

لائحة صناديق الاستثمار العقاري

صدرت بموجب تعميم وزير العدل رقم ١٣/ت/٤٦٧٩ وتاريخ ٢١/٨/١٤٣٣هـ

الباب الثالث: تنظيم عمل صناديق

الاستثمار العقاري

الفصل الأول: الهيكل التنظيمي
للصندوق

المادة الخامسة: الأساس القانوني لإدارة

الصندوق

المادة السادسة: أنواع صناديق

الاستثمار العقاري وأغراضها

المادة السابعة: الإشراف على

الصندوق

المادة الثامنة: إدارة الصندوق

والإفصاح

لائحة صناديق الاستثمار العقاري

في المملكة العربية السعودية

المحتويات

الباب الأول: أحكام تمهيدية

المادة الأولى: تمهيد

المادة الثانية: تعريفات

الباب الثاني: الترخيص

المادة الثالثة: متطلبات الترخيص

المادة الرابعة: إجراءات الهيئة

وصلاحياتها تجاه الطلب

الفصل الرابع: مقابل الخدمات

والعمولات وأتعاب الإدارة

المادة التاسعة عشرة: مقابل الخدمات
والعمولات وأتعاب الإدارة

الفصل الخامس: تضارب المصالح

والإفصاح عنها

المادة العشرون: تضارب المصالح
والإفصاح عنها

الفصل السادس: التثمين وحساب
قيمة الأصول

المادة الحادية والعشرون: التثمين
المادة الثانية والعشرون: تقويم أصول
الصندوق وحساب سعر الوحدة

الفصل السابع: التقارير المالية

المادة الثالثة والعشرون: تقديم التقارير
لملكي الوحدات

المادة الرابعة والعشرون: التقارير المالية
الأولية والسنوية

المادة الثامنة: إدارة الصندوق

المادة التاسعة: الإفصاح

الفصل الثالث: متطلبات أصول

الصندوق وحفظ أصوله وقواعد

تشغيله

المادة العاشرة: متطلبات أصول
الصندوق

المادة الحادية عشرة: حفظ أصول
الصندوق والوثائق المتعلقة به

المادة الثانية عشرة: فصل أصول
الصندوق

المادة الثالثة عشرة: ملكية الوحدات

المادة الرابعة عشرة: الاشتراك

المادة الخامسة عشرة: القيود على

الصندوق

المادة السادسة عشرة: التداول

المادة السابعة عشرة: الإعلان عن

الصندوق

المادة الثامنة عشرة: انقضاء

الصندوق

الباب الرابع: أحكام ختامية

لهم ولائحة أعمال الأوراق المالية.

المادة الثانية: تعريفات

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

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

ج- لغرض تطبيق أحكام هذه اللائحة، يقصد بالكلمات والعبارات الواردة أدناه المعاني الموضحة أمام كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك.

صندوق الاستثمار العقاري: برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محدودة،

المادة الخامسة والعشرون: الاستثناء من متطلبات اللائحة

المادة السادسة والعشرون: حق التظلم

الباب الخامس: النشر والنفاذ

المادة السابعة والعشرون: النشر والنفاذ

الملحق ١: متطلبات شروط صندوق

الاستثمار العقاري وأحكامه

الباب الأول: 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

- ويشار إليه فيما بعد بالصندوق .
- العضو المستقل في مجلس الصندوق:
- 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 تمثل 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 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 .
- المطور: 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. المطور .
 ٤. المثمن .

٥. المحاسب القانوني.
ج- يجب أن يتضمن طلب طرح
٦. أعضاء مجلس الإدارة أو أي من
وحدات صندوق الاستثمار العقاري
المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي
المعلومات الآتية:
١. تفاصيل الهيكل التنظيمي لمدير
من الأطراف أعلاه.
٧. أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته
الصندوق، ووصفاً لعملية اتخاذ قرارات
٥٪) من صافي أصول صندوق
الاستثمار من قبل مدير الصندوق واسم
الاستثمار العقاري.
٨. أي شخص تابع أو مسيطر على أي
القرارات ووظيفته.
٢. اسم مسؤول المطابقة والالتزام
من الأشخاص السابق ذكرهم.
(أو) أسماء أعضاء لجنة المطابقة
والالتزام.

الباب الثاني: 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.
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 ل طرح 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 يوفر مقدم الطلب المعلومات المطلوبة منه، أو إذا لم يوفرها خلال الفترة الزمنية المحددة في الفقرة (أ / ٣) من هذه المادة، للهيئة رفض دراسة الطلب. وتحتفظ الهيئة بحقها في رفض أي طلب إذا مارأت أن الصندوق يتعارض مع مصلحة المستثمرين.

ج- تقوم الهيئة بعد تسلمها جميع المعلومات والمستندات المطلوبة، بإشعار مقدم الطلب كتابياً بذلك، وتتخذ أيًا من القرارات الآتية خلال مدة لا تتجاوز

(ثلاثين) يوماً من تاريخ الإشعار:

١. الموافقة على الطلب كلياً أو ومالكي الوحدات بموجب التوقيع على جزئياً.
٢. الموافقة على الطلب بالشروط من الهيئة وفقاً لأحكام هذه اللائحة.
٣. والقيود التي تراها مناسبة. المادة السادسة: أنواع صناديق الاستثمار العقاري وأغراضها.
- د- تقوم الهيئة بإشعار مقدم الطلب أ- صناديق الاستثمار العقاري من كتابياً بالقرار الذي تتخذه بشأن النوع المفضل وتعمل وفقاً للأغراض الآتية:

- هـ- لا يجوز لمقدم الطلب طرح ١. التطوير الأولي ثم البيع: ويكون وحدات في الصندوق أو تسويقها أو الإعلان عنها قبل الحصول على قرار الهيئة بالموافقة.
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.

الباب الثالث: تنظيم عمل صناديق

الاستثمار العقاري

الفصل الأول: الهيكل التنظيمي

للمصندوق

- المادة الخامسة: الأساس القانوني لإدارة الصندوق
- ب- يجوز إنشاء أنواع أو أغراض تنشأ علاقة تعاقدية بين مدير الصندوق

- الفقرة (أ) من هذه المادة بعد توافر ما للملكي الوحدات.
- ب- تراه الهيئة من شروط ومتطلبات. تشمل مسؤوليات مجلس إدارة
- المادة السابعة: الإشراف على الصندوق
1. التأكد من قيام مدير الصندوق
- أ- يكون الإشراف على الصندوق وفقاً للقواعد الآتية:
1. يشرف على صناديق الاستثمار وأحكامه، وأحكام هذه اللائحة.
- العقاري مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق بعد موافقة الهيئة، وتُعد اجتماعات المجلس وتدار وفقاً للقواعد التي تصدرها الهيئة.
2. يجب أن يكون ثلث أعضاء مجلس الإدارة على الأقل أعضاء مستقلين، وفي جميع الأحوال يجب ألا يقل عدد الأعضاء المستقلين عن اثنين.
3. يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات عن أي تغير في مجلس إدارة الصندوق.
4. يجوز للهيئة أن تصدر قراراً مسبباً باستبعاد جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم، إذا رأت في ذلك مصلحة
2. 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، والتمين.
3. الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
4. اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
5. الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.

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.
٥. التأكد من نظامية وسلامة العقود

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.

التي يتم إبرامها لمصلحة الصندوق. المادة العاشرة: متطلبات أصول

ج- يعد مدير الصندوق مسؤولاً الصندوق

عن إدارة الصندوق، وحفظ أصوله وخدمات إدارته ويظل مسؤولاً عند الشروط الآتية: يجب أن تتوافر في أصول الصندوق

أ- أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب صكوك شرعية سارية الأعمال. تعيين تابع أو أي طرف آخر للقيام بتلك

د- يتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن المفعول، ثابتة سلامتها، بموجب إفادة من الجهة التي أصدرتها.

ب- أن تكون عقارات الصندوق محل المشروع موافقاً على تخطيطها أو سوء سلوكه المتعمد. الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله أو

المادة التاسعة: الإفصاح بنائها بإفادة رسمية من الأمانة أو البلدية

على مدير الصندوق توفير معلومات المختصة.

ج- تقديم تقرير المثلث للعقار. كافية عن أهداف الاستثمار في

د- تسجيل صك ملكية العقار وفقاً لمعلومة أخرى تمكن مالكي الوحدات الصندوق وشروطه ومخاطره، وأي

أ. باسم مدير الصندوق أو شركة من اتخاذ قرارهم الاستثماري، ويجب ألا تحتوي المواد التعريفية للصندوق

على أي معلومة خاطئة أو مضللة. تابعة له.

ب. باسم طرف آخر مع التهميش على ٢. الفصل الثالث: متطلبات أصول

الصندوق وحفظ أصوله وقواعد المادة الحادية عشرة: حفظ أصول

تشغيله الصندوق والوثائق المتعلقة به

يتولى حفظ أصول الصندوق أمين حفظ مرخص 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 التقييم.

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 للملكي الوحدات مجتمعين، ولا يكون لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أي مصلحة أو مطالبة في هذه الأصول؛ إلا إذا كان مدير الصندوق مالكاً لوحدات في الصندوق، أو كان مسموحاً بتلك المطالبات ومفصلاً عنها في شروط 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 بالكي الوحدات، وحفظه. ٣. جنسية مالك الوحدات.
- 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، وبظل 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.
٤. عدد الوحدات التي يملكها كل مالك.
٥. 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. على مدير الصندوق إدارة السيولة
- د- لا يجوز طرح وحدات الصندوق والاشتراك فيها إلا من خلال مدير الصندوق، وعليه قبل قبول أي اشتراك التأكد من حصول مالك الوحدة على نسخة من شروط الصندوق وأحكامه.
- هـ- تحد 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: لأي من الأطراف ذوي العلاقة شراء أي
- 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

وحدة في الصندوق أو بيعها خلال فترة لهم، ولائحة أعمال الأوراق المالية ذات الصلة. الصندوق.

ب- على مدير الصندوق وأمين الحفظ اتخاذ جميع الإجراءات التي يمكن أن تسهل تداول الوحدات، ونقل ملكيتها وتسجيلها. 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 ملكيتها وتسجيلها.

ج- على مدير الصندوق الاحتفاظ بسجل طلبات الشراء وعروض البيع إلى الهيئة. وحدات في صندوق قبل استخدامها

الخاصة بوحدات الصندوق. ج- يجب أن يتضمن الإعلان عن

د- على مدير الصندوق إطلاع المستثمرين الراغبين في البيع أو الشراء

- على سجل طلبات الشراء وعروض البيع والسعر الاسترشادي للوحدة المالية. شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره

وتاريخه. ٢. الغرض من الصندوق، ورأس

المادة السابعة عشرة: الإعلان عن الصندوق ٣. رقم موافقة الهيئة وتاريخها،

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 في الصندوق متغيرة وأنها قد تخضع

- للزيادة أو النقص. (ثلاثين) يوماً.
٥. الإشارة إلى الإفصاح المذكور في ب - عند رغبة مدير الصندوق إنهاء الشروط والأحكام، المتعلق بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق. الرئيضية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق. الفقرة (أ) من هذه المادة، عليه الحصول على موافقة الهيئة مسبقاً.
- د- يجب ألا يتضمن أي إعلان عن الصندوق أي توقع عن أدائه في المستقبل.
- المادة الثامنة عشرة: انقضاء الصندوق
- المادة التاسعة عشرة: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
- 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.
- ب- يجب أن تُحدد شروط الصندوق وأحكامه جميع الرسوم والأتعاب ومقابل الخدمات سواءً كانت مستحقة ويلزم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عند تحقق أي من الحالات المشار إليها في الفقرتين (٢ و٣) من هذه المادة خلال
- ب- عند رغبة مدير الصندوق إنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة في الفقرة (أ) من هذه المادة، عليه الحصول على موافقة الهيئة مسبقاً.
- ب- يجب أن تُحدد شروط الصندوق وأحكامه جميع الرسوم والأتعاب ومقابل الخدمات سواءً كانت مستحقة ويلزم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات أو أصول الصندوق. ولا يجوز تغييرها إلا بعد موافقة الهيئة

على ذلك.
 ج- للهيئة فرض حد أعلى لأي مقابل الدورية.
 خدمات أو عمولات أو أتعاب يفرضها ٣. الإفصاح فوراً عن أي تضارب
 مدير الصندوق. في المصالح، قد ينشأ أثناء عمل
 الصندوق.

الفصل الخامس: تضارب المصالح

الفصل السادس: التثمين وحساب

والإفصاح عنها

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:

١. أسلوب التثمين وطريقته
 والافتراضات التي بني عليها.
٢. تحليل للمتغيرات ذات العلاقة

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

بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق .
ويعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة .

٣. تفاصيل العقار وأوصافه . د- يجوز لمدير الصندوق بعد

٤. المخاطر المتعلقة بالعقار محل التمين .
موافقة الهيئة تأجيل موعد تقويم أصول الصندوق .

الفصل السابع: التقارير المالية

د- لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تمين مضي على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أي أصل للصندوق أو عند بيعه .
المادة الثالثة والعشرون: تقديم التقارير للملكي الوحدات

المادة الثانية والعشرون: تقويم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة
أ- يصدر مدير الصندوق إشعار تأكيد مالِك الوحدة عند الاشتراك في

أ- يكون مدير الصندوق مسؤولاً وحدات الصندوق .

ب- على مدير الصندوق تقديم تقارير لمالكي الوحدات كل ستة أشهر عن إجراء التقويم العادل لأصول الصندوق .

ب- يقوم مدير الصندوق بتقويم كحد أعلى تتضمن المعلومات الآتية:
أصول الصندوق بناء على تقويم مُعد من مئتين اثنين، مرة كل ستة أشهر

على الأقل .
١. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق .
٢. عدد وحدات الصندوق التي

ج- يحتسب صافي قيمة الوحدة في الصندوق بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله، ويقسم
يملكها كل مالك وصافي قيمتها .
٣. أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير

تم تقديمه للملكي 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، والإعلان عن القوائم المالية للملكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (خمسة وعشرين) يوماً من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم.
- 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 للملكي 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 للملكي 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

على مدير الصندوق عرض شروط

الصندوق وأحكامه بطريقة سهلة الفهم

والاستيعاب للمستثمرين، ويجب

أن تشتمل 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

سيتبناها الصندوق لتحقيق أهدافه،

ويشتمل كحد أدنى على الآتي:

١. وصف لنوع (أو أنواع) الأصول

العقارية التي سوف يستثمر فيها

الصندوق.

٢. أي سياسة ينتج عنها تركيز

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 والنفاذ

المادة السابعة والعشرون: النشر

والنفاذ

تكون هذه اللائحة نافذة من تاريخ

نشرها.

الملحق ١

متطلبات شروط صندوق الاستثمار

العقاري وأحكامه

- الاستثمار في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة.
- ي- الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:
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 الرئيسة 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.
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.
- ن- مجلس الإدارة:
٨. أي رسم استرداد مبكر يجري تحصيله من مالكي الوحدات.
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.
- ك- تامين أصول الصندوق:
- يجب ذكر بيان تفصيلي لكل من:
١. كيفية تامين أصول الصندوق.
٢. عدد مرات التامين 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.
- 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 وعنوانه .
- ق - القوائم المالية: 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 .
- ر - تضارب المصالح: الوحدات دون أي رسم مع توضيح كيفية الحصول عليها. كما يجب تحديد تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق .
٦. أي مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك .
- ش - رفع التقارير للمالكي الوحدات: وصف التقارير الدورية التي سيتم تزويد مالكي الوحدات بها والقوائم المالية للصندوق، وكيفية تقديم هذه التقارير والقوائم لهم .
- ت - المعلومات الأخرى: اسم أمين حفظ الصندوق، وعنوانه .
- ف - المطور: معروفة (أو من المفترض أن تكون معروفة) لمدير الصندوق أو مجلس الإدارة وقت إصدار شروط الصندوق
- ص - المحاسب القانوني: اسم أمين حفظ الصندوق، وعنوانه .
- ع - أمين الحفظ: معروفة (أو من المفترض أن تكون معروفة) لمدير الصندوق أو مجلس الإدارة وقت إصدار شروط الصندوق

- وأحكامه. الصندوق وأحكامه.
- ث- تعديل شروط الصندوق خ- النظام المطبق:
وأحكامه: تقديم إفادة بأن شروط الصندوق
وصف الإجراءات التي سيتم اتباعها وأحكامه تخضع لأنظمة المملكة العربية
في التبليغ عن أي تعديلات لشروط السعودية السارية.