



# لائحة صناديق الاستثمار العقاري

## المحتويات

### الباب الأول: أحكام تمهيدية

- ٥ ..... المادة الأولى: تمهيد
- ٥ ..... المادة الثانية: تعريفات

### الباب الثاني: الترخيص

- ٩ ..... المادة الثالثة: متطلبات الترخيص
- ٩ ..... المادة الرابعة: إجراءات الهيئة وصلاحياتها تجاه الطلب

### الباب الثالث: تنظيم عمل صناديق الاستثمار العقاري

#### الفصل الأول: الهيكل التنظيمي للصندوق

- ١٣ ..... المادة الخامسة: الأساس القانوني لإدارة الصندوق
- ١٣ ..... المادة السادسة: أنواع صناديق الاستثمار العقاري وأغراضها
- ١٣ ..... المادة السابعة: الإشراف على الصندوق

#### الفصل الثاني: إدارة الصندوق والإفصاح

- ١٤ ..... المادة الثامنة: إدارة الصندوق
- ١٥ ..... المادة التاسعة: الإفصاح

#### الفصل الثالث: متطلبات أصول الصندوق وحفظ أصوله وقواعد تشغيله

- ١٥ ..... المادة العاشرة: متطلبات أصول الصندوق
- ١٥ ..... المادة الحادية عشرة: حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة به
- ١٦ ..... المادة الثانية عشرة: فصل أصول الصندوق
- ١٦ ..... المادة الثالثة عشرة: ملكية الوحدات
- ١٧ ..... المادة الرابعة عشرة: الاشتراك
- ١٧ ..... المادة الخامسة عشرة: القيود على الصندوق

١٨ ..... المادة السادسة عشرة: التداول

١٨ ..... المادة السابعة عشرة: الإعلان عن الصندوق

١٨ ..... المادة الثامنة عشرة: انقضاء الصندوق

### الفصل الرابع: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

١٩ ..... المادة التاسعة عشرة: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

### الفصل الخامس: تضارب المصالح والإفصاح عنها

١٩ ..... المادة العشرون: تضارب المصالح والإفصاح عنها

### الفصل السادس: التثمين وحساب قيمة الأصول

٢٠ ..... المادة الحادية والعشرين: التثمين

٢٠ ..... المادة الثانية والعشرون: تقويم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة

### الفصل السابع: التقارير المالية

٢٠ ..... المادة الثالثة والعشرون: تقديم التقارير لمالكي الوحدات

٢١ ..... المادة الرابعة والعشرون: التقارير المالية الأولية والسنوية

### الباب الرابع: أحكام ختامية

٢٥ ..... المادة الخامسة والعشرون: الاستثناء من متطلبات اللائحة

٢٥ ..... المادة السادسة والعشرون: حق التظلم

### الباب الخامس: النشر والنفذ

٢٩ ..... المادة السابعة والعشرون: النشر والنفذ

### الملاحق

٣٣ ..... الملحق ١: متطلبات شروط صندوق الاستثمار العقاري وأحكامه

# الباب الأول

أحكام تمهيدية



## أحكام تمهيدية

### المادة الأولى: تمهيد

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

### المادة الثانية: تعريفات

- (أ) يقصد بكلمة (النظام) أيما وردت في أحكام هذه اللائحة نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ.
- (ب) يقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني الموضحة لها في النظام، وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.
- (ج) لغرض تطبيق أحكام هذه اللائحة، يقصد بالكلمات والعبارات الواردة أدناه المعاني الموضحة أمام كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك.

### صندوق الاستثمار العقاري:

برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة، ويشار إليه فيما بعد بالصندوق.

### مدير الصندوق:

شخص مرخص له بممارسة أعمال الإدارة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، يكون مسؤولاً عن إدارة أصول الصندوق وحفظها.

### مدير المحفظة:

موظف لدى مدير الصندوق يتولى إدارة الصندوق، ويجب أن يكون شخصاً مسجلاً لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم .

### وحدة:

حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها ، وتعامل كل وحدة على أنها تمثّل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.

## مالك الوحدات:

الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.

## مجلس إدارة الصندوق:

مجلس يعين مدير الصندوق أعضائه بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لمراقبة أعمال مدير الصندوق.

## العضو المستقل في مجلس إدارة الصندوق:

عضو من أعضاء مجلس الإدارة ليس موظفاً ولا عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق، كما أنه ليس بذي علاقة جوهرية بعمل أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق.

## المطوّر:

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

## المثمن:

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

## الأطراف ذوو العلاقة:

- (١) مدير الصندوق.
- (٢) أمين الحفظ.
- (٣) المطوّر.
- (٤) المثمن.
- (٥) المحاسب القانوني.
- (٦) أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه.
- (٧) أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (٥%) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري.
- (٨) أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.

# الباب الثاني

الترخيص



## الترخيص

### المادة الثالثة: متطلبات الترخيص

- (أ) يجب أن يكون مقدم الطلب - الذي يرغب في الحصول على موافقة الهيئة على طرح وحدات صندوق استثمار عقاري - شخصاً مرخصاً له من الهيئة بممارسة أعمال الإدارة.
- (ب) لا تطرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري طرحاً عاماً إلا بعد تقديم المعلومات الموضحة في هذه المادة للهيئة والحصول على موافقتها.
- (ج) يجب أن يتضمن طلب طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المعلومات الآتية:
- ١) تفاصيل الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق، ووصفاً لعملية اتخاذ قرارات الاستثمار من قبل مدير الصندوق واسم أي شخص مسجل مشترك في تلك القرارات ووظيفته.
  - ٢) اسم مسؤول المطابقة والالتزام (أو) أسماء أعضاء لجنة المطابقة والالتزام.
  - ٣) تقديم دراسة جدوى اقتصادية للصندوق.
  - ٤) ترشيح مطور لتنفيذ أغراض الصندوق.
  - ٥) البيانات والمعلومات الموضحة أدناه:
- شروط الصندوق وأحكامه موقعة من المدير التنفيذي ومسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق. ويجب إعدادها وفقاً للملحق رقم (١) من هذه اللائحة، وتعد تلك الشروط والأحكام بمثابة العقد بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات.
  - نوع الصندوق، والغرض منه، والتاريخ المقترح لبدء نشاطه.
  - نماذج الاشتراك والاسترداد.
  - أي عقد أبرمه مدير الصندوق لمصلحة الصندوق، بما في ذلك أي عقد مع الجهات التابعة أو أي أطراف أخرى تتعلق بالصندوق.
- (د) تقديم أي مطلب آخر تطلبه الهيئة وفقاً للنظام ولوائحه التنفيذية.
- (هـ) لا يجوز تعديل شروط الصندوق وأحكامه إلا بعد موافقة الهيئة.

### المادة الرابعة: إجراءات الهيئة وصلاحياتها تجاه الطلب

- (أ) يجوز للهيئة عند دراسة أي طلب لطرح وحدات الصندوق، اتخاذ أي من الآتي:
- ١) إجراء أي استقصاء تراه مناسباً.

٢) طلب حضور مقدم الطلب، أو من يمثله أمام الهيئة للإجابة على أي أسئلة، وشرح أي مسألة ترى أن لها علاقة بالطلب. ويخضع مقدم الطلب لهذه اللائحة اعتباراً من تاريخ تقديم طلبه.

٣) طلب تقديم أي معلومة إضافية تراها الهيئة ضرورية على أن تقدم خلال (ثلاثين) يوماً من تاريخ طلبها.

٤) التأكد من صحة أي معلومة يقدمها مقدم الطلب.

(ب) إذا لم يوفّر مقدم الطلب المعلومات المطلوبة منه، أو إذا لم يُوفّر خلالها الفترة الزمنية المحددة في الفقرة (٣/أ) من هذه المادة، للهيئة رفض دراسة الطلب. وتحتفظ الهيئة بحقها في رفض أي طلب إذا ما رأت أن الصندوق يتعارض مع مصلحة المستثمرين.

(ج) تقوم الهيئة بعد تسلمها جميع المعلومات والمستندات المطلوبة بإشعار مقدم الطلب كتابياً بذلك، وتتخذ أيّاً من القرارات الآتية خلال مدة لا تتجاوز (ثلاثين) يوماً من تاريخ الإشعار:

١) الموافقة على الطلب كلياً أو جزئياً.

٢) الموافقة على الطلب بالشروط والقيود التي تراها مناسبة.

٣) رفض الطلب مع بيان الأسباب.

(د) تقوم الهيئة بإشعار مقدم الطلب كتابياً بالقرار الذي تتخذه بشأن الطلب.

(هـ) لا يجوز لمقدم الطلب طرح وحدات في الصندوق أو تسويقها أو الإعلان عنها قبل الحصول على قرار الهيئة بالموافقة.

# الباب الثالث

تنظيم عمل صناديق  
الاستثمار العقاري



## تنظيم عمل صناديق الاستثمار العقاري

الفصل الأول: الهيكل التنظيمي للصندوق

### المادة الخامسة: الأساس القانوني لإدارة الصندوق

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

### المادة السادسة: أنواع صناديق الاستثمار العقاري وأغراضها

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

- ١) التطوير الأولي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام ثم تطويرها وتقسيمها إلى أراضٍ سكنية، أو تجارية، ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق.
  - ٢) التطوير الإنشائي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام أو مطورة من أجل إنشاء وحدات سكنية أو تجارية عليها، ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق.
  - ٣) التطوير الأولي أو الإنشائي بهدف التأجير لمدة زمنية محددة ومن ثم البيع وإنهاء الصندوق.
- (ب) يجوز إنشاء أنواع أو أغراض أخرى من الصناديق غير ما ذكر في الفقرة (أ) من هذه المادة بعد توافق ما تراه الهيئة من شروط ومتطلبات.

### المادة السابعة: الإشراف على الصندوق

(أ) يكون الإشراف على الصندوق وفقاً للقواعد الآتية:

- ١) يشرف على صناديق الاستثمار العقاري مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق بعد موافقة الهيئة، وتُعقد اجتماعات المجلس وتدار وفقاً للقواعد التي تصدرها الهيئة.
  - ٢) يجب أن يكون ثلث أعضاء مجلس الإدارة على الأقل أعضاء مستقلين، وفي جميع الأحوال يجب ألا يقل عدد الأعضاء المستقلين عن اثنين.
  - ٣) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات عن أي تغيير في مجلس إدارة الصندوق.
  - ٤) يجوز للهيئة أن تصدر قراراً مسبباً باستبعاد جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم، إذا رأت في ذلك مصلحة لمالكي الوحدات.
- (ب) تشمل مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق الآتي:

- ١) التأكُّد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وأحكام هذه اللائحة.
- ٢) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، والتأمين.
- ٣) الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
- ٤) اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- ٥) الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
- ٦) الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه؛ للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
- ٧) التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
- ٨) العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.
- ج) على مدير الصندوق توفير جميع المعلومات اللازمة عن شؤون الصندوق لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم.

## الفصل الثاني: إدارة الصندوق والإفصاح

### المادة الثامنة: إدارة الصندوق

- أ) يتولى إدارة الصندوق مدير محفظة يعمل لدى مدير الصندوق، ويجب أن يكون شخصاً مسجلاً لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم.
- ب) التزامات مدير الصندوق:
- ١) وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.
- ٢) إبلاغ الهيئة عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر في عمل الصندوق.
- ٣) الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.
- ٤) إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.

- (ه) التأكد من نظامية وسلامة العقود التي يتم إبرامها لمصلحة الصندوق.
- (ج) يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، وحفظ أصوله وخدمات إدارته ويظل مسؤولاً عند تعيين تابع أو أي طرف آخر للقيام بتلك الأعمال.
- (د) يتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله أو سوء سلوكه المتعمد.

## المادة التاسعة: الإفصاح

على مدير الصندوق توفير معلومات كافية عن أهداف الاستثمار في الصندوق وشروطه ومخاطره، وأي معلومة أخرى تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قراراتهم الاستثمارية، ويجب ألا تحتوي المواد التعريفية للصندوق على أي معلومة خاطئة أو مضللة.

## الفصل الثالث: متطلبات أصول الصندوق وحفظ أصوله وقواعد تشغيله

### المادة العاشرة: متطلبات أصول الصندوق

يجب أن تتوافر في أصول الصندوق الشروط الآتية:

- (أ) أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب صكوك شرعية سارية المفعول، ثابتة سلامتها، بموجب إفادة من الجهة التي أصدرتها.
- (ب) أن تكون عقارات الصندوق محل المشروع موافقاً على تخطيطها أو بنائها بإفادة رسمية من الأمانة أو البلدية المختصة.
- (ج) تقديم تقرير المثلث للعقار.
- (د) تسجيل صك ملكية العقار وفقاً لأي من الآتي:
- ١) باسم مدير الصندوق أو شركة تابعة له.
- ٢) باسم طرف آخر مع التهميش على الصك.

### المادة الحادية عشرة: حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة به

يتولى حفظ أصول الصندوق أمين حفظ مُرخص له بخدمات الحفظ، ويجوز لمدير الصندوق القيام بمهام أمين حفظ أصول الصندوق إذا كان مرخصاً له بخدمات الحفظ، ويجب 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 التثمين.

### المادة الثانية عشرة: فصل أصول الصندوق

- (أ) يجب على مدير الصندوق فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسم كل صندوق يقوم بتأسيسه، وذلك لإيداع جميع المبالغ الخاصة بالصندوق التي يتم استخدامها في تغطية نفقاته الرأس مالية، ومصاريف التشغيل وخدمات إدارة الصندوق، وذلك وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه وأحكام هذه اللائحة.
- (ب) يجب على مدير الصندوق فصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل.
- (ج) 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 الصندوق وأحكامه. ولا يكون لدائني مدير الصندوق أو أمين الحفظ أي حق في أموال الصندوق أو أصوله.

### المادة الثالثة عشرة: ملكية الوحدات

- (أ) يجب على مدير الصندوق إعداد سجل بمالكي الوحدات، وحفظه.
- (ب) يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف آخر (أو أطراف أخرى) بموجب عقد مكتوب لإعداد وحفظ السجل المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.
- (ج) يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أداء جميع مهماته فيما يتعلق بسجل مالكي الوحدات بموجب هذه اللائحة، ويظل مسؤولاً في حال تكليف طرف آخر بذلك.
- (د) يعد سجل مالكي الوحدات دليلاً قاطعاً على ملكية الأشخاص للوحدات المثبتة فيه.
- (هـ) على مدير الصندوق حفظ المعلومات الآتية في سجل مالكي الوحدات.
  - ١) اسم مالك الوحدات، وعنوانه.
  - ٢) رقم السجل المدني لمالك الوحدات، أو رقم إقامته وجواز سفره، أو رقم سجله التجاري.
  - ٣) جنسية مالك الوحدات.
  - ٤) عدد الوحدات التي يملكها كل مالك.

هـ) تاريخ تسجيل مالك الوحدات في السجل.

### المادة الرابعة عشرة: الاشتراك

- (أ) مع عدم الإخلال بنظام تملك العقار لغير السعوديين في المملكة، يكون الاشتراك في وحدات الصندوق متاحاً لأي شخص سعودي أو أي من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو غيرهم من المقيمين إقامة نظامية بالمملكة.
- (ب) يقسم رأس مال الصندوق إلى وحدات متساوية القيمة والحقوق، وتكون مسؤولية مالكي الوحدات في حدود ما يملكون من وحدات في الصندوق.
- (ج) يجب تسديد قيمة وحدات الصندوق كاملة خلال مدة الاشتراك في الصندوق وفق ما تنص عليه شروط الصندوق وأحكامه.
- (د) لا يجوز طرح وحدات الصندوق والاشتراك فيها إلا من خلال مدير الصندوق، وعليه قبل قبول أي اشتراك التأكيد من حصول مالك الوحدة على نسخة من شروط الصندوق وأحكامه.
- (هـ) تحدد مدة الاشتراك في الصندوق، وفي حال عدم تغطية كامل رأس المال خلال تلك المدة، يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك بعد موافقة الهيئة. وإن لم يغط رأس المال، تعاد مبالغ الاشتراك إلى مالكي الوحدات دون أي حسم.
- (و) يجوز لمدير الصندوق استثمار أمواله النقدية بتملك وحدات في الصندوق عند تأسيسه بشرط الإفصاح عن ذلك في شروط الصندوق وأحكامه.

### المادة الخامسة عشرة: القيود على الصندوق

#### (أ) استخدام أصول الصندوق:

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

#### (ب) الاقتراض:

يجوز للصندوق الاقتراض وفق نسبة من صافي أصوله توافق عليها الهيئة، وبما يتلاءم مع غرض الصندوق، ولا يجوز لمدير الصندوق استخدام أصول الصندوق لتقديم قروض أو تسهيلات ائتمانية للغير.

#### (ج) التوزيعات:

يجب على مدير الصندوق توزيع متحصلات الصندوق أياً كان غرضه على مالكي الوحدات بحد أقصى كل ستة أشهر إذا بلغت متحصلات الصندوق نسبة محددة من إجمالي قيمة الصندوق وفقاً

لشروط الصندوق وأحكامه.

### المادة السادسة عشرة: التداول

- (أ) بعد انتهاء فترة الاشتراك لا يجوز لأي من الأطراف ذوي العلاقة شراء أي وحدة في الصندوق أو بيعها خلال فترة الصندوق.
- (ب) على مدير الصندوق وأمين الحفظ اتخاذ جميع الإجراءات التي يمكن أن تسهل تداول الوحدات، ونقل ملكيتها وتسجيلها.
- (ج) على مدير الصندوق الاحتفاظ بسجل طلبات الشراء وعروض البيع الخاصة بوحدة الصندوق.
- (د) على مدير الصندوق إطلاع المستثمرين الراغبين في البيع أو الشراء - على سجل طلبات الشراء وعروض البيع والسعر الاسترشادي للوحدة وتاريخه.

### المادة السابعة عشرة: الإعلان عن الصندوق

- (أ) على مدير الصندوق في جميع الإعلانات ذات العلاقة بالصندوق - كما هي معرفة في لائحة الأشخاص المرخص لهم - الالتزام بمتطلبات هذه المادة وأحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم، ولائحة أعمال الأوراق المالية ذات الصلة.
- (ب) يجب على الشخص المرخص له تقديم أي إعلان أو كتيب أو أي نشرة ترويجية أو تسويقية، أو أي مادة أخرى يستخدمها من أجل طرح أو بيع وحدات في صندوق قبل استخدامها إلى الهيئة.
- (ج) يجب أن يتضمن الإعلان عن الصندوق المعلومات الآتي بيانها:
  - ١) كيفية الحصول على نسخة من شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره المالية.
  - ٢) الغرض من الصندوق، ورأس ماله، ومدته.
  - ٣) رقم موافقة الهيئة وتاريخها، بالإضافة إلى الموافقات والترخيص الأخرى الصادرة من الجهات الحكومية ذات العلاقة.
  - ٤) نص يوضح أن قيمة الاستثمار في الصندوق متغيرة وأنها قد تخضع للزيادة أو النقص.
  - ٥) الإشارة إلى الإفصاح المذكور في الشروط والأحكام، المتعلق بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق.
- (د) يجب ألا يتضمن أي إعلان عن الصندوق أي توقع عن أدائه في المستقبل.

### المادة الثامنة عشرة: انقضاء الصندوق

- (أ) ينقضي الصندوق بإحدى الحالات الآتية:

- ١) انتهاء المدة المحددة للصندوق.
  - ٢) تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله.
  - ٣) توافر حالة من حالات الانقضاء التي تنص عليها شروط الصندوق وأحكامه.
- ويلزم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عند تحقق أي من الحالات المشار إليها في الفقرتين (٢ و ٣) من هذه المادة خلال (ثلاثين) يوماً.
- (ب) عند رغبة مدير الصندوق إنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة في الفقرة (أ) من هذه المادة، عليه الحصول على موافقة الهيئة مسبقاً.

#### الفصل الرابع: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

##### المادة التاسعة عشرة: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

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

#### الفصل الخامس: تضارب المصالح والإفصاح عنها

##### المادة العشرون: تضارب المصالح والإفصاح عنها

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

## الفصل السادس: التثمين وحساب قيمة الأصول

### المادة الحادية والعشرون: التثمين

- (أ) يجب على الشخص المرخص له قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه الحصول على تثمين من مثنين اثنين يتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار.
- (ب) يجب أن يكون المثلث مستقلاً عن أي من الأطراف ذوي العلاقة.
- (ج) يجب أن يشتمل تقرير المثلث كحد أدنى على الآتي:
- 1) أسلوب التثمين وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
  - 2) تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
  - 3) تفاصيل العقار وأوصافه.
  - 4) المخاطر المتعلقة بالعقار محل التثمين.
- (د) لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تثمين مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أي أصل للصندوق أو عند بيعه.

### المادة الثانية والعشرون: تقويم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة

- (أ) يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إجراء التقويم العادل لأصول الصندوق.
- (ب) يقوم مدير الصندوق بتقويم أصول الصندوق بناء على تقويم مُعد من مثنين اثنين، مرة كل ستة أشهر على الأقل.
- (ج) يحتسب صافي قيمة الوحدة في الصندوق بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله، ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق، ويعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.
- (د) يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة الهيئة تأجيل موعد تقويم أصول الصندوق.

## الفصل السابع: التقارير المالية

### المادة الثالثة والعشرون: تقديم التقارير لمالكي الوحدات

- (أ) يصدر مدير الصندوق إشعار تأكيد لمالك الوحدة عند الاشتراك في وحدات الصندوق.
- (ب) على مدير الصندوق تقديم تقارير لمالكي الوحدات كل ستة أشهر كحد أعلى تتضمن المعلومات الآتية:
- 1) صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.

٢) عدد وحدات الصندوق التي يملكها كل مالك وصافي قيمتها.

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

### المادة الرابعة والعشرون: التقارير المالية الأولية والسنوية

- (أ) يقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية والسنوية وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بشكل مستمر حتى انقضاء الصندوق.
- (ب) يجب أن يعتمد مجلس إدارة الصندوق القوائم المالية الأولية والسنوية، وأن يوقع عليها عضو مفوض من مجلس إدارة الصندوق.
- (ج) يجب أن تقدم القوائم المالية الأولية والسنوية إلى الهيئة فور اعتمادها من مجلس إدارة الصندوق.
- (د) يعلن مدير الصندوق من خلال التطبيقات الإلكترونية التي تحددها الهيئة عن القوائم المالية الأولية والسنوية فور اعتمادها، ولا يجوز نشر هذه القوائم أو إرسالها إلى مالكي الوحدات قبل إعلانها.
- (هـ) يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالقوائم الأولية بعد فحصها وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والإعلان عن القوائم المالية لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (خمسة وعشرين) يوماً من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم.
- (و) يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالقوائم المالية السنوية المدققة وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والإعلان عن القوائم المالية لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (أربعين) يوماً من نهاية السنة المالية التي تشملها تلك القوائم.
- (ز) يجب أن يكون المحاسب القانوني للصندوق مرخصاً له بممارسة العمل في المملكة، وأن يكون مستقلاً عن مدير الصندوق أو عن أي من تابعيه.



# الباب الرابع

أحكام ختامية



## أحكام ختامية

### المادة الخامسة والعشرون: الاستثناء من متطلبات اللائحة

يجوز للهيئة أن تعفي مقدم طلب تأسيس الصندوق وطرح وحداته من تطبيق أي حكم من أحكام هذه اللائحة إذا رأت في ذلك مصلحة للمستثمرين.

### المادة السادسة والعشرون: حق التظلم

يجوز لمدير الصندوق التظلم إلى اللجنة ضد أي قرار أو إجراء تتخذه الهيئة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.



# الباب الخامس

النشر والنفاد



## النشر والنفاد

المادة السابعة والعشرون: النشر والنفاد

تكون هذه اللائحة نافذة من تاريخ نشرها.



# الملاحق



## الملحق ا

### متطلبات شروط صندوق الاستثمار العقاري وأحكامه

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

- (أ) اسم الصندوق ونوعه.
- (ب) عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني لأي معلومة عن الصندوق أو مديره.
- (ج) مدة الصندوق.
- (د) أهداف الصندوق.
- (هـ) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية.
- (و) ملخص للإستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه، ويشتمل كحد أدنى على الآتي:
  - ١) وصف لنوع (أو أنواع) الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق.
  - ٢) أي سياسة ينتج عنها تركيز الاستثمار في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة.
  - ٣) صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات.
  - ٤) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق.
- (ز) مخاطر الاستثمار في الصندوق:
  - ١) وضع ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، التي من شأنها أن تؤثر على استثمارات الصندوق وأي ظرف آخر قد يؤثر على قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره.
  - ٢) التنبيه إلى أن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة.
- (ط) الاشتراك:
  - ١) تقديم معلومات كافية عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته.
  - ٢) بيان الحد الأدنى للاشتراك.

(ي) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

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

- ١) أي رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات في الصندوق أو عند بيعها.
- ٢) أي أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة.
- ٣) مقابل خدمات الحفظ، أو أي خدمة أخرى مقدمة من أمين الحفظ.
- ٤) أي أتعاب تدفع للمحاسب القانوني.
- ٥) أي عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.
- ٦) أي رسم يتعلق بتسجيل وحدات الصندوق، أو أي خدمة إدارية أخرى.
- ٧) أي مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات، أو أي مبلغ محسوم من أصول الصندوق.
- ٨) أي رسم استرداد مبكر يجري تحصيله من مالكي الوحدات.

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

(ك) تجميع أصول الصندوق:

يجب ذكر بيان تفصيلي لكل من:

- ١) كيفية تجميع أصول الصندوق.
- ٢) عدد مرات التجميع وتوقيته.
- ٣) كيفية الإعلان عن سعر الوحدة.

(ل) تداول وحدات الصندوق:

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

(م) انقضاء الصندوق:

يجب النص على الحالات التي تؤدي إلى انقضاء الصندوق.

(ن) مجلس الإدارة:

(١) بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومؤهلاتهم والإفصاح عن الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق.

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

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

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

(س) مدير الصندوق:

(١) بيان اسم مدير الصندوق، وعنوانه.

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

(٣) وصف للخدمات التي يقدمها جميع موظفي مدير الصندوق.

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

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

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

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

(ع) أمين الحفظ:

اسم أمين حفظ الصندوق، وعنوانه.

(ف) المطور:

اسم المطور، وعنوانه.

(ص) المحاسب القانوني:

اسم المحاسب القانوني للصندوق، وعنوانه.

(ق) القوائم المالية:

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

(ر) تضارب المصالح:

يجب الإفصاح عن التعاملات المنطوية على تضارب في المصالح.

(ش) رفع التقارير لمالكي الوحدات:

وصف التقارير الدورية التي سيتم تزويد مالكي الوحدات بها والقوائم المالية للصندوق، وكيفية تقديم هذه التقارير والقوائم لهم.

(ت) المعلومات الأخرى:

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

(ث) تعديل شروط الصندوق وأحكامه:

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

(خ) النظام المطبق:

تقديم إفادة بأن شروط الصندوق وأحكامه تخضع لأنظمة المملكة العربية السعودية السارية.

الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية

بموجب القرار رقم ١ - ١٩٣ - ٢٠٠٦ وتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧هـ الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦

بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤هـ

ملحوظة مهمة: لمواكبة التطورات والمتغيرات المتسارعة بشأن لوائح وقواعد الهيئة، فإن مجلس الهيئة يود التنبيه على أنه يجب الاعتماد دائماً على نسخ اللوائح والقواعد المنشورة على موقع الهيئة: [www.cma.org.sa](http://www.cma.org.sa)

