحكام الواردة في هذه اللائحة والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة ما لم تنص هذه اللائحة على خلاف ذلك.
- (ب) لتأسيس صندوق استثمار عقاري يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، يجب على مدير الصندوق تقديم طلب تأسيس منشأة ذات أغراض خاصة وفقاً للأحكام الواردة في هذه اللائحة والأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة حسبما ينطبق.
- (ج) يكون رأس مال الصندوق الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة متغيراً ومبنياً على أساس اشتراكات المستثمرين واسترداداتهم في هذا الصندوق.
- (د) لأغراض هذا الباب، أي إشارة إلى "الصندوق" في هذه اللائحة ونظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، تنطبق على "صناديق الاستثمار العقاري التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة" أو العكس حيثما ينطبق.

المادة الثالثة والأربعون: أمين الحفظ

- ينطبق على أمين حفظ صندوق الاستثمار العقاري الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة الأحكام الواردة في الباب الثالث من هذه اللائحة، وذلك بما يتوافق مع طبيعة هذه المنشأة.

المادة الرابعة والأربعون: مجلس إدارة المنشأة ذات الأغراض الخاصة التي تطرح وحدات استثمارية

- يكون مجلس إدارة صندوق الاستثمار العقاري الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة هو مجلس إدارة الصندوق وتتنطبق عليه جميع الأحكام المتعلقة بمجلس إدارة الصندوق الواردة في هذه اللائحة، بالإضافة إلى الأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة حيثما ينطبق.

الباب الرابع السادس: أحكام ختامية

المادة الخامسة والعشرون والأربعون: الاستثناء من متطلبات اللائحة الإعفاء
يجوز للهيئة أن تعفي مقدم طلب تأسيس الصندوق وطرح وحداته من تطبيق أي حكم من أحكام هذه اللائحة إذا رأت في ذلك مصلحة للمستثمرين.
للهيئة إعفاء أي شخص خاضع لهذه اللائحة من تطبيق أي من أحكامها كلياً أو جزئياً بناءً على طلب تتلقاه منه ، أو بمبادرة منها.

المادة السادسة والعشرون والأربعون: حق التظلم
يجوز لمدير الصندوق التظلم إلى اللجنة ضد أي قرار أو إجراء تتخذه الهيئة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.

الباب الخامس السابع: النشر والنفذ

المادة السابعة والعشرون والأربعون: النشر والنفذ

تكون هذه اللائحة نافذة من تاريخ نشرها.

مستودع

الملحق ١

متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري العام

على مدير الصندوق عرض شروط وأحكام الصندوق بطريقة سهلة الفهم والاستيعاب للمستثمرين، ويجب أن تشمل على المعلومات الآتية وفقاً للتسلسل الموضح في هذا الملحق:

(أ) اسم الصندوق ونوعه.

(ب) عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني لأي معلومة عن الصندوق أو مديره.

(ج) مدة الصندوق.

(د) أهداف الصندوق.

(هـ) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية.

(و) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبناها الصندوق لتحقيق أهدافه، ويشتمل كحد أدنى على الآتي:

١. وصف لنوع (أو أنواع) الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق.
٢. أي سياسة ينتج عنها تركيز الاستثمار في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة.
٣. صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات.
٤. وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق.

(ز) مخاطر الاستثمار في الصندوق:

١. وضع ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، التي من شأنها أن تؤثر على استثمارات الصندوق وأي ظرف آخر قد يؤثر على قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره.

٢. التنبيه إلى أن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.

٣. وضع تصنيف لمخاطر الصندوق.

(ح) الاشتراك:

١. تقديم معلومات كافية عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته.
٢. بيان الحد الأدنى للاشتراك.

٣. مالكي الوحدات ونسبة الاشتراكات العينية والنقدية في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

٤. الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق.

ط) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

١. يجب وضع جدول يبين جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة سواءً كانت تدفع من قبل مالكي الوحدات أو من أصول الصندوق، وتشمل:

(أ) أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ومصروفاتهم.

١- ب) أي رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات في الصندوق أو عند بيعها.

٢- ج) أي أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة.

٣- د) مقابل خدمات الحفظ أو أي خدمة أخرى مقدمة من أمين الحفظ.

٤- هـ) أي أتعاب تدفع للمحاسب القانوني لمراجع الحسابات.

٥- و) أي عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.

٦- ز) أي رسم يتعلق بتسجيل وحدات الصندوق أو أي خدمة إدارية أخرى.

ج) أي أتعاب لمدير الأملاك (إن وجد).

٧- ط) أي مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات أو أي مبلغ محسوم من أصول الصندوق.

٨- ي) أي رسم استرداد مبكر يجري تحصيله من مالكي الوحدات (إن وجد).

ك) نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

ل) ويجب ذكر جميع الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق بالتنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه.

٢. الإفصاح عن آلية احتساب جميع الأتعاب.

٣. وضع جدول يوضح الآتي:

(أ) نوع الرسم.

(ب) النسبة المفروضة (إن وجدت).

(ج) المبلغ المفروض (إن وجد).

(د) طريقة الحساب.

(هـ) تكرار دفع الرسم.

٤. جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف الصندوق الى القيمة الاجمالية لأصول الصندوق، على مستوى الصندوق ومالك الوحدة، وذلك خلال عمر الصندوق على أن يشمل نسبة التكاليف المتكررة وغير المتكررة.
٥. إقرار من مدير الصندوق بصد بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشتمل على جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أي رسم لم يتم ذكره.

(ي) **تأمين-تقييم** أصول الصندوق:

يجب ذكر بيان تفصيلي لكلٍ من:

١. **كيفية-تأمين تقييم** أصول الصندوق.
٢. عدد مرات **التأمين التقييم** وتوقيته.
٣. كيفية الإعلان عن سعر الوحدة.

(ك) تداول وحدات الصندوق:

١. إيضاح الأيام التي يسمح فيها بقبول أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها.
٢. بيان إجراءات تسليم أوامر بيع الوحدات أو شرائها.

(ل) **انقضاء-إنهاء** الصندوق **وتصفيته**:

١. يجب النص على الحالات التي تؤدي إلى **انقضاء-إنهاء** الصندوق.
٢. بحب النص على إمكانية قبول الاسترداد العيني من عدمه عند إنهاء الصندوق، مع التزام مدير الصندوق بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

٣. في حال انتهاء مدة الصندوق، لا يتقاضى مدير الصندوق أي أتعاب تخصم من أصول الصندوق.

(م) مجلس الإدارة:

١. بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومؤهلاتهم والإفصاح عن الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق.
٢. مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق.
٣. وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

٤. بيان بأي صندوق استثمار آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

(ن) مدير الصندوق:

١. بيان اسم مدير الصندوق وعنوانه.

٢. خطاب صادر عن مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني، بالصيغة الواردة في الملحق رقم (٦) من هذه اللائحة.

٣. إفادة بأن مدير الصندوق شخص مرخص له بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، ورقم الترخيص وتاريخه.

٤. وصف للخدمات التي يقدمها جميع موظفي مدير الصندوق.

٥. أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق - يُحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

٦. وصف لأي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.

٧. أي مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك.

٨. الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات.

(س) أمين الحفظ:

اسم أمين حفظ الصندوق وعنوانه.

(ع) المطور:

اسم المطور وعنوانه.

(ف) المحاسب القانوني مراجع الحسابات:

اسم المحاسب القانوني مراجع الحسابات للصندوق وعنوانه.

(ص) القوائم المالية:

وصف القوائم المالية للصندوق التي سيزود مالكو الوحدات بها، وتقديم إفادة بأن القوائم المالية للصندوق سوف تكون متاحة لحملة الوحدات دون أي رسم مع توضيح كيفية الحصول عليها. كما يجب تحديد تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق.

ق) سياسة التوزيعات:

يجب أن يتضمن هذا القسم شرحاً لسياسة توزيع متحصلات البيع أو التأجير صندوق الاستثمار العقاري على مالكي الوحدات.

ر) تضارب المصالح:

يجب الإفصاح عن التعاملات المنطوية على تضارب في المصالح.

ش) رفع التقارير لمالكي الوحدات:

وصف التقارير الدورية التي سيروِّد مالكو الوحدات بها والقوائم المالية للصندوق، وكيفية تقديم هذه التقارير والقوائم لهم.

ت) إقرارات مدير الصندوق:

إضافةً إلى الإقرارات الواردة في هذه اللائحة وفي الملحق (٨) من هذه اللائحة، يجب على مدير الصندوق وضع جميع الإقرارات المتعلقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك في الصندوق.

ث) المعلومات الأخرى:

تضمنين أي معلومة أخرى مهمة تكون معروفة (أو من المفترض أن تكون معروفة) لمدير الصندوق أو مجلس الإدارة وقت إصدار شروط وأحكام الصندوق.

خ) تعديل شروط وأحكام الصندوق:

وصف الإجراءات التي سيتم اتباعها في التبليغ عن أي تعديلات لشروط وأحكام الصندوق.

ذ) النظام المطبق:

تقديم إفادة بأن شروط الصندوق وأحكامه تخضع لأنظمة المملكة العربية السعودية السارية. بيان يفيد بأن صندوق الاستثمار العقاري ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية. وأن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

الملحق ٢

متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري المتداول

على مدير الصندوق عرض شروط وأحكام الصندوق باللغة العربية، وبطريقة سهلة الفهم والاستيعاب بالنسبة لمالكي الوحدات ومالكي الوحدات المحتملين، وبحب أن تشمل الشروط والأحكام على المعلومات الآتية وفقاً للتسلسل الموضح في هذا الملحق:

محتويات صفحة الغلاف:

- (١) اسم الصندوق، مع ذكر فئته ونوعه.
- (٢) اسم مدير الصندوق.
- (٣) اسم أمين الحفظ.
- (٤) حجم الصندوق.
- (٥) عدد الوحدات المطروحة، إجمالي قيمتها، ونسبتها من حجم الصندوق.
- (٦) أن يتضمن البيان الآتي:

"لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. وبحب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مُرخص له."
- (٧) إذا كان صندوق الاستثمار متوافقاً مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار، يجب إضافة البيان الآتي: "تم اعتماد [اسم الصندوق] على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار."

(٨) بيان يفيد بضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى لصندوق الاستثمار.

(٩) تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق، وآخر تحديث (إن وُجد).

(١٠) تاريخ موافقة الهيئة لتأسيس صندوق الاستثمار وطرح وحداته.

المحتويات داخل صفحة الغلاف:

(١) فهرس.

(٢) قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام.

(٣) دليل الصندوق.

(٤) ملخص عن الطرح.

(٥) اسم الصندوق ونوعه.

(٦) عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق، وموقعه الإلكتروني.

(٧) مدة الصندوق، مع ذكر أي مدة للتمديد (إن وجدت).

(٨) وصف لغرض الصندوق وأهدافه، مع بيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات.

(٩) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه ويشتمل كحد

أدنى على الآتي:

(أ) وصف القطاع أو القطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق.

(ب) بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها.

(ج) وضع جدول بالمعلومات الآتية لكل عقار:

١. اسم العقار.

٢. معلومات مالك/ملاك العقار.

٣. نوع العقار.

٤. الدولة / المدينة.

٥. الحي/الشارع.
 ٦. كروكي الموقع.
 ٧. مساحة الأرض.
 ٨. مساحة البناء (حسب رخصة البناء).
 ٩. عدد الأدوار.
 ١٠. أنواع الوحدات وأعدادها.
 ١١. نسبة إشغال العقار.
 ١٢. تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء).
 ١٣. تكلفة شراء العقار.
 ١٤. نبذة عن عقود الإبحار الحالية.
 ١٥. إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت.
 ١٦. أي معلومات إضافية.
- (د) أي سياسة ينتج عنها تركيز الاستثمار في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة، على أن تتضمن نصاً ببيانات صك ملكية العقار/ أو العقارات محل الاستثمار حيثما ينطبق.
- (هـ) عوائد الإبحارات السابقة والمستهدفة لكل عقار/منفعة.
- (و) صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات.
- (ز) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق.
- (ح) الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق.
- (ط) مالكي الوحدات ونسبة الاشتراكات العينية والنقدية في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

(١٠) مخاطر الاستثمار في الصندوق:

- أ) وضع ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، التي من شأنها أن تؤثر على استثمارات الصندوق أو أي ظرف آخر قد يؤثر على قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره.
- ب) التنبه إلى أن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.

(١١) الاشتراك:

- أ) تقديم معلومات كافية عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته.
- ب) بيان تفصيلي عن معلومات عن ملاك العقار الذين سيشترون عينا في الصندوق، ونسب ملكيتهم، مع ذكر جدول يبين فيه نسبة ملكية جميع المشتركين.
- ج) بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح.
- د) أن تتضمن تعهداً من مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
- هـ) بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والأعلى للاشتراك.
- و) كيفية التقدم بطلب الاشتراك.
- ز) شرح تفصيلي عن طريقة الاشتراك بالصندوق.
- ح) شرح تفصيلي عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق.
- ط) الآلية التي ستتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشاركين.
- ي) آلية زيادة احتمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما (إن وجدت).
- ك) وضع جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات وحتى بدء تداول الوحدات.

(١٢) تداول وحدات الصندوق:

أ) بيان بوضوح طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية.

ب) الحالات التي يتم فيها تعليق الصندوق و/أو إلغاء الإدراج.

(١٣) سياسة توزيع الأرباح:

مع مراعاة الفقرة الفرعية (ب/٢) من المادة (٣٨) من هذه اللائحة، يجب أن يتضمن هذا القسم شرحاً لسياسة توزيع أرباح صندوق الاستثمار العقاري المتداول على مالكي الوحدات وتواريخ الاستحقاق والتوزيع.

(١٤) إنهاء الصندوق وتصفيته:

أ) يجب النص على الحالات التي تؤدي إلى انقضاء أو انتهاء الصندوق.

ب) يجب ذكر معلومات عن الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية الصندوق والخطة الزمنية للتصفية.

(١٥) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

أ) أن تتضمن إفصاحاً عن جميع الرسوم والمصاريف التي سوف تتحملها أصول الصندوق بشكل تفصيلي، وذلك بتوضيح تفاصيل مبالغ الرسوم والمصاريف ونسبتها المئوية من إجمالي أصول الصندوق مع ذكر الحد الأعلى لجميع المصاريف والرسوم. كما يجب وضع جدول يبين جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة، سواء كانت تدفع من قبل مالكي الوحدات أو من أصول الصندوق، وتشمل:

١. أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ومصرفاتهم.

٢. أي رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات في الصندوق.

٣. أي أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل

الإدارة من صافي أصول الصندوق.

٤. مقابل خدمات الحفظ، أو أي خدمة أخرى مقدمة من أمين

الحفظ.

٥. أي أتعاب تدفع للمحاسب القانوني لمراجع الحسابات.

٦. أي عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.

٧. أي رسم يتعلق بتسجيل وحدات الصندوق، أو أي خدمة إدارية

أخرى.

٨. أي أتعاب لمدير الأملاك.

٩. أي مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات، أو أي مبلغ محسوم

من أصول الصندوق.

١٠. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول

الصندوق.

ويجب ذكر جميع الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها

الحق بالتنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه.

(ب) وضع جدول بوضح الآتي:

١. نوع الرسم.

٢. النسبة المفروضة (إن وجدت).

٣. المبلغ المفروض (إن وجد).

٤. طريقة الحساب.

٥. تكرار دفع الرسم.

(ج) وضع جدول يشتمل على استثمار افتراضي لمالك الوحدات.

(د) إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشمل

جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أي رسم

لم يتم ذكره.

(١٦) التأمين:

يجب أن يتضمن هذا القسم ذكر أصول الصندوق التي تم التأمين عليها
وتفاصيل التأمين ومدى تغطيته.

(١٧) أصول الصندوق:

(أ) بيان عن آلية تسجيل أصول الصندوق.

(ب) يجب ذكر بيان تفصيلي لكل من:

١. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق.
٢. كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق.
٣. قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه.
٤. عدد مرات التقييم وتوقيته.

(ج) الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة.

(د) جدول يوضح الآتي:

١. العقارات محل الاستحواذ.
٢. أسماء المقيمين المعتمدين.
٣. تاريخ تقرير كل تقييم.
٤. قيمة التقييم لكل عقار.
٥. معدل التقييمات.
٦. سعر شراء كل عقار.

(١٨) مجلس إدارة الصندوق:

(أ) بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومؤهلاتهم والإفصاح عن الأعضاء

المستقلين في مجلس إدارة الصندوق.

(ب) مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق.

(ج) وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

(د) بيان بأي صندوق استثمار آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

(هـ) إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:

١. أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار.

٢. لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف

مغل بالنزاهة والأمانة.

٣. أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

(و) إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن أعضاء المجلس المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة صندوق مستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

(١٩) مدير الصندوق:

(أ) بيان اسم مدير الصندوق وعنوانه.

(ب) إفادة بأن مدير الصندوق شخص مرخص له بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، ورقم وتاريخ ترخيصه الصادر عن الهيئة.

(ج) خطاب صادر عن مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني، بالصيغة الواردة في الملحق رقم (٧) من هذه اللائحة.

(د) بيان مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته.

(هـ) بيان الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله.

(و) أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق - يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

(ز) وصف لأي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.

(ح) أي مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك.

(ط) الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات.

(ي) نبذة عن مدير الصندوق وهيكل إدارة الأصول في مدير الصندوق، واحتمالي قيمة الأصول تحت الإدارة، وعدد الصناديق العامة وحجمها وعدد موظفي إدارة الأصول.

(٢٠) المستشار القانوني:

خطاب صادر عن المستشار القانوني المرخص لممارسة المهنة في المملكة في شأن تقرير العناية المهنية القانوني، بالصيغة الواردة في الملحق رقم (١٠) من هذه اللائحة.

(٢١) أمين الحفظ:

(أ) اسم أمين حفظ الصندوق، وعنوانه، ورقم ترخيصه الصادر من الهيئة.
(ب) بيان مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته.
(ج) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بصندوق الاستثمار العقاري المتداول.

(د) بيان الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله.

(٢٢) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

(أ) اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها.
(ب) بيان مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك وواجباتها ومسؤولياتها.
(ج) الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات.

(٢٣) مراجع الحسابات:

(أ) اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه.

ب) بيان مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته.

(٢٤) القوائم المالية:

تقديم افادة بأن القوائم المالية للصندوق سوف تكون متاحة لحملة الوحدات دون أي رسم مع توضيح كيفية الحصول عليها. كما يجب تحديد تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق.

(٢٥) تضارب المصالح:

يجب الإفصاح بالتفصيل عن أي تضارب مصالح في الصندوق وأن تحتوي بياناً يفيد بأن السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي سيتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

(٢٦) رفع التقارير لمالكي الوحدات:

وصف التقارير الدورية التي سيتم نشرها والقوائم المالية للصندوق، وكيفية نشر هذه التقارير والقوائم.

(٢٧) اجتماع مالكي الوحدات:

أ) بيان الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات.

ب) بيان إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات مع ذكر الحد الأدنى للحضور.

ج) بيان يوضح طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.

(٢٨) قائمة بحقوق مالكي الوحدات:

قائمة بحقوق مالكي الوحدات.

(٢٩) المعلومات الأخرى:

تضمين أي معلومة أخرى مهمة تكون معروفة (أو من المفترض أن تكون معروفة)

لمدير الصندوق أو مجلس الإدارة وقت إصدار شروط الصندوق وأحكامه.

(٣٠) تعديل شروط الصندوق وأحكامه:

بيان بالأحكام المنظمة لتغيير شروط وأحكام الصندوق والموافقات والإشعارات المحددة بموجب هذه اللائحة.

(٣١) إقرارات مدير الصندوق:

إضافةً إلى الإقرارات الواردة في هذه اللائحة وفي الملحق (٩) من هذه اللائحة، يحب على مدير الصندوق وضع جميع الإقرارات المتعلقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق.

(٣٢) النظام المطبق:

بيان يفيد بأن صندوق الاستثمار العقاري المتداول ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية. وأن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

الملحق ٣

محتويات طلب تأسيس وطرح وحدات صندوق عقاري عام

يوضح هذا الملحق المستندات المطلوب إرفاقها، بالطريقة التي تحددها الهيئة، في الطلب المقدم إلى هيئة السوق المالية.

يجب أن يتضمن الطلب الآتي:

(أ) النموذج رقم (١) المرافق لهذا الملحق بعد تعديته.

(ب) نوع الصندوق، والغرض منه، والتاريخ المقترح لبدء نشاطه.

(ج) تفاصيل الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق، ووصفاً لعملية اتخاذ قرارات الاستثمار من قبل مدير الصندوق واسم أي شخص مسجل مشترك في تلك القرارات ووظيفته.

(د) اسم مسؤول المطابقة والالتزام (أو) أسماء أعضاء لجنة المطابقة والالتزام.

(هـ) قائمة مراجعة المستندات المقدمة.

(و) دراسة جدوى اقتصادية للصندوق.

(ز) ترشيح مطور لتنفيذ أغراض الصندوق (حيثما ينطبق).

(ح) أي عقد أبرمه مدير الصندوق لمصلحة الصندوق، بما في ذلك أي عقد مع الجهات التابعة أو أي أطراف أخرى تتعلق بالصندوق.

(ط) مسودة شروط وأحكام الصندوق (مع قائمة مراجعة لشروط وأحكام الصندوق بحسب الملحق رقم (١) أو الملحق رقم (٢) من هذه اللائحة، أيهما ينطبق).

(ي) شروط وأحكام الصندوق موقعة من المدير التنفيذي ومسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق. وبحسب إعدادها وفقاً للملحق رقم (١) أو الملحق رقم (٢) من هذه اللائحة، أيهما ينطبق.

(ك) صورة من إثبات الهوية الشخصية لأعضاء مجلس إدارة الصندوق.

ل) نماذج الاشتراك والاسترداد (حيثما ينطبق).

م) سياسات وإجراءات إدارة المخاطر للصندوق ذي العلاقة.

ن) إقرار من مدير الصندوق بوحود النظم الإدارية التي سيتم تبنيها فيما يتعلق بالحوافز التشغيلية المرتبطة بصناديق الاستثمار، بما في ذلك برنامج مراقبة المطابقة والالتزام لصندوق الاستثمار ذي العلاقة.

س) إقرار من كل مقدم معتمد يفيد بتقده بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقسيم) وأن نطاق العمل لتقارير التقسيم يعد ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرحاً عاماً، وتضمين القيمة الإيجارية السوقية للعقارات المدرة للدخل، حيثما ينطبق، إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية .

ع) أي مستندات أخرى مؤيدة للطلب.

ف) المقابل المالي.

ص) نسخ إلكترونية من المستندات المطلوبة بموجب جميع الفقرات أعلاه.

ق) الموافقات المطلوبة من الجهات الحكومية ذات العلاقة (حيثما ينطبق).

ر) تقديم أي متطلب آخر تطلبه الهيئة وفقاً للنظام ولوائحه التنفيذية.

ش) نموذج الطلب متاح، ويمكن الحصول عليه من الموقع الرسمي لهيئة السوق المالية:

www.cma.org.sa

الملحق رقم ٤

محتويات تقارير الصندوق

بحب أن تتضمن التقارير السنوية المعلومات الآتية:

١. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
٢. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها (إن وجدت).
٣. توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة (إن وجدت).
٤. نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق.
٥. وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق - حيثما ينطبق، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد).
٦. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) بوضوح:
 - (أ) صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
 - (ب) صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.
 - (ج) أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
 - (د) عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية.
 - (هـ) توزيع الدخل لكل وحدة. (إن وجد)
 - (و) نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول.
 - (ز) نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق.
 - (ح) نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها.
٧. سجل أداء يغطي ما يلي:
 - (أ) العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).
 - (ب) العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).

- (ج) جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويجب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن احتمالي نسبة المصروفات وعن ما إذا كانت هناك أي ظروف بقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.
٨. إذا حدثت تغييرات أساسية أو غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فيجب الإفصاح عنها بشكل واضح.
٩. تقرير سنوي معتمد من مجلس إدارة الصندوق، على أن يحتوي - على سبيل المثال لا الحصر - على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه.
١٠. بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.
١١. تقرير تقييم المخاطر.

الملحق ٥

محتويات البيان النصف/الربع سنوي

يجب أن يتضمن البيان نصف السنوي للصناديق العقارية، والبيان ربع السنوي للصناديق العقارية المتداولة المعلومات الآتية بحد أدنى الآتي:

١. سعر الوحدة بنهاية النصف أو الربع بحسب آخر تقسيم، وهو كل من سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق)، وصافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق بنهاية النصف أو الربع المعني، وتحتسب بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق.

٢. الدخل التأخيري على سعر الوحدة (إن وجد)، وهو صافي دخل الصندوق من استثماره في أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال الربع المعني إلى القيمة السوقية للوحدات.

٣. قيمة المصروفات والأتعاب الإجمالية المحملة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق، بالإضافة إلى الحد الأعلى للمصروفات، وذلك بنهاية النصف أو الربع المعني.

٤. أداء سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق) خلال النصف أو الربع المعني، بالإضافة إلى صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق لنفس الفترة..

٥. قائمة لأسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق، ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول، بالإضافة إلى نسبة الإشغال لكل عقار كما في نهاية النصف أو الربع المعني.

٦. القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

٧. نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.

٨. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.

٩. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

١٠. أي تغييرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق تمت خلال النصف أو الربع المعني (حيثما ينطبق).

١١. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات (إن وجدت) من خلال تضمين البيان النصفى أو الربعى التفاصيل التالية:

- أ) إجمالي الأرباح الموزعة في النصف أو الربع المعنى.
ب) عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال النصف أو الربع المعنى.
ج) قيمة الربح الموزع خلال النصف أو الربع المعنى وذلك لكل وحدة.
د) نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.
هـ) أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال النصف أو الربع المعنى.
وإضافة إلى ما ذكر أعلاه، يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن توزيعات المتحصلات السابقة من البيع أو التأجير حتى النصف أو الربع المماثل من العام السابق، على أن يتيح الإفصاح لمالكي الوحدات الاطلاع على توزيعات الصندوق وعددها وأحجامها.

١٢. أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه، ويراد به تفاصيل أي أرباح مدفوعة خلال النصف أو الربع المعنى.

الملحق ٦

صيغة خطاب مدير صندوق الاستثمار العقاري (يتم تقديمه على الأوراق الرسمية الخاصة بمدير الصندوق)

الى : هيئة السوق المالية

بصفتنا مدير الصندوق ل..... (اسم الصندوق) في ما يخص طرح صندوق استثمار
عقاري باسم..... (اسم الصندوق)، نحن " (اسم مدير الصندوق)" نؤكد، بحسب
معرفتنا، وبعد (القيام بالدراسة الواحدة) واحراء التحريات اللازمة على الصندوق، أن
الصندوق قد استوفى جميع الشروط المطلوبة لتسجيل وحدات الصندوق واستوفى
جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية (الهيئة) حتى تاريخ هذا الخطاب.
ويؤكد (اسم مدير الصندوق) أنه، بحسب علمه وفي حدود صلاحيته مديراً
لصندوق، قد قدم الى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال
الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته الهيئة لتمكينها من التحقق من أن (مدير
الصندوق) والصندوق قد التزما نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.
وبصفة خاصة يؤكد (مدير الصندوق) ما يلي:

- أنه قد قدم جميع الخدمات ذات العلاقة والتي تقتضيها لائحة صناديق الاستثمار
العقاري، بالعناية والخبرة المطلوبة.
- أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق
يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- أنه قد توصل الى رأي معقول، يستند الى تحريات كافية وخبرة مهنية بأن:
○ الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بلائحة صناديق الاستثمار
العقاري (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام)؛

○ جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ولوائحه التنفيذية؛

○ الأصول العقارية خالية من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها، أو قد تتسبب بدورها في اجراء اصلاحات وتغييرات رئيسية مكافئة؛

○ جميع المسائل المعلومة ل..... (اسم مدير الصندوق) التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أفصح عنها للهيئة.

الملحق ٧

صيغة خطاب مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول (يتم تقديمه على الأوراق الرسمية الخاصة بمدير الصندوق)

الى: هيئة السوق المالية

بصفتنا مدير الصندوق ل..... (اسم الصندوق) فيما يخص طرح صندوق استثمار عقاري متداول باسم..... (اسم الصندوق) وتسجيل وإدراج وحداته في السوق المالية السعودية (تداول)، نحن " (ضع اسم مدير الصندوق)" نؤكد، بحسب معرفتنا، وبعد القيام بالدراسة الواحدة (واجراء التحريات اللازمة على الصندوق، أن الصندوق قد استوفى جميع الشروط المطلوبة لتسجيل وحدات الصندوق وإدراجها واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية) الهيئة (حتى تاريخ هذا الخطاب. ويؤكد (ضع اسم مدير الصندوق) أنه، بحسب علمه وفي حدود صلاحيته مديراً للصندوق، قد قدم الى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته الهيئة لتمكينها من التحقق من أن (مدير الصندوق) والصندوق قد التزما بنظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وبصفة خاصة يؤكد (مدير الصندوق) ما يلي:

• أنه قد قدم جميع الخدمات ذات العلاقة والتي تقتضيها لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعناية والخبرة المطلوبة.

• أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

• أنه قد توصل الى رأي معقول، يستند الى تحريات كافية وخبرة مهنية بأن:

o الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بلائحة صناديق الاستثمار

العقاري (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام)؛

- O جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ولوائح التنفيذ؛
- O الأصول العقارية خالية من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها ، وكذلك أن الأصول العقارية سليمة فنياً وخالية من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها ، أو قد تتسبب بدورها في إجراء اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة؛
- O النشاطات الرئيسية للمستأجرين الرئيسيين المحتملين للأصول العقارية سليمة ، وأنهم قادرين على الوفاء بالتزاماتهم للصندوق؛
- O جميع المسائل المعلومة ل..... (ضع اسم مدير الصندوق) التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أفصح عنها للهيئة.

الملحق ٨

إقرارات مدير صندوق الاستثمار العقاري

- (١) بقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام (اسم الصندوق) قد تم إعدادها وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- (٢) بقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.
- (٣) بقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- (٤) كما بقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر غير ما هو مفصّل عنه بين أي من الآتي:

- ١ مدير الصندوق.
- ٢ مدير /مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
- ٣ مالك /ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- ٤ مستأجر /مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها (١٠٪) أو أكثر من عوائد الأرباح السنوية للصندوق.
- ٥ المقيم المعتمد.
- ٦ المطور.
- ٧ المكتب الهندسي.

- (٥) بقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين:
- (٦) يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي

أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تتطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تتطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

(٧) بقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل بعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.

(٨) بقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "اسم مدير الصندوق" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

(٩) بقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.

(١٠) بقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في (رقم الفقرة) من الشروط والأحكام.

(١٢) بقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

(١٣) بقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في الشروط والأحكام.

(١٤) بقر مدير الصندوق بأنه يحق للمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من ٥٠٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

◀ التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.

◀ التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.

◀ التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.

- ◀ الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- ◀ أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
- ◀ التغيير الذي يزيد بشكل جوهري احتمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق المغلق.
- ◀ التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
- ◀ زيادة احتمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- ◀ أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- ١٥) يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجدد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية - وبثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف - وبشكل يُعتقد أنه بخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.
- ١٦) يقر مدير الصندوق أنه قد بين للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرحاً عاماً وتضمين القيمة الإبحارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإبحارية التعاقدية في عقود إبحارات العقارات.

إقرارات مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول

- (١) يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام (اسم الصندوق) قد تم إعدادها وفقاً
للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- (٢) يقر مدير الصندوق، بعد أن أخرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه
واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه
الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة
السوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.
- (٣) يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في
عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من
أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من
المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية
مكلفة.
- (٤) كما يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر غير ما
هو مفصّل عنه بين أي من الآتي:
 - ◀ مدير الصندوق.
 - ◀ مدير/مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - ◀ مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - ◀ مستأجر/مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها (١٠٪) أو أكثر من عوائد
الايحار السنوية للصندوق.
 - ◀ المقيم المعتمد.
- (٥) يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تضارب مصالح
مباشر / غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- (٦) يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي
دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب
أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب

أي مخالفة تتطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق. (٧) بقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعنه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.

(٨) بقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "اسم مدير الصندوق" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

(٩) بقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.

(١٠) بقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في (رقم الفقرة) من الشروط والأحكام.

(١١) بقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لمصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح والموضحة في الفقرة (رقم الفقرة) من الشروط والأحكام، سيتم رد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.

(١٢) بقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

(١٣) بقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في الشروط والأحكام.

(١٤) بقر مدير الصندوق بأنه بحق للملكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من ٥٠٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

- ◀ التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
 - ◀ التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
 - ◀ التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
 - ◀ الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
 - ◀ أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
 - ◀ التغيير الذي يزيد بشكل جوهري احتمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق المغلق.
 - ◀ التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
 - ◀ زيادة احتمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
 - ◀ أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- (١٥) بقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجدد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية - ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف- وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.
- (١٦) بقر مدير الصندوق أنه قد يَنْ للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقسيم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض

طرحه طرحاً عاماً وتضمنين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

مسلسل وود هـ

الملحق ١٠

صيغة خطاب المستشار القانوني لصندوق الاستثمار العقاري المتداول

(يتم تقديمه على الأوراق الرسمية الخاصة بالمستشار القانوني)

إلى : هيئة السوق المالية

بصفتنا مستشاراً قانونياً لـ (—) (اسم مدير الصندوق) ("مدير الصندوق") في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق (تفاصيل صندوق الاستثمار العقاري المتداول)،

نشير إلى الشروط والأحكام المعدة بخصوص الصندوق (تفاصيل الطرح)، وبصفة خاصة في ما يتعلق بطلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية ("الهيئة")، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشمل عليها الأقسام القانونية من الشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صكوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف وأحرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الاستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بالتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالنسبة إلى طلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الشروط والأحكام كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

الملحق ١١

طلبات الموافقة والاشعارات المقدمة للهيئة

ترسل طلبات الموافقة والاشعارات بالطريقة التي تحددها الهيئة وذلك بحسب الاتي:

(أ) طلبات الموافقة والاشعارات التي تتطلب تغييرات في مستندات الصندوق:

(١) اسم الصندوق.

(٢) موضوع الإشعار.

(٣) تُذكر الصيغة الحالية والصيغة المقترحة ومبررات هذا التغيير بشكل مفصل.

(٤) إن كان التغيير يتطلب موافقة أطراف غير مدير الصندوق، يجب أخذ موافقتهم

قبل إرسال طلب الموافقة أو الإشعار مع ضرورة الإشارة إلى ذلك في محتوى

الخطاب.

(٥) إقرار من مدير الصندوق أن التغيير المقترح لا يتعارض مع لأئحة صناديق

الاستثمار العقاري واللوائح التنفيذية الأخرى وأي نظام معمول به في المملكة.

(٦) أي مستندات أخرى مؤيدة للطلب.

(ب) طلبات الموافقة والإشعارات التي لا تتطلب تغييرات في مستندات الصندوق:

(١) اسم الصندوق.

(٢) موضوع الإشعار.

(٣) إن كان التغيير يتطلب موافقة أطراف غير مدير الصندوق، يجب أخذ موافقتهم

قبل إرسال الإشعار مع ضرورة الإشارة إلى ذلك في محتوى الإشعار.

(ج) الإشعارات المتعلقة بانتهاء فترة الطرح:

(١) اسم الصندوق.

(٢) موضوع الإشعار.

(٣) تاريخ نهاية فترة الطرح.

(٤) المبلغ الذي تم جمعه (بالريال السعودي).

(٥) تاريخ تشغيل الصندوق.

(د) الإشعار المتعلق بانتهاء تصفية الصندوق:

(١) اسم الصندوق.

(٢) تاريخ توزيع مبالغ الاستثمار على مالكي الوحدات.

(٣) عائد الاستثمار كنسبة مئوية (حيثما ينطبق).

مستند سعودي

الملحق ١٢

تقرير إنهاء الصندوق

تستخدم تقارير إنهاء الصندوق لتوفير المعلومات ذات العلاقة بشكل دوري عن مجريات إنهاء صندوق الاستثمار حتى تصفيته.

يجب أن يحتوي تقرير إنهاء الصندوق وتصفيته على جميع المعلومات المطلوبة بموجب هذا الملحق.

يجب أن يحتوي تقرير آخر مستجدات إنهاء الصندوق وتصفيته على الأقل المعلومات المطلوبة بموجب الفقرة (ج) من هذا الملحق.

محتوى تقارير الصندوق:

(أ) معلومات صندوق الاستثمار:

١. اسم صندوق الاستثمار.
٢. أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته.
٣. (بيان بخط عريض) يفيد بأن تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل.

٤. عدد وحدات الصندوق عند إنشاء الصندوق.

(ب) أداء الصندوق (متضمنا فترة التصفية):

٥. صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
٦. صافي قيمة أصول الصندوق عند التصفية.
٧. صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.
٨. صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عند التصفية.
٩. أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
١٠. عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.
١١. قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة (حيثما ينطبق).
١٢. العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات، (أو منذ التأسيس).

١٣. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية، (أو منذ التأسيس).

١٤. نسبة المصروفات لكل سنة مالية.

١٥. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها صندوق الاستثمار على مدار العام متضمناً فترة التصفية. وبحسب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات، وبحسب الإفصاح عنها إذا كان هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

(ج) معلومات عن عملية التصفية:

١. اسم مدير الصندوق وعنوانه.
٢. اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن و/أو مستشار الاستثمار (إن وجد).
٣. أسباب تصفية الصندوق.
٤. اسم المصفي (إن وجد).
٥. تاريخ بداية التصفية.
٦. التاريخ المتوقع لإنهاء التصفية.
٧. عدد وحدات الصندوق.
٨. وصف تفاصيل عملية التصفية وآخر مستجداتها.
٩. أي أحداث جوهرية تمت خلال فترة التصفية.

(د) أمين الحفظ:

١. اسم وعنوان أمين الحفظ.
٢. وصف موحز لواحياته ومسؤولياته.

(هـ) اسم وعنوان مراجع الحسابات.

(و) القوائم المالية:

بحسب أن تعد القوائم المالية النهائية لصندوق الاستثمار وفقاً للمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.