



المملكة العربية السعودية

هيئة السوق المالية

لائحة صناديق الاستثمار العقاري

الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ
١٤٢٧/٦/١٩ هـ الموافق ٢٠٠٦/٧/١٥ م بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم
الملكي (رقم م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ
المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-١٣٥-٢٠٢٥ وتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٠٣ هـ
الموافق ٢٠٢٥/١١/٢٤ م

ملحوظة مهمة:

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

www.cma.org.sa

المحتويات

الباب الأول: أحكام عامة

المادة الأولى: تمهيد

المادة الثانية: تعريفات

المادة الثالثة: الالتزام بأحكام اللائحة

المادة الرابعة: الإعفاءات

المادة الخامسة: المقابل المالي

المادة السادسة: حق التظلم

الباب الثاني: الترخيص

المادة السابعة: متطلبات الترخيص

المادة الثامنة: إجراءات الهيئة وصلاحياتها تجاه الطلب

الباب الثالث: تنظيم عمل صناديق الاستثمار العقاري

الفصل الأول: الهيكل التنظيمي للصندوق

المادة التاسعة: الأساس القانوني لإدارة الصندوق

المادة العاشرة: أنواع صناديق الاستثمار العقاري وأغراضها

المادة الحادية عشرة: مجلس إدارة الصندوق

المادة الثانية عشرة: مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

الفصل الثاني: إدارة الصندوق

المادة الثالثة عشرة: إدارة الصندوق

المادة الرابعة عشرة: الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات

المادة الخامسة عشرة: التكليف من قبل مدير الصندوق

المادة السادسة عشرة: عزل مدير الصندوق واستبداله

المادة السابعة عشرة: الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق

المادة الثامنة عشرة: قرارات الاستثمار

المادة التاسعة عشرة: القوائم المالية

المادة العشرون: تعارض المصالح والإفصاح عنها

المادة الحادية والعشرون: ترتيبات العمولة الخاصة

المادة الثانية والعشرون: متطلبات المراجعة

المادة الثالثة والعشرون: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

المادة الرابعة والعشرون: اجتماعات مالكي الوحدات

الفصل الثالث: الإفصاح

المادة الخامسة والعشرون: الإفصاح

المادة السادسة والعشرون: تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات

الفصل الرابع: التغييرات الأساسية والتغييرات غير الأساسية

المادة السابعة والعشرون: موافقة الهيئة ومالكي الوحدات على التغييرات الأساسية

المادة الثامنة والعشرون: إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بأي تغييرات غير أساسية

الفصل الخامس: متطلبات أصول الصندوق وحفظ أصوله وقواعد تشغيله

المادة التاسعة والعشرون: متطلبات أصول الصندوق

المادة الثلاثون: حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة به

المادة الحادية والثلاثون: فصل أموال الصندوق

المادة الثانية والثلاثون: صلاحية الهيئة في عزل أمين الحفظ واستبداله

المادة الثالثة والثلاثون: عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق

المادة الرابعة والثلاثون: إدارة الأملاك

المادة الخامسة والثلاثون: تعيين المطور والمكتب الهندسي

المادة السادسة والثلاثون: التقييم

المادة السابعة والثلاثون: تقييم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة

المادة الثامنة والثلاثون: سجل ملكية الوحدات

المادة التاسعة والثلاثون: الاشتراك والطرح

المادة الأربعون: الوحدات

المادة الحادية والأربعون: القيود على الصندوق

المادة الثانية والأربعون: التداول

المادة الثالثة والأربعون: الإعلان عن الصندوق

المادة الرابعة والأربعون: إنهاء الصندوق وتصفيته

الباب الرابع: صندوق الاستثمار العقاري المتداول

المادة الخامسة والأربعون: النطاق والتطبيق

المادة السادسة والأربعون: الأحكام العامة

المادة السابعة والأربعون: شروط طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول

المادة الثامنة والأربعون: متطلبات طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول

المادة التاسعة والأربعون: شراء صندوق الاستثمار العقاري المتداول لوحداته وبيعها

المادة الخمسون: متطلبات الإفصاح

المادة الحادية والخمسون: دمج صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

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

المادة الثانية والخمسون: أحكام عامة

المادة الثالثة والخمسون: أمين الحفظ

المادة الرابعة والخمسون: مجلس إدارة صندوق الاستثمار العقاري الذي يتخذ شكل

المنشأة ذات الأغراض الخاصة

الباب السادس: النشر والنفاذ

المادة الخامسة والخمسون: النشر والنفاذ

الملحق ١: متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري العام

الملحق ٢: متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري المتداول

الملحق ٣: محتويات طلب طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري العام

الملحق ٤: محتويات تقارير الصندوق

الملحق ٥: محتويات البيان النصف سنوي

الملحق ٦: محتويات البيان الربع سنوي

الملحق ٧: صيغة خطاب مدير صندوق الاستثمار العقاري

الملحق ٨ : صيغة خطاب مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول

الملحق ٩ : إقرارات مدير صندوق الاستثمار العقاري

الملحق ١٠ : إقرارات مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول

الملحق ١١ : صيغة خطاب المستشار القانوني لصندوق الاستثمار العقاري المتداول

الملحق ١٢ : طلبات الموافقة والاشعارات المقدمة إلى الهيئة

الملحق ١٣ : تقرير إنهاء الصندوق

الملحق ١٤ : ملحق تكميلي لصندوق الاستثمار العقاري

الباب الأول

أحكام عامة

المادة الأولى: تمهيد

(أ) تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرْحاً عاماً في المملكة وذلك فيما يتعلق بطرح وتسجيل وحداتها وإدارتها وحماية حقوق مالكيها.

(ب) لا تخل هذه اللائحة بأحكام النظام أو لوائحه التنفيذية بما في ذلك الأحكام الواردة في لائحة سلوكيات السوق، ولائحة مؤسسات السوق المالية، ولائحة أعمال الأوراق المالية، والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.

المادة الثانية: تعريفات

(أ) يُقصد بكلمة (النظام) أيما وردت في أحكام هذه اللائحة نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ.

(ب) يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني الموضحة لها في النظام، وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

المادة الثالثة: الالتزام بأحكام اللائحة

(أ) يجب على أي شخص يرغب في طرح وحدات صندوق استثمار عقاري طرْحاً عاماً في المملكة، الالتزام بأحكام هذه اللائحة، والأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة (حيثما ينطبق).

(ب) يجب على أي مدير صندوق وأمين حفظ وموزع وأي عضو من أعضاء مجالس إدارة صناديق الاستثمار العقاري العامة في المملكة الالتزام بأحكام هذه اللائحة، والأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة (حيثما ينطبق).

المادة الرابعة: الإعفاءات

للهيئة إعفاء أي شخص خاضع لهذه اللائحة من تطبيق أي من أحكامها كلياً أو جزئياً بناءً على طلب تتلقاه منه أو بمبادرة منها.

المادة الخامسة: المقابل المالي

للهيئة فرض مقابل مالي على مدير الصندوق والموزع وفقاً لما تحدده.

المادة السادسة: حق التظلم

يحق لأي شخص خاضع لأحكام هذه اللائحة تقديم تظلم إلى اللجنة في شأن أي قرار أو إجراء تتخذه الهيئة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.

الباب الثاني

الترخيص

المادة السابعة: متطلبات الترخيص

- (أ) يجب أن يكون مقدّم الطلب - الذي يرغب في الحصول على موافقة الهيئة على طرح وحدات صندوق استثمار عقاري - مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها من الهيئة في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.
- (ب) لا تُطرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري طرحاً عاماً إلا بعد تقديم المعلومات الموضحة في الملحق (٣) من هذه اللائحة للهيئة والحصول على موافقتها.
- (ج) يجب على مقدّم الطلب تقديم أي مطلب آخر تطلبه الهيئة وفقاً للنظام ولوائح التنفيذ.

المادة الثامنة: إجراءات الهيئة وصلاحياتها تجاه الطلب

- (أ) يجوز للهيئة عند دراسة أيّ طلب لطرح وحدات الصندوق اتخاذ أيّ من الآتي:
١. إجراء أي استقصاء تراه مناسباً.
 ٢. طلب حضور مقدّم الطلب أو من يمثله أمام الهيئة للإجابة عن أي أسئلة، وشرح أي مسألة ترى الهيئة أن لها علاقة بالطلب. ويخضع مقدّم الطلب لهذه اللائحة ابتداءً من تاريخ تقديم طلبه.
 ٣. طلب تقديم أي معلومة إضافية تراها الهيئة ضرورية أو تأكيد صحة المعلومات المقدّمة على أن يتم ذلك خلال (٣٠) 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 الفرعية (٣) من الفقرة (أ) من هذه المادة، فللهيئة رفض دراسة الطلب. وتحتفظ الهيئة بحقها 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 التنفيذية.

(ج) تقوم الهيئة بعد تسلمها جميع المعلومات والمستندات المطلوبة، بإشعار مقدم الطلب كتابياً بذلك، وتتخذ أياً من القرارات الآتية خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) 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 التاسعة: الأساس القانوني لإدارة الصندوق

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

المادة العاشرة: 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 الحادية عشرة: مجلس إدارة الصندوق

- (أ) يُشرف على كل صندوق مجلس إدارة معين من قبل مدير الصندوق منذ تأسيسه. ويُشترط الحصول على موافقة الهيئة قبل (١٠) أيام من تعيين مجلس إدارة الصندوق أو إجراء أي تغيير لاحق في تكوينه.
- (ب) يجب أن لا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الصندوق عن ثلاثة أعضاء، ويجب 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، يعيّن مدير الصندوق أعضاء مستقلين تتوافر فيهم متطلبات التأهيل الواردة في الفقرة (ط) من هذه المادة.
- (د) لا يحق لمدير الصندوق عزل أي من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ويكون العزل فقط من مالكي الوحدات وفقاً لأحكام المادة الرابعة والعشرين من هذه اللائحة.
- (هـ) يجب على مدير الصندوق عزل أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق في حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من مدير الصندوق عزل ذلك العضو.
- (و) 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. ويجب على مجلس الإدارة ومدير الصندوق مراجعة عدد صناديق الاستثمار العقاري التي يشرف عليها ذلك المجلس سنوياً، وتقييم 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 العقاري التي يشرف عليها مجلس الإدارة مرتفع.
- (ز) على مجلس إدارة الصندوق أن يُجري تقييماً سنوياً مدى تحقق استقلال العضو والتأكد من عدم وجود علاقات أو ظروف تؤثر أو يمكن أن تؤثر فيه.

(ح) 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 ، ويجب الإفصاح عن أي مصلحة من ذلك القبيل لمجلس إدارة الصندوق.

(ط) يتعين 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 إعسار.

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

(٣) أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

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

(١) إشعار الهيئة بذلك على الفور.

(٢) أن يعيّن 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.

(ك) إذا استقال أيّ 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 إدارة الصندوق خلال (٤٥) يوماً من تاريخ علمه بذلك ، وذلك في حال عدم استيفاء متطلبات الفقرة (ب) من هذه المادة.

(ل) يجب على مدير الصندوق الإفصاح فوراً في موقعه الإلكتروني ، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجماهير بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) عن أي تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق.

(م) 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.

المادة الثانية عشرة: مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق الآتي:

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

(٢) الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق المشار إليه في الفقرة الفرعية (٦) من الفقرة (هـ) من المادة الثالثة عشرة 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.

(٤) الإشراف، و - متى كان ذلك مناسباً - الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.

(٥) الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه لمراجعة التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المتطلبات المنصوص عليها في هذه اللائحة.

(٦) الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها في المادتين السابعة والعشرين والثامنة والعشرين من هذه اللائحة، وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم (حيثما ينطبق).

(٧) 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.

(٨) 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 مجلس إدارة الصندوق.

١٢) الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها المشار إليه في الفقرة الفرعية (١٣) من الفقرة (هـ) من المادة الثالثة عشرة من هذه اللائحة؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في هذه اللائحة.

الفصل الثاني: إدارة الصندوق

المادة الثالثة عشرة: إدارة الصندوق

أ) يجب على مدير الصندوق أن يعمل لمصلحة مالكي الوحدات بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة مؤسسات السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.

ب) يقع على عاتق مدير الصندوق الالتزام بجميع المبادئ والواجبات التي نصت عليها لائحة مؤسسات السوق المالية بما في ذلك واجب الأمانة تجاه مالكي الوحدات، الذي يتضمن العمل بما يحقق مصالحهم وبذل الحرص المعقول.

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

د) يتولى إدارة الصندوق مدير محفظة استثمارية يعمل لدى مدير الصندوق، ويجب أن يكون شخصاً مسجلاً لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية.

هـ) التزامات مدير الصندوق:

١. وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية

والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.

٢. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة

بعمل الصندوق.

٣. تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام لكل صندوق استثمار عقاري 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 ومراجع الحسابات، وتزويدهم بجميع ما يلزم لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً لهذه اللائحة.
٦. إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجودة 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.
٩. يُعدّ مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام هذه اللائحة، سواء أأدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعدّ مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
١٠. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة فور بدء تشغيل الصندوق.
١١. يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في الملحق (١٢) من هذه اللائحة عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.
١٢. يجب على مدير الصندوق التقيد بالشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
١٣. يجب على مدير الصندوق إعداد تقرير سنوي يتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.

١٤. يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.

المادة الرابعة عشرة: الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات

- (أ) يجب على مدير الصندوق أن يحتفظ بدفاتر وسجلات جميع الصناديق التي يديرها.
- (ب) يجب على مدير الصندوق أن يحتفظ في جميع الأوقات بسجل لجميع الوحدات الصادرة والملغاة، وبسجل محدث يوضح رصيد الوحدات القائمة لكل صندوق من صناديق الاستثمار العقاري التي يديرها.
- (ج) دون الإخلال بما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق الاحتفاظ بجميع الدفاتر والسجلات كما هو منصوص عليه في هذه اللائحة مدة عشر سنوات مالم تحدد الهيئة خلاف ذلك. وفي حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بتلك الدفاتر والسجلات، يجب على مدير الصندوق أن يحتفظ بتلك الدفاتر والسجلات مدة أطول وذلك إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة.

المادة الخامسة عشرة: التكليف 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 مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، ويجب أن يكلف بموجب عقد مكتوب.
- (ج) يجوز تكليف مدير صندوق من الباطن خارج المملكة بإدارة 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 لوحدة 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. مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط التعامل.

٢. مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط تقديم المشورة.

٣. بنكاً محلياً.

٤. منصة توزيع صناديق استثمار.

٥. شركة نقود إلكترونية مرخصة من البنك المركزي السعودي.

(ز) يجب أن يكون التكليف المشار إليه في الفقرة (هـ) من هذه المادة بموجب عقد مكتوب، وفي حال كان الموزع المكلف بنكاً محلياً أو شركة نقود إلكترونية مرخصة من البنك المركزي السعودي، فيجب أن يتضمن الضوابط الآتية بحد أدنى:

١. أن توزع وحدات صناديق الاستثمار العقاري المطروحة طرحاً عاماً من خلال الموقع أو التطبيق الإلكتروني للموزع فقط.

٢. أن يتيح الموقع أو التطبيق 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 مؤسسات السوق المالية.

(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، يُعدّ مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية ونظام مكافحة غسل الأموال ولوائحه التنفيذية، ويجوز له الاعتماد على الموزع المكلف في اتخاذ تدابير العناية الواجبة

تجاه العميل وفقاً للأحكام ذات العلاقة الواردة في نظام مكافحة غسل الأموال ولائحته التنفيذية.

(ط) يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر بالقيام 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 مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، ويجب أن يكلف بموجب عقد مكتوب.

(ك) يجوز تكليف طرف ثالث أو أكثر بالقيام بعمليات الصندوق خارج المملكة فيما يتعلق باستثمارات 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.

(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 السادسة 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 مؤسسات السوق المالية.

٢. إلغاء 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 -بشكل تراه الهيئة جوهرياً-

بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.

٥. وفاة مدير المحفظة الاستثمارية 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 العقاري أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة الاستثمارية.
٦. صدور قرار خاص للصندوق 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) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأيّ من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة الفرعية (٥) من الفقرة (أ) من هذه المادة خلال يومين من تاريخ حدوثها.
- ج) لغرض 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، توجّه الهيئة مدير الصندوق للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٥) يوماً؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو أي طرف آخر، من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.
- د) لغرض عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها في الفقرة الفرعية (٦) من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجب عليه استصدار قرار صندوق عادي في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على طلب عزل مدير الصندوق؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو أي طرف آخر للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.
- هـ) عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليهما 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 الطرف المعين المخول بالبحث والتفاوض بأي مستندات تُطلب 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 الكتابية إلى الهيئة فور تسلمها.

ح) إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة، فيتعين 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 ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المحض، إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

ط) يجب أن لا يتقاضى مدير الصندوق المعزول أي رسوم أو أتعاب لإدارة الصندوق ابتداءً من تاريخ صدور قرار الهيئة بعزله.

ي) يحق للمالكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق إن لم يُعيّن مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض المشار إليها في الفقرتين (ج) و(د) من هذه المادة.

المادة السابعة عشرة: الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق

أ) في حال رغبة مدير الصندوق في الانسحاب طوعياً من إدارة الصندوق، يجب عليه استيفاء الآتي:

١. الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على استبدال مدير الصندوق وتعيين مدير صندوق بديل من خلال قرار صندوق عادي.
٢. الحصول على موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق المعني.
٣. الحصول على موافقة الهيئة.

ب) يجب أن ينقل مدير الصندوق المنسحب طوعياً مسؤوليات إدارة الصندوق المعني إلى مدير الصندوق البديل خلال (٦٠) يوماً من صدور موافقة الهيئة. ويجب على مدير الصندوق المنسحب أن ينقل، حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً، إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار ذي العلاقة.

المادة الثامنة عشرة: قرارات الاستثمار

إذا عُزل مدير الصندوق وفقاً للمادة السادسة عشرة من هذه اللائحة، فيجب أن يتوقف عن اتخاذ أي قرارات استثمارية تخص الصندوق ذا العلاقة بمجرد تعيين مدير الصندوق البديل أو في أي وقت سابق تحدده الهيئة.

المادة التاسعة عشرة: القوائم المالية

- (أ) يجب أن تُعدّ القوائم المالية للصندوق باللغة العربية، وبشكل نصف سنوي على الأقل، ويجوز إعداد نسخ إضافية بلغات أخرى، وفي حال وجود أي تعارض بين تلك النسخ، يؤخذ بالنص العربي.
- (ب) يجب إعداد القوائم المالية الأولية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجب فحصها وفقاً لمعايير المراجعة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.
- (ج) يستثنى من حكم الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة الصندوق الذي مضى على تأسيسه مدة تقل عن (٣) أشهر.
- (د) يجب إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجب مراجعتها وفقاً لمعايير المراجعة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، 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 العقاري أو شروط وأحكام الصندوق.

المادة العشرون: تعارض المصالح والإفصاح عنها

- (أ) لا يجوز لمدير الصندوق أو أي من تابعيه التصرف كأصيل لحسابه الخاص عند التعامل مع الصناديق التي يديرها.
- (ب) دون الإخلال بأحكام الفقرات (أ) و(ج) و(د) و(هـ) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق التعامل مع حالات تعارض المصالح وفق أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية.
- (ج) ما لم يفصح مدير الصندوق (أو مدير الصندوق من الباطن) بشكل سابق (حيثما أمكن ذلك) أو بشكل فوري عن تعارض المصالح لمجلس إدارة الصندوق ذي العلاقة، ويحصل على موافقته أو مصادقته على هذا التصرف، لا يجوز لمدير الصندوق أو لمدير الصندوق من الباطن ممارسة أي عمل ينطوي على:

١. أي تعارض جوهري بين مصالح مدير الصندوق أو مصالح مدير الصندوق من الباطن ومصالح أي صندوق استثمار يديره.
٢. أي تعارض بين مصالح أي صندوق استثمار يديره ومصالح صندوق استثمار آخر يديره أو حساب عميل آخر.
- (د) يجب على مدير الصندوق (ومدير الصندوق من الباطن) ضمان عدم ممارسة أي من تابعيهم لأي عمل ينطوي على تعارض للمصالح على النحو الموضح في الفقرة (ج) من هذه المادة.
- (هـ) يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن تعارض المصالح الموافق أو المصادق عليه من قبل مجلس إدارة الصندوق ذي العلاقة بشكل فوري في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) وفي تقارير الصندوق التي يُعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة السادسة والعشرين من هذه اللائحة.

المادة الحادية والعشرون: ترتيبات العمولة الخاصة

- (أ) تخضع أي ترتيبات عمولة خاصة يبرمها مدير الصندوق لللائحة مؤسسات السوق المالية، ويجب الإفصاح عنها في شروط وأحكام الصندوق.
- (ب) يجب أن تكون السلع والخدمات التي يحصل عليها مدير الصندوق بموجب ترتيبات العمولة الخاصة محصورة في السلع والخدمات المتعلقة بتنفيذ صفقات نيابة عن صندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة أو بتقديم أبحاث لمصلحة صندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.
- (ج) يُحظر على مدير الصندوق الحصول على مبالغ نقدية مباشرة بموجب عمولة خاصة أو أي ترتيب آخر.

المادة الثانية والعشرون: 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 مهنة المحاسبة والمراجعة ولائحته التنفيذية.

- (ب) إذا مضى على تأسيس الصندوق مدة تزيد على (٩) أشهر قبل نهاية سنته المالية، فيجب في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة بنهاية السنة المالية الأولى.
- (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 وجوهرية حول سوء السلوك المهني لمراجع الحسابات تتعلق بتأدية مهامه.
 ٢. إذا لم يعد مراجع الحسابات للصندوق مستقلاً.
 ٣. إذا لم يعد مراجع الحسابات للصندوق مسجلاً لدى الهيئة.
 ٤. إذا قرر مجلس إدارة الصندوق أن مراجع الحسابات لا يملك المؤهلات والخبرات الكافية لتأدية مهام المراجعة بشكل مرض.
 ٥. إذا طلبت الهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير مراجع الحسابات المعين.
- (و) يحدد مدير الصندوق أتعاب مراجع الحسابات بموافقة مجلس إدارة الصندوق.

المادة الثالثة والعشرون: 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 تتقاضها 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 الرابعة والعشرون: اجتماعات مالكي الوحدات

أ) يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي 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، ويجب على مدير الصندوق أن ينص 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، وإرسال 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 وجدول الأعمال الخاص به والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق إرسال نسخة منه إلى الهيئة.

هـ) يجب أن يتاح لمالكي الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة -عند نشر الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات- الحصول على المعلومات والمستندات اللازمة المتعلقة بينود جدول الأعمال، وذلك لتمكينهم من اتخاذ قرار مدروس بشأنها.

و) يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات في إدراجها، ويحق 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.

ز) يجوز 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 وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وإرسال إشعار كتابي

إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (٢١) يوماً قبل الاجتماع.

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

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

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

ك) يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات. ل) يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.

م) لا يجوز لمالك الوحدات الكبير التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليه.

ن) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والمشاركة في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.

س) يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من (٥٠٪) أو أكثر من (٧٥٪) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاًكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

ع) يُستثنى الصندوق المتداول من متطلب إرسال الإشعار الكتابي إلى جميع مالكي الوحدات الوارد في الفقرات (د) و(ز) و(ي) من هذه المادة، على أن يكون الإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

الفصل الثالث: الإفصاح

المادة الخامسة والعشرون: الإفصاح

- أ) يجب على مدير الصندوق توفير معلومات كافية عن أهداف الاستثمار في الصندوق ومخاطره، وأيِّ معلومة أخرى تمكّن 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 طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري في حال تحميلها على الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.
- ج) يجب على مدير الصندوق تقديم نسخة محدّثة 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 أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، ويجب عليه كذلك الإعلان عن النسخة المحدّثة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، وذلك خلال (١٠) أيام من تاريخ إجراء أيّ تحديث عليها بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

المادة السادسة والعشرون: تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات

- أ) يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري أن ينشر بياناً نصف سنوي من السنة المالية، ويجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول أن ينشر بياناً ربع سنوي من السنة المالية، وفقاً لمتطلبات الملحق (٥) أو الملحق (٦) من هذه اللائحة (حيثما ينطبق)، خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام من نهاية النصف أو الربع المعني، وذلك في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق).
- ب) يجب على مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية ونشرها في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، وفقاً لمتطلبات الملحق (٤) من هذه اللائحة.

ج) يجب على مدير الصندوق إتاحة القوائم المالية الأولية للجمهور بعد فحصها وفقاً لأحكام المادة التاسعة عشرة من هذه اللائحة، دون أيّ مقابل، خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من نهاية فترة القوائم المالية الأولية، وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق، وفي الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق).

د) يجب على مدير الصندوق إتاحة التقارير السنوية (بما في ذلك القوائم المالية السنوية المراجعة وفقاً لأحكام المادة التاسعة عشرة من هذه اللائحة) دون أيّ مقابل، خلال مدة لا تتجاوز (٣) أشهر من نهاية فترة التقرير، وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق، وفي الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق).

الفصل الرابع: التغييرات الأساسية والتغييرات غير الأساسية

المادة السابعة والعشرون: 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) استثناءً من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح الوارد في الفقرة الفرعية (٩) من الفقرة (هـ) من هذه المادة من خلال قرار خاص للصندوق.
- ج) يجب على مدير الصندوق - بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة - الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.
- د) استثناءً من الفقرة (ج) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة قبل موافقة مالكي الوحدات على التغيير الأساسي المقترح للصندوق المعني الوارد في الفقرة الفرعية (١٠) من الفقرة (هـ) من هذه المادة.

ه) يُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أيّ 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. أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
 ٧. أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
 ٨. أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
 ٩. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
 ١٠. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
 ١١. أيّ حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- و) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي.
- ز) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل (١٠) أيام من سريان التغيير.
- ح) يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقارير الصندوق التي يُعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة السادسة والعشرين من هذه اللائحة.
- ط) يحق لمالكي وحدات الصندوق المفتوح استرداد وحداتهم قبل سريان أي تغيير أساسي دون فرض أيّ رسوم استرداد (إن وُجدت).

(ي) يُستثنى الصندوق المتداول من متطلب إشعار مالكي الوحدات الوارد في الفقرة (ز) من هذه المادة، على أن يكون الإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

المادة الثامنة والعشرون: 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، ويحق لمالكي وحدات الصندوق المفتوح استرداد وحداتهم قبل سريان التغيير غير الأساسي دون فرض أي رسوم استرداد (إن وجدت).

(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 (هـ) من المادة السابعة والعشرين من هذه اللائحة.

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

(هـ) يُستثنى الصندوق المتداول من متطلب إشعار مالكي الوحدات الوارد في الفقرة (أ) من هذه المادة، على أن يكون الإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

الفصل الخامس: متطلبات أصول الصندوق وحفظ أصوله وقواعد تشغيله

المادة التاسعة والعشرون: متطلبات أصول الصندوق

يجب على مدير الصندوق التأكد من الآتي:

- (أ) أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب صكوك سارية المفعول.
- (ب) أن تكون عقارات الصندوق محل الاستثمار موافقاً على تخطيطها أو بنائها بإفادة رسمية من الجهة المختصة، وفي حالة الأصول العقارية المدرة للدخل، يجب أن يتوافر لدى مدير الصندوق ما يفيد بجاهزيتها للاستخدام النظامي.

(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.

المادة الثلاثون: حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة به

(أ) يتولى حفظ أصول الصندوق أمين حفظ واحد أو أكثر في المملكة بموجب عقد مكتوب، على أن يكون مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط الحفظ.

(ب) يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل أميناً للحفظ من الباطن لأي صندوق استثمار عقاري يتولى حفظ أصوله على أن يكون ذلك بموجب عقد مكتوب. ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة. ويجب أن يكون أمين الحفظ من الباطن المكلف مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط الحفظ.

(ج) استثناءً مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة، يجوز تكليف أمين حفظ من الباطن خارج المملكة بحفظ 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) أو الفقرة (ج) 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 استثمار عقاري عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين، ويجب أن تحدّد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية والأصول الأخرى لكل صندوق استثمار عقاري 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) استثناءً من أحكام الفقرة (هـ) من هذه المادة، إذا كان صندوق الاستثمار العقاري يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب على أمين الحفظ فصل أصول كل صندوق استثمار عقاري 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 تأديته 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) يُعدُّ أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام هذه اللائحة، سواء أأدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام هذه اللائحة أو لائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعدُّ أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.

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

(ي) يكون صافي الأصول في الصندوق مملوكاً لمالكي 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.

(ك) 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.

(ل) يجوز رهن أصول عقارية لصندوق الاستثمار العقاري لجهة مرخص لها في تقديم قروض قدمت قرضاً لمصلحة الصندوق.

المادة الحادية والثلاثون: فصل أموال الصندوق

(أ) يجب على أمين الحفظ فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه لكل صندوق استثمار عقاري يعمل أمين حفظ له، ويكون الحساب لصالح صندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

(ب) استثناءً من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، إذا كان صندوق الاستثمار العقاري 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 العقاري وعملياته وفقاً لأحكام هذه اللائحة والنسخة المحدثة من شروط وأحكام الصندوق التي تلقاها من مدير الصندوق، والعقد الذي عُيّن بموجبه أمين حفظ من قبل مدير الصندوق.

المادة الثانية والثلاثون: صلاحية الهيئة في عزل أمين الحفظ واستبداله

(أ) للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات الآتية:

١. توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك

بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

٢. إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.

٣. تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.

٤. إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.

٥. أي حالة أخرى ترى الهيئة -بناءً على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهرية.

(ب) إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة، فيجب على مدير الصندوق المعني تعيين أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة، ويتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الـ (٦٠) يوماً الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل. ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل - حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المحض - إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

المادة الثالثة والثلاثون: عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق

(أ) يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات، وعلى مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك فوراً وبشكل كتابي.

(ب) يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال (٣٠) يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة، ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل، ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل - حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً - إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

(ج) يجب على مدير الصندوق الإفصاح فوراً في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل لصندوق الاستثمار العقاري.

(د) يُستثنى الصندوق المتداول من متطلب إشعار مالكي الوحدات كتابياً الوارد في الفقرة (أ) من هذه المادة، على أن يكون الإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

المادة الرابعة والثلاثون: إدارة الأملاك

إذا تضمَّن أحد أغراض الصندوق الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، 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 والثلاثون: تعيين المطور والمكتب الهندسي

إذا تضمَّن أحد أغراض الصندوق التطوير الأولي أو التطوير الإنشائي، فيجب على مدير الصندوق تعيين مطور أو أكثر -على أن تُحدَّد واجبات ومسؤوليات كل مطور بشكل واضح في شروط وأحكام الصندوق- وتعيين مكتب هندسي، مستقلين عن أي من الأطراف ذوي العلاقة - بعد التأكد من حصولهم على الموافقات والتراخيص اللازمة لمزاولة أعمالهم ونشاطاتهم من الجهات الحكومية ذات العلاقة - ويتولى المكتب الهندسي - بحد أدنى- الإشراف على تنفيذ خطة عمل الصندوق.

المادة السادسة والثلاثون: التقييم

أ) يجب على مدير صندوق الاستثمار 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 صندوق الاستثمار العقاري مراعاة توافر الشروط الآتية في أي مقيم معتمد يعينه وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة:

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

٢. أن يكون المقيّم المعتمد حاصلاً على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

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

١. أسلوب التقييم، وطريقته، والافتراضات التي بُني 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 إعدادة أكثر من (٣) أشهر عند شراء أي أصل للصندوق أو عند بيعه.

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

(و) يجب على مدير الصندوق تقديم تقارير تقييم للعقار من مقيمين اثنين معتمدين، حاصلين على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ونشرها على موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) أثناء فترة الطرح، على أن لا تكون مدة التقييم قد تجاوزت (٣) أشهر عند تاريخ بداية الطرح. وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.

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

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

المادة السابعة والثلاثون: تقييم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة

- أ) يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إجراء التقييم العادل لأصول الصندوق.
- ب) باستثناء الأصول العقارية، يجب على مدير الصندوق الالتزام بأحكام الملحق (٥) من لائحة صناديق الاستثمار الخاص بطرق تقييم الصناديق العامة.
- ج) يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق بناء على تقييم مُعد من مقيمين اثنين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق العقارية الواردة في شروط أحكام الصندوق، مرة كل (٦) أشهر على الأقل، وأن يتم نشر تقارير المقيمين المعتمدين على موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوماً من إصدار تلك التقارير، على أن تتضمن التقارير تقييماً للإيجارات السوقية (حيثما ينطبق)، وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.
- د) يُحتسب صافي قيمة الوحدة في الصندوق بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله، ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق، ويُعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.

المادة الثامنة والثلاثون: سجل ملكية الوحدات

- أ) يجب على مدير الصندوق إعداد سجلّ بملكي الوحدات، وحفظه.
- ب) يجوز لمدير الصندوق تكليف مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو منصة توزيع صناديق استثمار بإعداد وحفظ السجلّ المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويجب أن تكلف بموجب عقد مكتوب.
- ج) يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أداء جميع مهامه فيما يتعلق بسجلّ مالكي الوحدات بموجب هذه اللائحة، ويظل مسؤولاً في حال تكليف جهة أخرى بذلك وفقاً للفقرة (ب) من هذه المادة.
- د) يُعدّ سجلّ مالكي الوحدات دليلاً قاطعاً على ملكية الأشخاص للوحدات المثبتة فيه.

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

١. اسم مالك الوحدات، وعنوانه، وأرقام التواصل.
٢. رقم الهوية الوطنية 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) يجب إتاحة سجل مالكي الوحدات لمعينة الهيئة عند طلبها ذلك، ويجب أن يُقدّم مدير الصندوق إلى أيّ مالك للوحدات مجاناً عند الطلب ملخصاً يُظهر جميع المعلومات المرتبطة بمالك الوحدات المعني فقط.

ز) يجب على مدير الصندوق تحديث سجل مالكي الوحدات فوراً بحيث يعكس التغييرات في المعلومات المشار إليها في الفقرة (هـ) من هذه المادة.

ح) يُستثنى الصندوق المتداول من أحكام هذه المادة.

المادة التاسعة والثلاثون: الاشتراك والطرح

أ) مع عدم الإخلال بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، يكون الاشتراك في وحدات الصندوق متاحاً لأيّ شخص سعودي أو أيّ من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو غيرهم من الأجانب المقيمين أو غير المقيمين في المملكة.

ب) يجب أن يبدأ مقدّم الطلب في طرح وإصدار وحدات الصندوق خلال (٦) أشهر من تاريخ قرار الهيئة المشار إليه في الفقرتين الفرعيتين (١) أو (٢) من الفقرة (ج) من المادة الثامنة من هذه اللائحة. وفي حال عدم قيام مقدم الطلب بذلك خلال المدة المحددة، فإن موافقة الهيئة تُعدّ ملغاة.

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

د) يجب على مدير الصندوق قبل قبول أيّ 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) تحدّد فترة الطرح في الصندوق. وفي حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام الصندوق، يجب 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 بحد أقصى.

ح) يجب على مدير الصندوق أن يقدم إلى الهيئة خلال (١٠) أيام من انتهاء فترة الطرح بياناً بنتائج الطرح، وأن يفصح عنها في موقعه الإلكتروني، وفقاً لمتطلبات الملحق (١٢) من هذه اللائحة.

ط) يجوز لأي مالك وحدات اشترك في الصندوق مقابل حق عيني خفض ملكيته في وحدات الصندوق إلى ما لا يقل عن (٥٠٪) من عدد الوحدات الصادرة مقابل ذلك الحق، بعد مرور سنة من تاريخ اشتراكه في الصندوق أو تاريخ بدء تشغيل الصندوق، أيهما أبعد، وذلك ما لم تنص شروط وأحكام الصندوق ذي العلاقة على مدة أطول.

ي) 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 الالتزام بالمتطلبات 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 نصف سنة لصندوق الاستثمار العقاري أو ربع سنة لصندوق الاستثمار العقاري المتداول في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، وكذلك في التقارير التي يُعدها مدير الصندوق وفق المادة السادسة والعشرين من هذه اللائحة.

ك) يجوز زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفق الآلية الآتية:

١. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة قبل الحصول على موافقة مالكي الوحدات على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما، وفق المادة السابعة والعشرين من هذه اللائحة.
٢. يجب أن يبدأ مدير الصندوق بطرح وحدات الصندوق الإضافية خلال (٦) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على الطلب. وفي حال عدم قيام مدير الصندوق بذلك خلال المدة المحددة، فإن موافقة الهيئة تعد ملغاة.
٣. في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات نقدية أو نقدية وعينية، فيجب أن لا تتجاوز فترة طرح صندوق الاستثمار العقاري مدة (٦٠) يوماً بحد أقصى.
٤. في حال تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، فإنه يجب تخصيص الوحدات المطروحة لمالكي 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 تُنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً من انتهاء فترة الطرح.
٥. في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، يتم تخصيص الوحدات الإضافية للمشاركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملاك الوحدات المشار إليها في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (ك) من هذه المادة، على أن تُنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً من تاريخ موافقة ملاك الوحدات.
٦. مع مراعاة ما ورد في الفقرة الفرعية (٢) من الفقرة (ك) من هذه المادة، وفي حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام الصندوق، يجب على مدير الصندوق إلغاء الطرح وإعادة أموال المشتركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على (٥) أيام من انتهاء فترة الطرح.
٧. يجب على مدير الصندوق تقديم ملحق تكميلي لشروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة لكل عملية زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول

مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما، وفقاً لمتطلبات الملحق (١٤) من هذه اللائحة.

٨. يجب على مدير الصندوق نشر الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق المشار إليه في الفقرة الفرعية (٧) من الفقرة (ك) من هذه المادة، في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق).

ل) يُستثنى الصندوق المتداول من أحكام الفقرة (د) من هذه المادة، ومن أحكام الفقرة (ط) من هذه المادة دون الإخلال بالقيود المنصوص عليها في الفقرة (هـ) من المادة السادسة والأربعين من هذه اللائحة.

المادة الأربعون: 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) يُستثنى الصندوق المتداول من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة الحادية والأربعون: القيود على الصندوق

- أ) استخدام أصول الصندوق: مع مراعاة ما ورد في الفقرة الفرعية (٣) من الفقرة (ب) من المادة السابعة والأربعين من هذه اللائحة فيما يتعلق بصندوق الاستثمار العقاري المتداول،

على مدير الصندوق إدارة السيولة النقدية المتاحة بما يعود بالنفع على حملة الوحدات، في قنوات استثمارية منخفضة المخاطر، وعدم احتساب أتعاب إدارة أخرى على المبالغ المستثمرة.

ب) الاقتراض: لا يجوز أن يتجاوز اقتراض الصندوق - بما في ذلك صندوق الاستثمار العقاري المتداول في السوق الرئيسية - ما نسبته (٥٠٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة، إلا في حال صندوق الاستثمار العقاري المتداول في السوق الموازية وذلك بما لا يتجاوز (١٠٠٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.

المادة الثانية والأربعون: التداول

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

ب) استثناء من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجوز لأي مالك وحدات اشترك في الصندوق مقابل حق نقدي وتتجاوز ملكيته (٥٪) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري بيع وحداته في الصندوق، ما لم يندرج ضمن إحدى الفئات الأخرى الواردة في تعريف الأطراف ذوو العلاقة.

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

د) على مدير الصندوق الاحتفاظ بسجل طلبات الشراء وعروض البيع الخاصة بوحدات الصندوق.

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

و) يُستثنى الصندوق المتداول من أحكام هذه المادة.

المادة الثالثة والأربعون: الإعلان عن الصندوق

- أ) على مدير الصندوق في جميع الإعلانات ذات العلاقة بالصندوق -كما هي معرفة في لائحة مؤسسات السوق المالية -الالتزام بمتطلبات هذه المادة وأحكام لائحة مؤسسات السوق المالية، ولائحة أعمال الأوراق المالية، واللوائح ذات الصلة.
- ب) يجب على مؤسسة السوق المالية أن تقدم إلى الهيئة أي إعلان أو كتيب أو أي نشرة ترويجية أو تسويقية أو أي مادة أخرى تستخدمها من أجل طرح أو بيع وحدات في صندوق قبل استخدامها.
- ج) يجب أن يتضمن الإعلان عن الصندوق المعلومات الآتي بيانها:
١. كيفية الحصول على نسخة من شروط وأحكام الصندوق وتقاريره المالية.
 ٢. الغرض من الصندوق، وإجمالي قيمة أصول الصندوق، ومدته، ونوعه، وفئته.
 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 أن لا يتضمن أي إعلان عن الصندوق أي توقع عن أدائه في المستقبل.

المادة الرابعة والأربعون: إنهاء الصندوق وتصفيته

- أ) يجب على مدير الصندوق تحديد أحكام إنهاء الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.
- ب) يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.
- ج) يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر، وفقاً لأحكام المادة السابعة والعشرين من هذه اللائحة.
- د) لغرض إنهاء الصندوق، يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.

- هـ) يجب على مدير الصندوق المفتوح إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (٢١) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه ، ودون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق.
- و) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (د) من هذه المادة.
- ز) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء الصندوق خلال (١٠) أيام من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في الفقرة (د) من الملحق (١٢) من هذه اللائحة.
- ح) إذا 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.
- ط) في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يُتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته ، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (١٢) شهراً من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.
- ي) لغرض تصفية الصندوق ، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.
- ك) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (ي) من هذه المادة.
- ل) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء تصفية الصندوق خلال (١٠) أيام من انتهاء تصفية الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في الفقرة (د) من الملحق (١٢) من هذه اللائحة.
- م) يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته ، وأن يراعي مصالحهم؛ وفقاً لأحكام النظام ولوائحه التنفيذية.
- ن) لا يجوز أن يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة من تاريخ البدء في تصفية الصندوق.
- س) يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.

ع) يجب على مدير الصندوق الإعلان في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، عن انتهاء مدة الصندوق أو مدة تصفيته.

ف) يجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق وفقاً لمتطلبات الملحق (١٣) من هذه اللائحة خلال مدة لا تزيد على (٧٠) يوماً من تاريخ اكتمال إنهاء الصندوق أو تصفيته، متضمناً القوائم المالية النهائية المراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

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

ق) في حال عزل مدير الصندوق عن أعمال التصفية، يجب على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل على نقل مسؤوليات التصفية إلى المصفي المعيّن وأن ينقل إليه جميع المستندات المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة والتي تمكنه من إتمام أعمال التصفية خلال (٢٠) يوماً من صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفٍ بديل.

ر) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات كتابياً في حال صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل بموجب الفقرة (ص) من هذه المادة.

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

ت) يُستثنى الصندوق المتداول من متطلب إرسال الإشعار الكتابي إلى جميع مالكي الوحدات الوارد في الفقرات (هـ) و(ز) و(ح) و(ل) و(ر) و(ش) من هذه المادة، على أن يكون الإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

الباب الرابع

صندوق الاستثمار العقاري المتداول

المادة الخامسة والأربعون: النطاق والتطبيق

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

المادة السادسة والأربعون: 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) في حال طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول في السوق الموازية، يقتصر طرح تلك الوحدات بموجب أحكام هذا الباب على فئات المستثمرين المؤهلين في السوق الموازية.

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

د) استثناء لما ورد في الفقرة (أ) من المادة الثانية والأربعين من هذه اللائحة، يجوز لأيّ طرف من الأطراف ذوي العلاقة شراء أيّ وحدة من وحدات الصندوق أو بيعها بعد إدراج الوحدات.

هـ) لا يجوز لأيّ شخص أو مجموعة من الأشخاص تُظهر شروط وأحكام الصندوق عند التأسيس أنهم يملكون وحدات في 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 (ك) من المادة التاسعة والثلاثين من هذه اللائحة، لا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق خلال السنة الأولى لبدء تداولها.

ز) يجب إيداع 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.

ط) يُحظر إجراء أي تعديل أساسي على شروط وأحكام الصندوق خلال فترة الطرح.
ي) يُحدّد في شروط وأحكام الصندوق نسبة من كامل الطرح تُخصّص للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي.

ك) يُشترط على مدير الصندوق عند الاستحواذ على أصول صندوق استثمار عقاري قائم مدار من نفس مدير الصندوق، أن تكون الأصول المستحوذ عليها حققت صافي أرباح إيجابية بعد خصم جميع المصروفات لآخر ثلاث سنوات للعقارات المطورة تطويراً إنشائياً ومدة للدخل.

ل) 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 إصلاح المخالفة خلال (٥) أيام من تاريخ وقوعها، يتعين على مدير الصندوق إشعار الهيئة فوراً بذلك بشكل كتابي مع الإشارة إلى الإجراء المتخذ والمدة الزمنية المطلوبة لإصلاح المخالفة، ويمكن للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير تلك المدة.

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

ن) لتحقيق استقلالية عضو مجلس إدارة الصندوق يجب الالتزام بالآتي:

١. أن يكون عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل قادراً على ممارسة مهامه

وابدأ 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 قائمة

المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، يتناهى 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

قربة من الدرجة الأولى بمن 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 بأيٍّ من أعضاء مجلس الإدارة في الصندوق أو أيّ صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق.

(هـ) أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى بأيٍّ طرف ذي علاقة بالصندوق.

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

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

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

المادة السابعة والأربعون: شروط طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول

- أ) يجب استيفاء الآتي عند تقديم طلب طرح وحدات الصندوق:
١. نوع الصندوق: يجب أن يكون صندوق الاستثمار 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.
 ٣. القيمة الاسمية للوحدة: يجب أن تكون القيمة الاسمية للوحدة (١٠) ريالات.

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

٥. **حد الاشتراك:** يجب أن لا يزيد الحد الأدنى للاشتراك على (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 إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري عما نسبته (٧٥٪) من إجمالي قيمة أصول 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 إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة، في أي مما يلي:

١. التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن. وفي حال كان صندوق استثمار عقاري متداول في السوق الموازية، فيجوز له عند إنشاء الصندوق، الاستثمار في التطوير العقاري دون التقيد بالنسب الواردة في سياسة الاستثمار والقيود على الأصول المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة.

٢. تجديد وإعادة تطوير العقارات.

٣. اتفاقيات إعادة شراء العقار.

٤. النقد وما في حكمه، ووحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة، والشركات العقارية.

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

٦. وحدات الخزينة.

٧. أدوات الدين.

(ب) يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول في السوق الموازية عند اكتمال تطوير العقار محل الاستثمار، بحيث يصبح عقاراً مطوراً تطويراً إنشائياً قابلاً لتحقيق دخل تأجيلي ودوري، الالتزام بأن لا يتجاوز الاستثمار في التطوير العقاري ما نسبته (٢٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن.

(ج) يُحظر على مدير الصندوق استثمار نسبة تزيد على (٢٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة في عقارات خارج المملكة.

(د) لا يجوز لصندوق الاستثمار العقاري المتداول امتلاك نسبة تزيد على (٢٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق الذي تم تملك وحداته.

(هـ) لا يخضع استثمار مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول في السوق الموازية في حقوق منفعة، للقيد الوارد في الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة الفرعية (٣) من الفقرة (ب) من هذه المادة.

٤. **متطلبات أصول الصندوق:** مع مراعاة ما ورد في المادتين السادسة والثلاثين والسابعة والثلاثين من هذه اللائحة، يجب على مدير الصندوق التأكد من تقديم تقارير تقييم للعقار من مقيمين اثنين معتمدين، حاصلين على زمالة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ونشرها على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أثناء فترة الطرح، على أن تتضمن التقارير تقييماً للإجراءات السوقية (حيثما ينطبق) وأن لا تكون مدة التقييم قد تجاوزت (٣) أشهر عند تاريخ بداية الطرح، وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.

المادة الثامنة والأربعون: متطلبات طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول

(أ) يجب على مدير الصندوق الذي يرغب في طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول في السوق 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.

ب) إضافة إلى المتطلبات الواردة في المادة السابعة 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 (٢) من هذه اللائحة.

ج) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالآتي:

(١) اتفاقية 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 وقبل إدراجها.

(٢) مذكرة تفاهم بين مدير الصندوق والمطور والمكتب الهندسي (حيثما ينطبق).

(٣) مذكرة 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.

(٤) اسم جهة مستلمة واحدة على الأقل.

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

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

و) 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 (١) من الفقرة (و) من هذه المادة.

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

(ز) 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 والأربعون: شراء صندوق الاستثمار العقاري المتداول لوحداته وبيعها

(أ) لأغراض تطبيق هذه اللائحة، تُستثنى عملية شراء صندوق الاستثمار العقاري المتداول لوحداته وبيعها التي تتم وفقاً لأحكام هذه اللائحة من الأعمال والممارسات الواردة في الفقرة (أ) من المادة التاسعة والأربعين 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 إلغائها.

٢. مع مراعاة أحكام الفقرة الفرعية (٣) من الفقرة (ب) من المادة السابعة والأربعين من هذه اللائحة، يجب أن لا تتجاوز نسبة وحدات الخزينة للصندوق في أي وقت من الأوقات (١٠٪) من الوحدات الصادرة عن الصندوق.

٣. صدور قرار خاص للصندوق 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 (١٢) شهراً من تاريخ صدور القرار الخاص للصندوق المشار إليه، ويجوز لمالكي الوحدات في أي وقت إصدار قرار خاص للصندوق بتغيير أغراض الشراء.

٤. ما لم يكن الهدف من شراء وحدات الصندوق إلغاؤها، يجب أن 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 على (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 المبادلة مقابل شراء أصل.
 ٣. أي غرض آخر توافق عليه الهيئة.
- (د) يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول فيما يتعلق بشرائه لوحداته التقيد بالآتي:
١. الإفصاح في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن صدور قرار مجلس إدارة الصندوق بالموافقة على عملية شراء الصندوق لوحداته قبل نصف ساعة على الأقل من بداية فترة التداول لليوم التالي.
 ٢. الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات وفقاً لأحكام الفقرة (د) من الرابعة والعشرين من هذه اللائحة.
- (هـ) في حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي الوحدات بالموافقة على عملية الشراء ، يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول الإفصاح عن ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق 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 لوحداته والغرض من شرائها؛ لتتشر السوق تلك المعلومات في تقريرها الدوري عن شراء الصناديق لوحداتها.

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

ح) يجوز لصندوق الاستثمار العقاري المتداول بيع وحدات الخزينة إذا نصت شروط وأحكام الصندوق على جواز 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 عوضاً في عمليات المبادلة مقابل شراء أصل وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

المادة الخمسون: متطلبات الإفصاح

أ) الإفصاح عن التطورات الجوهرية

١. يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة ويفصح لمالكي الوحدات من دون تأخير عن أي تطورات جوهرية تدرج 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 تغيير 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 (سواء 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 يساوي 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 يساوي أو يزيد على (١٠٪) وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
٥. الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي 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 تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على (١٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
٧. أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسة للصندوق يساوي الأثر المترتب عليه أو يزيد على (٥٪) من إجمالي 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. أيّ تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ج) وضوح المعلومات المفصح عنها وصحتها واكتمالها

١. يجب أن يكون أيّ 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 يجب الإفصاح عنها بموجب هذه اللائحة يمكن أن يؤدي إلى إلحاق 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 لإعفاءه من الإفصاح أو تأخير توقيته. ويجب 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 أيّ 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 يجب على مدير الصندوق اتخاذ جميع الخطوات اللازمة لضمان عدم تسرب أيّ من المعلومات والتطورات الجوهرية قبل إعلانها وفقاً لهذه اللائحة.

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

ه) يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.

و) الإفصاح المتعلق بتعاملات مالك الوحدات الكبير

١. يجب على أي شخص أن يشعر السوق عندما يصبح مالكاً أو له مصلحة فيما 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 يُضمّن الإشعار قائمة بالأشخاص الذين لهم مصلحة في وحدات الصندوق التي يملكونها أو يسيطرون عليها.

٢. يجب على الشخص المشار إليه في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (و) من هذه المادة أن يشعر السوق عند حدوث أي تغيير في قائمة الأشخاص المشار إليها في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (و) من هذه المادة، سواء أكان ذلك نتيجة وقوع حدث يستلزم إضافة شخص إلى تلك القائمة أم لاستبعاد 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 يكون 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. يجب 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 أيّ دعم مادي من شخص آخر لعملية التملك أو قروض تمويل.

(ز) في حالة استثمار صندوق الاستثمار العقاري المتداول في حقوق منفعة، يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن حالة تلك الحقوق قبل انتهائها بـ (٣) أشهر.

المادة الحادية والخمسون: 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 لأحكام هذه اللائحة، وذلك بعد موافقة مالكي وحدات جميع الصناديق ذات العلاقة من خلال قرار خاص للصندوق.

٢. يكون الدمج بضم 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 يُعدها مدير الصندوق وفقاً لأحكام هذه اللائحة، 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.

الباب الخامس

صناديق الاستثمار العقاري التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة

المادة الثانية والخمسون: أحكام عامة

أ) تنطبق 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) يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة توثيق النظام الأساسي للمنشأة من الجهة المختصة قبل طرح وحدات 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".

المادة الثالثة والخمسون: 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 والخمسون: مجلس إدارة صندوق الاستثمار العقاري الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة

يكون مجلس إدارة صندوق الاستثمار العقاري الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة هو مجلس إدارة المنشأة ذات الأغراض الخاصة، وتطبق عليه جميع الأحكام المتعلقة بمجلس إدارة الصندوق الواردة في هذه اللائحة.

الباب السادس

النشر والنفذ

المادة الخامسة والخمسون: النشر والنفذ

تكون هذه اللائحة نافذة وفقاً لقرار اعتمادها.

الملحق ١

متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري العام

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

محتويات صفحة الغلاف:

- (أ) اسم الصندوق، مع ذكر فئته ونوعه.
- (ب) اسم مدير الصندوق.
- (ج) اسم أمين الحفظ.
- (د) اسم المطور، إن وُجد.
- (هـ) يجب أن تحتوي صفحة الغلاف بياناً بالمسؤولية وفقاً للصيغة الآتية:
"روجعت شروط وأحكام الصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق وتمت الموافقة عليها. ويتحمل مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة واكتمال المعلومات الواردة في الشروط والأحكام. ويقر ويؤكد أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق بصحة واكتمال المعلومات الواردة في الشروط والأحكام، كذلك يقرون ويؤكدون أن المعلومات والبيانات الواردة في الشروط والأحكام غير مضللة".
- (و) يجب أن تحتوي صفحة الغلاف بياناً بإخلاء المسؤولية وفقاً للصيغة الآتية:

"وافقت هيئة السوق المالية على طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري. لا تتحمل الهيئة أي مسؤولية عن محتويات شروط وأحكام الصندوق، ولا تعطي أي تأكيد يتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلى نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت، ومن أي خسارة تنتج عما ورد في شروط وأحكام الصندوق أو عن الاعتماد على أي جزء منها. ولا تعطي هيئة السوق المالية أي توصية بشأن جدوى الاستثمار في الصندوق من عدمه، ولا تعني موافقتها على طرح وحدات الصندوق توصيتها بالاستثمار فيه أو تأكيد صحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام، وتؤكد أن قرار الاستثمار في الصندوق يعود للمستثمر أو من

يمثله".

(ز) إذا كان صندوق الاستثمار العقاري متوافقاً مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار العقاري، يجب إضافة البيان الآتي:

"تم اعتماد (اسم الصندوق) على أنه صندوق استثمار عقاري متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار العقاري".

(ح) يجب إضافة البيان بالصيغة الآتية (إذا كان صندوق الاستثمار العقاري يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة):

"تم اعتماد [اسم الصندوق] على أنه صندوق استثمار عقاري يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة".

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

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

(ك) تاريخ موافقة الهيئة على طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري.

(ل) في حال تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحكام الفقرة (ك) من المادة التاسعة والثلاثين من هذه اللائحة، يجب إضافة البيان الآتي:

"تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بتاريخ (../..../.. الموافق ../..../..م)، يرجى الرجوع إلى الملحق التكميلي رقم (..) للمزيد من المعلومات".

المحتويات داخل الغلاف:

(١) اسم الصندوق ونوعه.

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

(٣) مدة الصندوق، مع ذكر أيّ مدة للتمديد (إن وُجدت).

(٤) أهداف الصندوق.

٥) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية، مع بيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات.

٦) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه، ويشتمل بحد أدنى على الآتي:

أ) وصف لنوع (أو أنواع) الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق، على أن تتضمن نصاً ببيانات صك ملكية العقار/ أو العقارات محل المشروع، حيثما ينطبق.

ب) أيّ سياسة ينتج عنها تركيز الاستثمار في أصول عقارية من نوع معيّن أو منطقة جغرافية محددة.

ج) جدول يوضح نوع مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق، وبيان الحد الأدنى والحد الأعلى لنسبة الاستثمار.

د) خطة واضحة لسيير أعمال المشروع معتمدة من قبل المطور (حيثما ينطبق).

هـ) صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات.

و) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق.

٧) مخاطر الاستثمار في الصندوق:

أ) وضع ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، والتي من شأنها أن تؤثر في استثمارات الصندوق وأيّ ظرف آخر قد يؤثر في قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره.

ب) التنبيه على أن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.

ج) وضع تصنيف لمخاطر الصندوق.

٨) الاشتراك:

أ) تقديم معلومات كافية عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته.

ب) بيان الحد الأدنى للاشتراك.

ج) بيان عن مدى إمكانية قبول اشتراك مقابل حق عيني من عدمه.

د) أن تتضمن تعهداً من مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

- هـ) بيان تفصيلي عن أيّ حد أدنى للمبلغ الذي ينوي مدير الصندوق جمعه، والإجراء المتخذ في حال عدم الوصول إلى ذلك الحد الأدنى في الصندوق.
- و) مالكو الوحدات، ونسبة الاشتراكات العينية في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- ز) الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق.

٩) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

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.

أ) يجب وضع جدول يبين جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة سواء أكانت تُدفع من قبل مالكي الوحدات أم من أصول الصندوق، وتشمل:

١. أيّ رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات في الصندوق أو عند بيعها.

٢. أيّ أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة من صافي أصول الصندوق.

٣. أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ومصرفاتهم.

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

٥. أيّ أتعاب تُدفع لمراجع الحسابات.

٦. أيّ عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.

٧. أيّ رسم يتعلق بتسجيل وحدات الصندوق أو أيّ خدمة إدارية أخرى.

٨. أيّ أتعاب للمطور، والمكتب الهندسي.

٩. أيّ أتعاب لمدير الأملاك (إن وُجد).

١٠. أيّ رسم استرداد مبكر يجري تحصيله من مالكي الوحدات (إن وُجد).

١١. أيّ مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات أو أيّ مبلغ محسوم من أصول الصندوق.

١٢. نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.

١٣. يجب ذكر جميع الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق في التنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه.

(ب) الإفصاح عن آلية احتساب جميع الأتعاب.

(ج) وضع جدول يوضح الآتي:

١. نوع الرسم.

٢. النسبة المفروضة (إن وُجدت).

٣. المبلغ المفروض (إن وُجد).

٤. طريقة الحساب.

٥. تكرار دفع الرسم.

(د) جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق، على مستوى الصندوق ومالك الوحدة، وذلك خلال عمر الصندوق، على أن يشمل نسبة التكاليف المتكررة وغير المتكررة.

(هـ) إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشمل على جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أي رسم لم يُذكر.

(١٠) تقييم أصول الصندوق:

يجب ذكر بيان تفصيلي لكل من:

(أ) كيفية تقييم أصول الصندوق.

(ب) عدد مرات التقييم وتوقيته.

(ج) طريقة احتساب سعر الوحدة.

(د) كيفية الإعلان عن سعر الوحدة.

(هـ) الإجراءات التي ستُتخذ في حالة الخطأ في التقييم أو الخطأ في التسعير.

(١١) تداول وحدات الصندوق:

(أ) إيضاح الأيام التي يُسمح فيها بقبول أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها.

(ب) بيان إجراءات تسليم أوامر بيع الوحدات أو شرائها.

(ج) وصف الأحكام المنظمة لنقل الوحدات إلى مستثمرين آخرين.

(د) النص على أن سجل مالكي الوحدات هو الدليل القاطع على ملكية الوحدات المثبتة فيه.

هـ) بيان بأن مدير الصندوق سيبذل جهداً معقولاً في تسهيل تداول الوحدات، ونقل ملكيتها.

١٢) أصول الصندوق:

- أ) بيان عن آلية تسجيل أصول الصندوق.
- ب) يجب أن تحتوي بياناً بأن أصول صندوق الاستثمار مملوكة للمالكي الوحدات مجتمعين (ملكية مشاعة)، وليس لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أيّ مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبة فيها، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكاً لوحدات الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذه المطالبات بموجب أحكام هذه اللائحة، وأُفصح عنها في شروط وأحكام الصندوق.

١٣) 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 بأيّ صندوق استثمار آخر يشرف عليه أيّ عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- هـ) إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تتطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:
- ١) أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأيّ دعاوى إفلاس أو إعسار.
 - ٢) لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل 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.

(١٤) مدير الصندوق:

- (أ) بيان اسم مدير الصندوق وعنوانه.
- (ب) إفادة بأن مدير الصندوق مؤسسة سوق مالية مرخص لها بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية، ورقم الترخيص الصادر عن الهيئة، وتاريخه.
- (ج) وصف للخدمات التي يقدمها جميع موظفي مدير الصندوق.
- (د) بيان مهام مدير الصندوق، وواجباته، ومسؤولياته.
- (هـ) بيان الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله.
- (و) أيّ نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق يُحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- (ز) وصف لأيّ تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.
- (ح) أيّ مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يكلف مدير الصندوق طرفاً ثالثاً بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك.
- (ط) الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات.
- (ي) خطاب صادر عن مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني، بالصيغة الواردة في الملحق (٧) من هذه اللائحة.

(١٥) أمين الحفظ:

- (أ) اسم أمين حفظ الصندوق، وعنوانه، ورقم ترخيصه الصادر عن الهيئة.
- (ب) بيان مهام أمين الحفظ، وواجباته، ومسؤولياته.
- (ج) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بصندوق الاستثمار العقاري.
- (د) بيان الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله.

(١٦) المطور:

- (أ) اسم المطور، وعنوانه.

- (ب) بيان مهام المطور، وواجباته، ومسؤولياته.
- (ج) الإفصاح عن معايير اختيار المطور.
- (د) الإفصاح عما إذا كان المطور ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات.

(١٧) المكتب الهندسي:

- (أ) اسم المكتب الهندسي، وعنوانه.
- (ب) بيان مهام المكتب الهندسي، وواجباته، ومسؤولياته.

(١٨) مراجع الحسابات:

- (أ) اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه.
- (ب) بيان مهام مراجع الحسابات، وواجباته، ومسؤولياته.

(١٩) القوائم المالية:

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

(٢٠) رفع التقارير لمالكي الوحدات:

وصف التقارير الدورية التي سيزوّد مالكو الوحدات بها والقوائم المالية للصندوق، وكيفية تقديم هذه التقارير والقوائم إليهم.

(٢١) سياسة التوزيعات:

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

(٢٢) تعارض المصالح:

- (أ) يجب الإفصاح عن التعاملات المنطوية على تعارض في المصالح.
- (ب) يجب أن تحتوي بياناً يفيد بأن السياسات والإجراءات التي ستُتبع لمعالجة تعارض المصالح وأيّ تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي ستقدّم عند طلبها دون مقابل.

(٢٣) 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.

(٢٤) قائمة بحقوق مالكي الوحدات:

قائمة بحقوق مالكي الوحدات.

(٢٥) مسؤولية مالكي الوحدات:

بيان يفيد بأنه فيما عدا خسارة مالك الوحدات لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن ديون والتزامات الصندوق.

(٢٦) إقرارات مدير الصندوق:

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

(٢٧) المعلومات الأخرى:

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

(٢٨) متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق:

في حالة صندوق الاستثمار العقاري الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب إرفاق نموذج النظام الأساسي للمنشأة ذات الأغراض الخاصة.

(٢٩) إفصاحات الصندوق:

الوسائل والمواقع الإلكترونية التي سوف تُنشر إفصاحات الصندوق بها، والتي تشتمل على التقارير الدورية والقوائم المالية.

(٣٠) لجنة الرقابة الشرعية للصندوق:

(أ) أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم.

(ب) بيان أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها.

(ج) تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية.

(٣١) خصائص الوحدات:

تقديم وصف لمختلف فئات الوحدات إذا كان الصندوق يضم أكثر من فئة واحدة،
بما في ذلك اسم كل فئة وتفاصيل ذلك.

(٣٢) تعديل شروط وأحكام الصندوق:

وصف الإجراءات التي ستتبع في التبليغ عن أيّ تعديلات لشروط وأحكام الصندوق.

(٣٣) إنهاء الصندوق وتصفيته:

- أ) يجب النص على الحالات التي تؤدي إلى إنهاء الصندوق.
- ب) ذكر مدة التصفية المتوقعة.
- ج) بيان عن مدى إمكانية قبول استرداد عيني من عدمه عند إنهاء الصندوق،
مع التزام مدير الصندوق بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
- د) في حال انتهاء مدة الصندوق، لا يتقاضى مدير الصندوق أيّ أتعاب تُخصم من
أصول الصندوق.

(٣٤) النظام المطبق:

بيان يفيد بأن صندوق الاستثمار العقاري ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق
المالية ولوائح التنفيذ والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة
العربية السعودية، وأن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أيّ 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 إلى مالكي الوحدات ومالكي الوحدات المحتملين، ويجب 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. ويجب 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 مُرخَّص له".
- (٧) إذا كان صندوق الاستثمار العقاري المتداول متوافقاً مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعيّنة لصندوق الاستثمار، يجب إضافة البيان الآتي: "تم اعتماد [اسم الصندوق] على أنه صندوق استثمار عقاري متداول متوافق

مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار العقاري المتداول".

(٨) يجب إضافة البيان بالصيغة الآتية (إذا كان صندوق الاستثمار العقاري المتداول يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة):

"تم اعتماد [اسم الصندوق] على أنه صندوق استثمار عقاري متداول يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة".

(٩) بيان يفيد بضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى لصندوق الاستثمار العقاري المتداول.

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

(١١) تاريخ موافقة الهيئة على طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول.

(١٢) في حال تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحكام الفقرة (ك) من المادة التاسعة والثلاثين من هذه اللائحة، يجب إضافة البيان الآتي:

"تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بتاريخ (../..../..هـ الموافق ../../..م)، يرجى الرجوع إلى الملحق التكميلي رقم (..) للمزيد من المعلومات".

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 أيّ مدة للتمديد (إن وُجدت).

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

(٩) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه ويشتمل بحد أدنى على الآتي:

(أ) جدول يوضح نوع مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق، وبيان الحد الأدنى والحد الأعلى لنسبة الاستثمار.

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

(ج) بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها.

(د) وضع جدول بالمعلومات الآتية لكل عقار (حيثما ينطبق):

١. اسم العقار.

٢. معلومات مالك/ملاك العقار.

٣. نوع العقار.

٤. عنوان العقار.

٥. مخطط (كروكي) الموقع.

٦. مساحة الأرض.

٧. مساحة البناء (بحسب رخصة البناء).

٨. عدد الأدوار.

٩. أنواع الوحدات وأعدادها.

١٠. نسبة إشغال العقار.

١١. تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء).

١٢. تكلفة شراء العقار.

١٣. نبذة عن عقود الإيجار الحالية.

١٤. إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وُجدت.

١٥. أيّ معلومات إضافية.

(هـ) خطة واضحة لسير أعمال المشروع معتمدة من قبل المطور (حيثما ينطبق).

(و) أيّ 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.

(ز) عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار/منفعة.

(ح) صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات.

(ط) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق.

(ي) الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق.

(ك) مالكي الوحدات ونسبة الاشتراكات العينية في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

(١٠) مخاطر الاستثمار في الصندوق:

(أ) وضع ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، والتي من شأنها أن تؤثر في استثمارات الصندوق أو أيّ ظرف آخر قد يؤثر في قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره.

(ب) التنبيه على 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 ملاك العقار الذين سيشتركون عينيّاً في الصندوق، ونسب ملكيتهم، مع ذكر جدول يبيّن 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 للاشتراك.

(ز) شرح تفصيلي عن طريقة الاشتراك بالصندوق.

(ح) شرح تفصيلي عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق.

- ط) الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشاركين.
- ي) آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية ، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية ، أو كليهما (إن وُجدت).
- ك) وضع جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات حتى بدء تداول الوحدات.

(١٢) تداول وحدات الصندوق:

- أ) بيان يوضح 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 (٢) من الفقرة (ب) من المادة السابعة والأربعين 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 انتهاء الصندوق.
- ب) يجب ذكر معلومات عن الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية الصندوق والخطة الزمنية للتصفية.

(١٥) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

١. 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. كذلك يجب وضع جدول يبين جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة، سواء أكانت تُدفع من قبل مالكي الوحدات أم من أصول الصندوق، وتشمل:

١. أتعاب أعضاء مجلس الإدارة، ومصروفاتهم.
٢. أي رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات في الصندوق.

٣. أيّ أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة من صافي أصول الصندوق.
٤. مقابل خدمات الحفظ، أو أيّ خدمة أخرى مقدّمة من أمين الحفظ.
٥. أيّ أتعاب تدفع لمراجع الحسابات.
٦. أيّ عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.
٧. أيّ رسم يتعلق بتسجيل وحدات الصندوق، أو أيّ خدمة إدارية أخرى.
٨. أيّ أتعاب لمدير الأملاك.
٩. أيّ مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات، أو أيّ مبلغ محسوم من أصول الصندوق.
١٠. نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ويجب ذكر جميع الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق في التنازل أو حسم أيّ من المستحقات المذكورة أعلاه.

٢. وضع جدول يوضح الآتي:

- (أ) نوع الرسم.
 - (ب) النسبة المفروضة (إن وُجدت).
 - (ج) المبلغ المفروض (إن وُجد).
 - (د) طريقة الحساب.
 - (هـ) تكرار دفع الرسم.
٣. وضع جدول يشتمل على استثمار افتراضي لمالك الوحدات.
٤. إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشمل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أيّ رسم لم يُذكر.

(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 لأيّ دعاوى إفلاس أو إعسار.
 ٢. لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل 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 مؤسسة سوق مالية مرخص لها بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية، ورقم وتاريخ ترخيصه الصادر عن الهيئة.
 - (ج) خطاب صادر عن مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني، بالصيغة الواردة في الملحق (٨) من هذه اللائحة.
 - (د) بيان مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته.
 - (هـ) بيان الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله.
 - (و) أيّ نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
 - (ز) وصف لأيّ تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.
 - (ح) أيّ مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يكلف مدير الصندوق طرفاً ثالثاً 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، وإجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة، وعدد الصناديق العامة، وحجمها، وعدد موظفي إدارة الأصول.
- (٢٠) المستشار القانوني:**

خطاب صادر عن المستشار القانوني المرخص له في ممارسة المهنة في المملكة في شأن تقرير العناية المهنية القانوني، بالصيغة الواردة في الملحق (١١) من هذه اللائحة.

(٢١) أمين الحفظ:

- (أ) اسم أمين حفظ الصندوق، وعنوانه، ورقم ترخيصه الصادر عن 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 إفادة بأن القوائم المالية للصندوق سوف تكون متاحة لحملة الوحدات دون أيّ رسم مع توضيح كيفية الحصول عليها. كذلك يجب تحديد تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق.

(٢٥) تعارض المصالح:

يجب الإفصاح بالتفصيل عن أيّ تعارض مصالح في الصندوق، وأن تحتوي بياناً يفيد بأن السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأيّ 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 أيّ معلومة أخرى مهمة تكون معروفة (أو من المفترض أن تكون معروفة) لمدير الصندوق أو مجلس الإدارة وقت إصدار شروط وأحكام الصندوق.

(٣٠) متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق:

في حالة صندوق الاستثمار العقاري المتداول الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب إرفاق نموذج النظام الأساسي للمنشأة ذات الأغراض الخاصة.

(٣١) لجنة الرقابة الشرعية للصندوق:

- (أ) أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم.
- (ب) بيان أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها.
- (ج) تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية.

(٣٢) خصائص الوحدات:

تقديم وصف لمختلف فئات الوحدات إذا كان الصندوق يضم أكثر من فئة واحدة، بما في ذلك اسم كل فئة وتفاصيل ذلك.

(٣٣) تعديل شروط الصندوق وأحكامه:

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

(٣٤) إقرارات مدير الصندوق:

إضافةً إلى الإقرارات الواردة في هذه اللائحة وفي الملحق (١٠) من هذه اللائحة، يجب على مدير الصندوق وضع جميع الإقرارات المتعلقة بالصندوق والتي قد تؤثر في قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق.

(٣٥) 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 أيّ نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

الملحق ٣

محتويات طلب طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري العام

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 تعبئته.
- 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 (١) أو الملحق (٢) من هذه اللائحة، أيهما ينطبق).
- ي) شروط وأحكام الصندوق موقعة من المدير التنفيذي ومسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق، ويجب إعدادها وفقاً للملحق (١) أو الملحق (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 بوجود النظم الإدارية التي سيتم تبنيها فيما يتعلق بالجوانب التشغيلية المرتبطة بصناديق الاستثمار العقاري، بما في ذلك برنامج مراقبة المطابقة والالتزام لصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

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

(ع) أيّ 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 أيّ متطلب آخر تطلبه الهيئة وفقاً للنظام ولوائحه التنفيذية.

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

www.cma.org.sa



النموذج رقم (١)

طلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري عام

تعليمات ملء النموذج:

يمكن ملء هذا النموذج إلكترونياً.

في حال وجود مستندات مؤيدة مطلوبة وفقاً لهذا النموذج، يرجى إرفاقها.

يرجى وضع علامة (✓) في الخانات ذات الصلة إذا كان ذلك مناسباً.

إذا كان السؤال غير منطبق، يرجى كتابة عبارة "غير منطبق" في الخانة المخصصة للإجابة.

إذا كانت الخانة غير كافية، يرجى مواصلة الكتابة في ورقة منفصلة، مع إيضاح السؤال المرتبط بالمعلومات الإضافية.

يجب ملء نموذج واحد لكل صندوق.

يتعين الاحتفاظ بنسخة من النموذج وأي مستندات مؤيدة للطلب تقدّم إلى هيئة السوق المالية.

صندوق الاستثمار العقاري

معلومات عن صندوق الاستثمار العقاري الذي سيتم طرح وحداته



١- اسم الصندوق

٢- فئة الصندوق ونوعه

٣- أهداف الاستثمار

٤- سياسات الاستثمار وممارساته

٥- تاريخ بداية فترة الطرح المقترحة

٦- تاريخ نهاية فترة الطرح المقترحة

٧- مدة صندوق الاستثمار العقاري (إن وُجدت)

٨- أسباب طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري

٩- استراتيجية الصندوق التسويقية (خطة مدتها ٣-٥ سنوات)

--

١٠- أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق المقترحين

--

ملاحظة

يرجى تقديم تقارير مراجعة شاملة ودقيقة عن الصندوق المستهدف ومدير الصندوق.

مدير الصندوق

معلومات حول مؤسسة السوق المالية التي تدير صندوق الاستثمار العقاري

١- اسم مؤسسة السوق المالية (مدير الصندوق)

--

٢- رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية

--

٣- الهيكل التنظيمي (للشركة كاملة وقسم إدارة الأصول)

--

يرجى استخدام ورقة منفصلة إذا كانت الخانة غير كافية.

٤- اسم (أسماء) مدير المحفظة الاستثمارية المسجل المسؤول عن الصندوق

(بما في ذلك بيانات الاتصال)

٥- اسم (أسماء) مسؤول المطابقة والالتزام و/أو لجنة المطابقة والالتزام

(بما في ذلك بيانات الاتصال)

٦- هل سيعين مدير صندوق من الباطن؟

☐ لا☐ نعم

إذا كانت إيجابتك نعم، يرجى إرفاق نسخة من عقد الخدمات.

٧- إذا كانت إيجابتك نعم، يرجى ذكر اسم مدير (مديري) الصندوق من الباطن

٨- اسم مدير المحفظة الاستثمارية المسؤول عن الصندوق لدى مدير الصندوق من الباطن

٩- رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية الخاص بمدير الصندوق من الباطن (حيثما ينطبق ذلك)

١٠- إذا كان مدير الصندوق من الباطن أجنبياً، يرجى تقديم المعلومات الآتية:

أ) مكان التأسيس

ب) الهيئة الإشرافية

ج) العنوان وبيانات الاتصال الخاصة بمدير الصندوق من الباطن

العنوان	
رقم الهاتف	
البريد الإلكتروني	

د) هل مدير الصندوق من الباطن خاضع لإشراف جهة رقابية وفق معايير وشروط تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة؟

إذا كان هناك أكثر من مدير واحد للصندوق من الباطن، يرجى تقديم المعلومات المطلوبة وفقاً للفقرات من (٦) إلى (١٠) أعلاه لكل مدير صندوق من الباطن.

١١- هل سيكون هناك مهام أخرى لمدير الصندوق يُكَلَّف بها مقدمو الخدمة؟

☐ لا

☐ نعم

إذا كانت إجابتك نعم، يرجى إرفاق نسخ من عقود الخدمات.

١٢- إذا كانت إجابتك نعم، يرجى بيان المهام التي سيُكَلَّف بها مع ذكر تفاصيل مقدم (مقدمي) الخدمات.

--

يرجى استخدام ورقة منفصلة إذا كانت الخانة غير كافية.

أمين الحفظ

معلومات حول مؤسسة السوق المالية المرخص لها في نشاط الحفظ



١. اسم مؤسسة السوق المالية (أمين الحفظ)

٢. رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية

٣. العلاقة مع مدير الصندوق

☐

مستقل

☐

طرف ذو علاقة

يرجى تقديم نسخة من عقد الخدمات / اتفاقية مستوى الخدمة.

٤. الهيكل التنظيمي (قسم الحفظ)

يرجى استخدام ورقة منفصلة إذا كانت الخانة غير كافية.

٥. هل سيعين أمين حفظ من الباطن؟

☐

لا

☐

نعم

إذا كانت إجابتك نعم، يرجى إرفاق نسخة من عقد الخدمات.

٦. إذا كانت إجابتك نعم، يرجى ذكر اسم أمين الحفظ من الباطن

--

٧. رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية الخاص بأمين الحفظ من الباطن (حيثما ينطبق ذلك)

--

٨. إذا كان أمين الحفظ من الباطن أجنبياً، يرجى تقديم المعلومات الآتية:

(أ) مكان التأسيس

--

(ب) الهيئة الإشرافية

--

(ج) العنوان وبيانات الاتصال الخاصة بأمين الحفظ من الباطن

العنوان	
رقم الهاتف	
البريد الإلكتروني	

(د) هل أمين الحفظ من الباطن خاضع لإشراف جهة رقابية وفق معايير وشروط تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة؟

إذا كان هناك أكثر من أمين حفظ واحد من الباطن، يرجى تقديم المعلومات المطلوبة وفقاً للفقرات من (٥) إلى (٨) أعلاه لكل أمين حفظ من الباطن.

٩. هل سيكون هناك مهام أخرى لأمين الحفظ يُكلف بها مقدمو الخدمة؟

☐ لا☐ نعم

إذا كانت إجابتك نعم، يرجى إرفاق نسخ من عقود الخدمات.

١٠. إذا كانت إجابتك نعم، يرجى سرد المهام التي سيُكلّف بها مع ذكر تفاصيل مقدم الخدمة والترتيبات.

--

يرجى استخدام ورقة منفصلة إذا كانت الخانة غير كافية.



إقرار

إقرار مدير الصندوق وأمين الحفظ

عن مؤسسة السوق المالية (مدير الصندوق)

أقر أنا الموقع أدناه على حد علمي واعتقادي - وبعد الحرص التام والمعقول للتأكد من ذلك - بأن المعلومات التي قدمتها في هذا الطلب كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة وقت تقديمها. وأقر، إضافة إلى ذلك، بأن صندوق الاستثمار العقاري المقترح، ومحتويات شروط وأحكام الصندوق، لا تتعارض مع نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

الاسم

المنصب

التوقيع

التاريخ

اسم الشخص المسؤول عن الطلب لدى مدير الصندوق

المنصب

رقم الهاتف

البريد الإلكتروني

عن مؤسسة السوق المالية (أمين الحفظ)

أنا [اسم مؤسسة السوق المالية] أعمل أمين حفظ لصندوق الاستثمار العقاري المقترح، وأقر وأؤكد أنني سأقوم بالمسؤوليات المنوطة بي بحسب لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق، ونظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

الاسم

المنصب

التوقيع

التاريخ

اسم الشخص المسؤول عن الطلب لدى أمين الحفظ

المنصب

رقم الهاتف

البريد الإلكتروني

الطرح/الموزع



معلومات عن مؤسسة السوق المالية التي تطرح توزيع وحدات صناديق الاستثمار العقاري

١. اسم وعنوان مؤسسة السوق المالية أو المكلف بطرح / توزيع وحدات صندوق الاستثمار العقاري العام

٢. رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية (حيثما ينطبق)

الملحق ٤

محتويات تقارير الصندوق

يجب أن تتضمن التقارير السنوية المعلومات الآتية:

١. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
٢. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها (إن وُجدت).
٣. توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة (إن وُجدت).
٤. نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق (حيثما ينطبق).
٥. بالنسبة إلى صندوق الاستثمار العقاري المتداول، نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات، ونسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق.
٦. وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق - حيثما ينطبق -، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وُجد).
٧. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق)، ويوضح:
 - (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 وُجد).
 - (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.
٨. 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 إجمالي نسبة المصروفات، وعما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

٩. إذا حدثت تغييرات أساسية أو غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فيجب الإفصاح عنها بشكل واضح.

١٠. تقرير سنوي معتمد من مجلس إدارة الصندوق، على أن يحتوي - على سبيل المثال لا الحصر - على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه.

١١. بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

١٢. تقرير تقويم المخاطر.

الملحق هـ

محتويات البيان النصف سنوي

- يجب أن يتضمن البيان نصف السنوي للصناديق العقارية، المعلومات الآتية بحد أدنى:
١. سعر الوحدة بنهاية النصف بحسب آخر تقييم.
 ٢. جدول يوضح المصروفات والأتعاب الإجمالية المحملة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق، على أن يوضح الحد الأعلى لجميع المصروفات، وذلك بنهاية النصف المعني.
 ٣. قائمة بأسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق، ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول، بالإضافة إلى نسبة الإشغال لكل عقار كما في نهاية النصف المعني.
 ٤. إجمالي قيمة أصول الصندوق.
 ٥. نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.
 ٦. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.
 ٧. نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.
 ٨. أيّ تغييرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق تمت خلال النصف المعني (حيثما ينطبق).
 ٩. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات (إن وُجدت) من خلال تضمين البيان النصف التفصيل التالية:
 - أ) إجمالي الأرباح الموزعة في النصف المعني.
 - ب) عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال النصف المعني.
 - ج) قيمة الربح الموزع خلال النصف المعني وذلك لكل وحدة.
 - د) نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.
 - هـ) أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال النصف المعني.

وإضافة إلى ما ذكر أعلاه، يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن توزيعات المتحصلات السابقة من البيع أو التأجير حتى النصف المماثل من العام السابق، على أن يتيح الإفصاح لمالكي الوحدات الاطلاع على توزيعات الصندوق وعددها وأحجامها.

الملحق ٦

محتويات البيان الربع سنوي

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

١. سعر الوحدة بنهاية الربع بحسب آخر تقييم، وهو كل من سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق)، وصافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق بنهاية الربع المعني، ويُحتسب بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق.
٢. الدخل التأجيلي على سعر الوحدة (إن وُجد)، وهو صافي دخل الصندوق من استثماره في أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال الربع المعني إلى القيمة السوقية للوحدات.
٣. جدول يوضح المصروفات والأتعاب الإجمالية المحملة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق، على أن يوضح الحد الأعلى لجميع المصروفات، وذلك بنهاية الربع المعني.
٤. أداء سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق) خلال الربع المعني، بالإضافة إلى صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق لنفس الفترة.
٥. قائمة بأسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق، ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول، بالإضافة إلى نسبة الإشغال لكل عقار كما في نهاية الربع المعني (حيثما ينطبق).
٦. في حال استحوذ الصندوق على عقارات خلال الربع المعني، يجب بيان الآتي بحد أدنى:

أ) الأصول العقارية التي تم تملكها خلال الربع:

١. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية التي تم تملكها.

٢. وضع جدول بالمعلومات الآتية لكل عقار:

أ- اسم العقار.

ب- معلومات مالك/ملاك العقار.

- ج- نوع العقار.
- د- عنوان العقار.
- هـ- مخطط (كروكي) الموقع.
- و- مساحة الأرض.
- ز- مساحة البناء (بحسب رخصة البناء).
- ح- عدد الأدوار.
- ط- أنواع الوحدات وأعدادها.
- ي- نسبة إشغال العقار.
- ك- تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء).
- ل- تكلفة شراء العقار.
- م- نبذة عن عقود الإيجار الحالية.
- ن- إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وُجدت.
- س- أيّ معلومات إضافية.
٣. مصدر التمويل / آلية الاستحواذ على الأصول العقارية.
٤. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار / منفعة، ونسبتها من إجمالي الدخل التآجيري.
٥. وضع جدول يوضح إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة قروض الصندوق (حيثما ينطبق).
٦. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها:
- وضع جدول يوضح الآتي:
- أ- العقارات محل الاستحواذ.
- ب- أسماء المقيمين المعتمدين.
- ج- تاريخ تقرير كل تقييم.
- د- قيمة التقييم لكل عقار.
- هـ- معدل التقييمات.
- و- سعر شراء كل عقار.
- ب) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة قروض الصندوق (حيثما ينطبق).
- ج) التأمين:

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

(د) المعلومات الأخرى:

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

(هـ) 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.

د- أي أتعاب لمدير الأملاك.

٧. إجمالي قيمة أصول الصندوق.

٨. نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها، والإفصاح عن تفاصيل استخدام القرض.

٩. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.

١٠. نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.

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

١٢. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات (إن وجدت) من خلال تضمين البيان الربعي التفاصيل التالية:

(أ) إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني.

(ب) عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني.

(ج) قيمة الربح الموزع خلال الربع المعني وذلك لكل وحدة.

(د) نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.

(هـ) أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني.

١٣. خطة واضحة لسيير أعمال المشروع معتمدة من قبل المطور (حيثما ينطبق).

وإضافة إلى ما ذكر أعلاه، يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن توزيعات المتحصلات السابقة من البيع أو التأجير حتى الربع المماثل من العام السابق، على أن يتيح الإفصاح لمالكي الوحدات الاطلاع على توزيعات الصندوق وعددها وأحجامها.

الملحق ٧

صيغة خطاب مدير صندوق الاستثمار العقاري

(يقدم على الأوراق الرسمية الخاصة بمدير الصندوق)

إلى: هيئة السوق المالية

بصفتي مدير الصندوق ل..... ("اسم الصندوق") فيما يخص طرح صندوق استثمار عقاري باسم ("اسم الصندوق")، نحن ("اسم مدير الصندوق") نؤكد، بحسب معرفتنا، وبعد (القيام بالدراسة الواجبة) وإجراء 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 للصندوق، قد قدم إلى 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 التي 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 إلى رأي معقول، يستند إلى 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 صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها واللوائح التنفيذية؛
- الأصول العقارية خالية من أيّ مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة؛
- جميع المسائل المعلومة لـ..... " (اسم مدير الصندوق) " التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أفصح عنها للهيئة.

الملحق ٨

صيغة خطاب مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول

(يقدم على الأوراق الرسمية الخاصة بمدير الصندوق)

إلى: هيئة السوق المالية

بصفقتنا مدير الصندوق لـ..... " (اسم الصندوق) " فيما يخص طرح صندوق استثمار عقاري متداول باسم..... " (اسم الصندوق) " وتسجيل وإدراج وحداته في السوق المالية السعودية (تداول)، نحن " (اسم مدير الصندوق) " نؤكد، بحسب معرفتنا، وبعد (القيام بالدراسة الواجبة) وإجراء 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 " (اسم مدير الصندوق) " أنه، بحسب علمه وفي حدود صلاحيته مديراً للصندوق، قد قدم إلى 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 التي تقتضيها لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالناية 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 إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية، بأن:
O الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بلائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام)؛

- 0 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 صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها واللوائح التنفيذية؛
- 0 الأصول العقارية خالية من أي 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 إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة؛
- 0 النشاطات الرئيسية للمستأجرين الرئيسيين المحتملين للأصول العقارية سليمة ، وأنهم قادرون على الوفاء بالتزاماتهم للصندوق؛
- 0 جميع المسائل المعلومة لـ..... " (اسم مدير الصندوق) " التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أفصح عنها للهيئة.

الملحق ٩

إقرارات مدير صندوق الاستثمار العقاري

- (١) يقر مدير الصندوق بأن شروط وأحكام "(اسم الصندوق)" قد أُعدت وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- (٢) يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، وبحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أيّ وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أيّ إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أيّ مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.
- (٣) يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أيّ مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه 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) كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر - غير ما هو مفصّل عنه - بين أيّ 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 الإيجار السنوية للصندوق.
 - ◀ المقيم المعتمد.
 - ◀ المطور.
 - ◀ المكتب الهندسي.
- (٥) يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- (٦) يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأيّ دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أيّ أعمال

احتياالية أو مُخلة بالشرف أو تتطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أيّ مخالفة تتطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

(٧) يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسيُنطبق ذلك على أيّ عضو مستقل يعيّنه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.

(٨) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أيّ نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق ("اسم مدير الصندوق") يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.

(٩) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.

(١٠) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة ("رقم الفقرة") من الشروط والأحكام.

(١١) يقر مدير الصندوق بأنه لا يجوز لأيّ عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

(١٢) يقر مدير الصندوق بأنه قد أُفصِح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر في قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذُكر في الشروط والأحكام.

(١٣) يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي 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٪) أو أكثر من (٧٥٪) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أيّ تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي 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.
 - ◀ أيّ تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
 - ◀ التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق المغلق.
 - ◀ التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
 - ◀ زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
 - ◀ أيّ حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- (١٤) يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق لخسارة 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.
- (١٥) يقر مدير الصندوق أنه قد بين للمقيّم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم 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 إيجار العقارات.

الملحق ١٠

إقرارات مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول

- (١) يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام "(اسم الصندوق)" قد أُعدت وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- (٢) يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، وبحسب 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 أي 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) كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض 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 الأيجار السنوية للصندوق.
 - ◀ المقيم المعتمد.
- (٥) يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- (٦) يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا 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 أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

(٧) يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.

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

(٩) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.

(١٠) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة ("رقم الفقرة") من الشروط والأحكام.

(١١) يقر مدير الصندوق أن الصندوق لن يدرج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح الموضحة في الفقرة ("رقم الفقرة") من الشروط والأحكام، ستُردّ كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.

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

(١٣) يقر مدير الصندوق بأنه قد أُفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر في قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذُكر في الشروط والأحكام.

(١٤) يقر مدير الصندوق بأنه يحق للمالكين 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٪) أو أكثر من (٧٥٪) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي 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.
 - ◀ أيّ تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
 - ◀ التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
 - ◀ التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
 - ◀ زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
 - ◀ أيّ حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- (١٥) يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارون التابعون له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق لخسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأيّ تصرّف 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 تصرّف 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) يقر مدير الصندوق بأنه قد بين للمقيّم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم 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 إيجار العقارات.

الملحق ١١

صيغة خطاب المستشار القانوني لصندوق الاستثمار العقاري المتداول

(يقدم على الأوراق الرسمية الخاصة بالمستشار القانوني)

إلى: هيئة السوق المالية

بصفتنا مستشاراً قانونياً لـ (—) ("اسم مدير الصندوق") ("مدير الصندوق") فيما 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 فيما 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 تشتمل 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، وأجرينا 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 ١٢

طلبات الموافقة والاشعارات المقدمة إلى الهيئة

ترسل طلبات الموافقة والاشعارات بالطريقة التي تحددها الهيئة، وذلك بحسب الآتي:

(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، فيجب أخذ موافقتهم قبل إرسال طلب الموافقة أو الإشعار مع ضرورة الإشارة إلى ذلك في محتوى الخطاب.

(٥) إقرار من مدير الصندوق بأن التغيير المقترح لا يتعارض مع لائحة 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، فيجب 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 الصندوق أو تصفيته:

(١) اسم الصندوق.

(٢) تاريخ توزيع مبالغ الاستثمار على مالكي الوحدات.

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

الملحق ١٣

تقرير إنهاء الصندوق

يُستخدم تقرير إنهاء الصندوق لتوفير المعلومات ذات العلاقة بعملية إنهاء صندوق الاستثمار العقاري أو تصفيته. يجب أن يحتوي تقرير إنهاء الصندوق أو تصفيته على جميع المعلومات المطلوبة بموجب هذا الملحق.

محتوى تقارير الصندوق:

(أ) معلومات صندوق الاستثمار العقاري:

١. اسم صندوق الاستثمار العقاري.
 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 (متضمناً فترة التصفية):

١. صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
٢. صافي قيمة أصول الصندوق عند التصفية.
٣. صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.
٤. صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عند التصفية.
٥. أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
٦. عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.
٧. قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة (حيثما ينطبق).
٨. العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).
٩. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).
١٠. نسبة المصروفات لكل سنة مالية.

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

(ج) معلومات عن عملية إنهاء الصندوق أو التصفية:

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

(د) أمين الحفظ:

١. اسم أمين الحفظ، وعنوانه.
٢. وصف موجز لواجباته ومسؤولياته.

(هـ) مجلس إدارة الصندوق:

١. أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مع بيان نوع العضوية.
٢. ذكر نبذة عن مؤهلات أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
٣. وصف أدوار مجلس إدارة الصندوق ومسؤولياته.
٤. تفاصيل مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
٥. بيان بأي تعارض متحقق أو محتمل بين مصالح عضو مجلس إدارة الصندوق ومصالح الصندوق.
٦. بيان يوضح جميع مجالس إدارة الصناديق التي يشارك فيها عضو مجلس الصندوق ذي العلاقة.

(و) اسم مراجع الحسابات، وعنوانه.

(ز) القوائم المالية:

يجب أن تُعدّ القوائم المالية النهائية المراجعة لصندوق الاستثمار العقاري عن الفترة
اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة، وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة
السعودية للمراجعين والمحاسبين.

الملحق ١٤

ملحق تكميلي لصندوق الاستثمار العقاري

التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

١. الأصول العقارية المراد تملكها خلال عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

١. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها.

٢. وضع جدول بالمعلومات الآتية لكل عقار:

(أ) اسم العقار.

(ب) معلومات مالك/ملاك العقار.

(ج) نوع العقار.

(د) الدولة/المدينة.

(هـ) الحي/الشارع.

(و) مخطط (كروكي) الموقع.

(ز) مساحة الأرض.

(ح) مساحة البناء (بحسب رخصة البناء).

(ط) عدد الأدوار.

(ي) أنواع الوحدات وأعدادها.

(ك) نسبة إشغال العقار.

(ل) تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء).

(م) تكلفة شراء العقار.

(ن) نبذة عن عقود الإيجار الحالية.

(س) إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت.

(ع) أيّ معلومات إضافية.

٣. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار/ منفعة، ونسبتها من إجمالي

الدخل التأجيري.

٤. وضع جدول يوضح إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

٥. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها:

وضع جدول يوضح الآتي:

(أ) العقارات محل الاستحواذ.

(ب) أسماء المقيمين المعتمدين.

(ج) تاريخ تقرير كل تقييم.

(د) قيمة التقييم لكل عقار.

(هـ) معدل التقييمات.

(و) سعر شراء كل عقار.

(ب) الطرح الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

١. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها.

٢. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

٣. الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق.

٤. بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح.

٥. بيان تفصيلي عن معلومات عن ملاك العقار الذين سيشتركون عينيًا في

الصندوق، ونسبة ملكيتهم، مع ذكر جدول يبين نسبة ملكية جميع

المشاركين عينيًا.

٦. بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول

الصندوق.

٧. وضع جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات حتى

بدء تداول الوحدات.

٨. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراك وتخصيص الوحدات

للمشاركين.

٩. الإفصاح عن الجهات المستلمة.

(ج) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

(د) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

١. 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. كذلك يجب وضع جدول يبين جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة، سواء أكانت تُدفع من قبل مالكي الوحدات أم من أصول الصندوق، وتشمل:

- (أ) أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ومصروفاتهم.
- (ب) أيّ رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات في الصندوق.
- (ج) أيّ أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة من صافي أصول الصندوق.
- (د) مقابل خدمات الحفظ، أو أيّ خدمة أخرى مقدمة من أمين الحفظ.
- (هـ) أيّ أتعاب تدفع لمراجع الحسابات.
- (و) أيّ عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.
- (ز) أيّ رسم يتعلق بتسجيل وحدات الصندوق، أو أيّ خدمة إدارية أخرى.
- (ح) أيّ أتعاب لمدير الأملاك.
- (ط) أيّ مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات، أو أيّ مبلغ محسوم من أصول الصندوق.

(ي) نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ويجب ذكر جميع الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق في التنازل أو حسم أيّ من المستحقات المذكورة أعلاه.

٢. وضع جدول يوضح الآتي:

(أ) نوع الرسم.

(ب) النسبة المفروضة (إن وُجدت).

(ج) المبلغ المفروض (إن وُجد).

(د) طريقة الحساب.

(هـ) تكرار دفع الرسم.

٣. وضع جدول يشتمل على استثمار افتراضي لمالك الوحدات.

٤. إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشمل

جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أيّ

رسم لم يُذكر.

(هـ) التأمين:

يجب أن يتضمن هذا القسم ذكر أصول الصندوق التي تم التأمين عليها ، وتفاصيل

التأمين، ومدى تغطيته.

(و) المعلومات الأخرى:

تضمن أيّ معلومة أخرى مهمة تكون معروفة (أو من المفترض أن تكون معروفة)

لمدير الصندوق أو مجلس الإدارة وقت إصدار شروط وأحكام الصندوق.

(ز) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

١. اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها.

٢. بيان مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وواجباتها، ومسؤولياتها.

٣. الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في

وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات.

٤. أيّ أتعاب لمدير الأملاك.

