

مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري وقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها

(أ) تمهيد:

انطلاقاً من أهداف الهيئة الاستراتيجية لتطوير السوق المالية، وبناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ، أصدر مجلس الهيئة قراره المتضمن نشر مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري وقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ("المشروع") لاستطلاع مرئيات العموم حياله مدة (ثلاثين) يوماً تقويمياً.

(ب) أهداف المشروع وعناصره الرئيسية:

يهدف المشروع إلى تطوير الأحكام النظامية للصناديق الاستثمارية لتعزيز صناعة إدارة الأصول ورفع تنافسيتها من خلال تحديد مكامن التطوير وتبني أفضل الممارسات العالمية. ويشمل ذلك تقييم وتطوير لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وتتضمن أبرز العناصر الرئيسية للمشروع في الآتي:

- ١) تطوير متطلبات تأسيس صناديق الاستثمار والتزاماتها المستمرة.
- ٢) إتاحة توزيع وحدات الصناديق الاستثمار عبر منصات التوزيع المصرحة من الهيئة.
- ٣) تنظيم أحكام الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق.

(ج) التعديلات المقترحة على لائحة صناديق الاستثمار بالمقارنة مع النصوص الحالية:

لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
تم اقتراح عدد من التعديلات الصياغية على المادة الحادية عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار.	المادة الحادية عشرة: القوائم المالية (أ) يجب أن تُعدّ القوائم المالية للصندوق باللغة العربية، وبشكل نصف سنوي على الأقل للصندوق العام والصندوق العقاري الخاص، ويجوز إعداد نسخ إضافية بلغات أخرى، وفي حال وجود أي تعارض بين تلك النسخ، يؤخذ بالنص العربي.	المادة الحادية عشرة: القوائم المالية (أ) يجب أن تُعدّ القوائم المالية للصندوق باللغة العربية، وبشكل نصف سنوي على الأقل للصندوق العام والصندوق العقاري الخاص، وأن تُفحص وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ويجوز إعداد نسخ إضافية بلغات أخرى، وفي حال وجود أي تعارض بين تلك النسخ، يؤخذ بالنص العربي.
كما تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ج) إلى المادة الحادية عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار، بحيث لا يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية للصندوق العام الذي مضى على تأسيسه مدة تقل عن (٣) أشهر.	(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	(ب) يجب مراجعة القوائم المالية



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>ج) يستثنى من حكم الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة الصندوق العام الذي مضى على تأسيسه مدة تقل عن (٣) أشهر.</p> <p>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 يضمن في تقريره ما قد يتبين له من مخالفات لأحكام لائحة صناديق الاستثمار أو شروط وأحكام الصندوق.</p> <p>ج) يجب إضافة نسخ من جميع القوائم المالية المنصوص عليها في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة إلى تقارير الصندوق التي يتولى إعدادها مدير الصندوق وفقاً للمادة السادسة والسبعين من هذه اللائحة في حالة الصناديق العامة، ووفقاً للمادة الثالثة والتسعين من هذه اللائحة في حالة الصناديق الخاصة.</p> <p>هـ) يجب إضافة نسخ من جميع القوائم المالية المنصوص عليها في الفقرات (أ) و (ب) و(د) من هذه المادة إلى تقارير الصندوق التي يتولى إعدادها مدير الصندوق وفقاً للمادة السادسة والسبعين من هذه اللائحة في حالة الصناديق العامة، ووفقاً للمادة الثالثة والتسعين من هذه اللائحة في حالة الصناديق الخاصة.</p>	<p>السنوية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، كذلك يجب على مراجع الحسابات - من خلال مراجعته للقوائم المالية السنوية للصندوق، وبناء على ما يقدم إليه من معلومات - أن يضمن في تقريره ما قد يتبين له من مخالفات لأحكام لائحة صناديق الاستثمار أو شروط وأحكام الصندوق.</p> <p>ج) يجب إضافة نسخ من جميع القوائم المالية المنصوص عليها في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة إلى تقارير الصندوق التي يتولى إعدادها مدير الصندوق وفقاً للمادة السادسة والسبعين من هذه اللائحة في حالة الصناديق العامة، ووفقاً للمادة الثالثة والتسعين من هذه اللائحة في حالة الصناديق الخاصة.</p>
<p>تم اقتراح إضافة فقرتين تحملان الترتيب (ب) و(ج) إلى المادة الثانية عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار للسماح لمشغل الصندوق بتكليف جهة خاضعة لإشراف الهيئة بإعداد وحفظ سجل مالكي الوحدات وبيان مسؤولية</p>	<p>المادة الثانية عشرة: سجل مالكي الوحدات</p> <p>أ) يجب على مشغل الصندوق إعداد سجلّ بمالكي الوحدات وحفظه في المملكة.</p> <p>ب) يجوز لمشغل الصندوق تكليف جهة خاضعة لإشراف الهيئة بموجب عقد مكتوب بإعداد وحفظ السجلّ المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة.</p>	<p>المادة الثانية عشرة: سجل مالكي الوحدات</p> <p>أ) يجب على مشغل الصندوق إعداد سجلّ بمالكي الوحدات وحفظه في المملكة.</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
مشغل الصندوق عن أداء مهامه فيما يتعلق بسجل مالكي الوحدات، وذلك على غرار أحكام المادة السابعة والثلاثين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.	(ج) يكون مشغل الصندوق مسؤولاً عن أداء جميع مهامه فيما يتعلق بسجل مالكي الوحدات بموجب هذه اللائحة، ويظل مسؤولاً في حال تكليف جهة أخرى خاضعة لإشراف الهيئة بذلك. (د) يُعدّ سجل مالكي الوحدات دليلاً قاطعاً على ملكية الوحدات المثبتة فيه. ...	(ب) يُعدّ سجل مالكي الوحدات دليلاً قاطعاً على ملكية الوحدات المثبتة فيه. ...
تم اقتراح إضافة فقرتين فرعيتين تحملان الترتيب (٤) و(٥) إلى الفقرة (و) من المادة السابعة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ لتمكين توزيع وحدات الصناديق الاستثمارية من خلال منصة توزيع صناديق استثمار وشركة مرخصة من البنك المركزي السعودي بتقديم خدمات المحفظة الإلكترونية. تم اقتراح تعديل الفقرة (ز) من المادة السابعة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار وذلك بإضافة نص "أو شركة مرخصة من البنك المركزي السعودي بتقديم خدمات المحفظة الإلكترونية.. " وكذلك جرى إضافة عبارة "أو التطبيق" على الفقرتين الفرعيتين (١) و (٢) من الفقرة (ز) من ذات المادة.	المادة السابعة عشرة: التكلفة من قبل مدير الصندوق ... (هـ) يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل موزعاً لوحدات أي صندوق استثمار 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 مرخصة من البنك المركزي السعودي بتقديم خدمات المحفظة الإلكترونية. (ز) يجب أن يكون التكلفة المشار إليه في الفقرة (هـ) من هذه المادة بموجب عقد مكتوب، وفي حال كان الموزع المكلف بنكاً محلياً، فيجب أن يتضمن الضوابط الآتية بحد أدنى: (١) أن توزع وحدات صناديق الاستثمار المطروحة طرْحاً عاماً من خلال الموقع الإلكتروني للموزع فقط. (٢) أن يتيح الموقع الإلكتروني للموزع المكلف إمكانية تعبئة وتوقيع المستندات اللازمة، ومنها ما يلي:	المادة السابعة عشرة: التكلفة من قبل مدير الصندوق ... (هـ) يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل موزعاً لوحدات أي صندوق استثمار 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. (ز) يجب أن يكون التكلفة المشار إليه في الفقرة (هـ) من هذه المادة بموجب عقد مكتوب، وفي حال كان الموزع المكلف بنكاً محلياً، فيجب أن يتضمن الضوابط الآتية بحد أدنى: (١) أن توزع وحدات صناديق الاستثمار المطروحة طرْحاً عاماً من خلال الموقع الإلكتروني للموزع فقط. (٢) أن يتيح الموقع الإلكتروني للموزع المكلف إمكانية تعبئة وتوقيع المستندات اللازمة، ومنها ما يلي:



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>من خلال الموقع أو التطبيق الإلكتروني للموزع فقط.</p> <p>(٢) أن يتيح الموقع أو التطبيق الإلكتروني للموزع المكلف إمكانية تعبئة وتوقيع المستندات اللازمة، ومنها ما يلي:</p> <p>(أ) اتفاقية فتح الحساب الاستثماري الخاصة بمدير الصندوق.</p> <p>(ب) نموذج "معرفة العميل" الوارد في لائحة مؤسسات السوق المالية.</p> <p>(ج) نموذج الاشتراك الخاص بالصندوق، والشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الذي يرغب في الاشتراك فيه.</p> <p>(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 ولائحته 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.</p>	<p>(أ) اتفاقية فتح الحساب الاستثماري الخاصة بمدير الصندوق.</p> <p>(ب) نموذج "معرفة العميل" الوارد في لائحة مؤسسات السوق المالية.</p> <p>(ج) نموذج الاشتراك الخاص بالصندوق، والشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الذي يرغب في الاشتراك فيه.</p> <p>(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 ولائحته 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.</p>
<p>تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ب) إلى المادة التاسعة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار، على غرار الفقرة (ج) من المادة الثانية والعشرين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.</p>	<p>المادة التاسعة عشرة: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة</p> <p>(أ) يجب أن يكون أي مقابل للخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة المفروضة على الصندوق وفقاً لشروط مماثلة على الأقل للشروط التي يبرمها أشخاص يتعاملون باستقلالية تامة، ولا يجوز في أي حال من الأحوال زيادة مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة فوق الحد الأعلى المسموح به المحدد في شروط وأحكام الصندوق.</p> <p>(ب) للهيئة فرض حد أعلى لأي مقابل خدمات، أو عمولات، أو أتعاب، يفرضها مدير الصندوق العام.</p>	<p>المادة التاسعة عشرة: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة</p> <p>يجب أن يكون أي مقابل للخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة المفروضة على الصندوق وفقاً لشروط مماثلة على الأقل للشروط التي يبرمها أشخاص يتعاملون باستقلالية تامة، ولا يجوز في أي حال من الأحوال زيادة مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة فوق الحد الأعلى المسموح به المحدد في شروط وأحكام الصندوق.</p>
<p>تم اقتراح تعديل الفقرة (ج) من المادة العشرين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك من</p>	<p>المادة العشرون: صلاحية الهيئة في عزل مدير الصندوق واستبداله</p> <p>(أ) للهيئة عزل مدير الصندوق فيما يتعلق</p>	<p>المادة العشرون: صلاحية الهيئة في عزل مدير الصندوق واستبداله</p> <p>(أ) للهيئة عزل مدير الصندوق فيما</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
<p>خلال حذف عبارة "من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل"</p> <p>تم اقتراح تعديل الفقرة (ج) من المادة العشرين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك لإضفاء مزيد من الإيضاح حيال تراتبية الإجراءات، كما جرى استبدال عبارة "جهة أخرى" بعبارة "أي طرف آخر".</p> <p>أيضاً تم اقتراح تعديل العبارات الواردة في الفقرة (د) من المادة العشرين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك باستبدال عبارة "جهة أخرى" بعبارة "أي طرف آخر".</p> <p>تم اقتراح تعديل العبارة الواردة في الفقرة (و) من المادة العشرين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك باستبدال عبارة "الجهة المعيّنة المخولة" بعبارة "الطرف المعين المخول".</p> <p>أيضاً تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ط) إلى المادة العشرين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ لتوضيح عدم استحقاق مدير الصندوق لأي رسوم أو أتعاب لإدارة الصندوق من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل.</p>	<p>بصندوق استثماري 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:</p> <p>(١) توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.</p> <p>(٢) إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات، أو سحبه، أو تعليقه من قبل الهيئة.</p> <p>(٣) تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات.</p> <p>(٤) إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.</p> <p>(٥) وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة الاستثمارية.</p> <p>(٦) صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.</p> <p>(٧) أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهرية.</p> <p>(ب) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة الفرعية (٥) من الفقرة (أ) من هذه المادة خلال يومين من تاريخ حدوثها.</p> <p>(ج) لغرض عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها في الفقرات الفرعية (١)</p>	<p>يتعلق بصندوق استثماري 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:</p> <p>(١) توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.</p> <p>(٢) إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات، أو سحبه، أو تعليقه من قبل الهيئة.</p> <p>(٣) تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات.</p> <p>(٤) إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.</p> <p>(٥) وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة الاستثمارية.</p> <p>(٦) صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>هـ) عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليها في الفقرتين (ج) و(د) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق أن يُشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من تاريخ انعقاده .</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ح) إذا مارست الهيئة أيّاً 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</p>	<p>٧) أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهرية.</p> <p>ب) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة الفرعية (٥) من الفقرة (أ) من هذه المادة خلال يومين من تاريخ حدوثها.</p> <p>ج) عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها في الفقرات الفرعية (١) و(٢) و(٣) و(٤) و(٥) و(٧) من الفقرة (أ) من هذه المادة، توجّه الهيئة مدير الصندوق المعزول للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٥) يوماً من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى، من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.</p> <p>د) عند 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 جهة أخرى، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.</p> <p>هـ) عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليها في الفقرتين (ج) و(د) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق أن يُشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من تاريخ انعقاده .</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>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 ذي العلاقة.</p> <p>ط) يجب أن لا يتقاضى مدير الصندوق المعزول أي رسوم أو أتعاب لإدارة الصندوق ابتداءً من تاريخ صدور قرار الهيئة بعزله.</p> <p>ي) في حال لم يعيّن مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل المشار إليها في الفقرتين (ج) و(د) من هذه المادة، فإنه يحق للملكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق.</p> <p>...</p>	<p>و) يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ أو الجهة المعيّنة المخولة 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.</p> <p>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.</p> <p>ح) إذا مارست الهيئة أيّاً 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 ذي العلاقة.</p> <p>ط) في حال لم يعيّن مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل المشار إليها في الفقرتين (ج) و(د) من هذه المادة، فإنه يحق للملكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق.</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
تم اقتراح إضافة المادة الحادية والعشرين إلى مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك لتنظيم أحكام الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق.	<p>المادة الحادية والعشرون: الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق</p> <p>أ) في حال رغبة مدير الصندوق في الانسحاب طوعياً من إدارة الصندوق، يجب عليه استيفاء الآتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على استبدال مدير الصندوق وتعيين مدير صندوق بديل من خلال قرار صندوق عادي. الحصول على موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق المعني. الحصول على موافقة الهيئة. <p>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.</p>	-
تم اقتراح تعديل الفقرة (هـ) من المادة الثانية والعشرين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك بإضافة كلمة "المفتوح"، بحيث يكون المتطلب الوارد في الفقرة المشار إليها على مديري الصناديق المفتوحة.	<p>المادة الثانية والعشرون: إنهاء الصندوق وتصفيته</p> <p>... 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.</p> <p>... 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.</p>	<p>المادة الثانية والعشرون: إنهاء الصندوق وتصفيته</p> <p>... هـ) يجب على مدير الصندوق 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.</p> <p>... 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</p>
تم اقتراح تعديل مدة التصفية الإلزامية الواردة في الفقرة (ط) من المادة الثانية والعشرين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك بتمديدتها إلى ١٢ شهراً بدلاً من ٦ أشهر.	<p>... 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.</p>	<p>... 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</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
<p>تم اقتراح تعديل الفقرة (م) من المادة الثانية والعشرين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ للتأكيد على أهمية أن يراعي مدير الصندوق مصالح جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته وفقاً لأحكام النظام ولوائحه التنفيذية.</p> <p>تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ن) إلى المادة الثانية والعشرين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ بهدف إيضاح أن مدير الصندوق لا يتقاضى أتعاب إدارة خلال فترة تصفية الصندوق.</p>	<p>... (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 خلال فترة تصفية الصندوق. ...</p>	<p>خلال مدة لا تتجاوز (٦) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق. ... (م) يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته. ...</p>
<p>تم اقتراح إضافة المادة الثانية والأربعين إلى مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار، تلزم مدير الصندوق باختيار مؤشر استرشادي يمثل معياراً مناسباً لقياس أداء الصندوق، مع اشتراط أن يكون هذا المؤشر صادراً عن جهة مستقلة عن مدير الصندوق.</p>	<p>المادة الثانية والأربعون: المؤشر الاسترشادي للصندوق يجب على مدير الصندوق اختيار مؤشر استرشادي يمثل معياراً مناسباً لقياس أداء الصندوق، ويُشترط أن يعكس المؤشر الاستراتيجيات والأهداف الاستثمارية للصندوق، وأن يكون صادراً عن جهة مستقلة عن مدير الصندوق.</p>	-
<p>تم اقتراح تعديل الفقرة (أ) من المادة الرابعة والأربعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار وذلك في ضوء التعديل المقترح على الفقرة (ب) من المادة السادسة والثلاثين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري.</p>	<p>المادة الرابعة والأربعون: صندوق الاستثمار العقاري (أ) تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرْحاً عاماً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، ولا تخضع لأحكام هذه اللائحة، ما لم يرد نص خاص في لائحة صناديق الاستثمار العقاري بخلاف ذلك. (ب) تطبَّق الأحكام ذات العلاقة من هذه اللائحة على صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرْحاً خاصاً، ولا تخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري</p>	<p>المادة الرابعة والأربعون: صندوق الاستثمار العقاري (أ) تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرْحاً عاماً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، ولا تخضع لأحكام هذه اللائحة. (ب) تطبَّق الأحكام ذات العلاقة من هذه اللائحة على صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرْحاً خاصاً، ولا تخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
تم اقتراح تعديل المادة السابعة والأربعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار.	المادة السابعة والأربعون: صندوق الاستثمار المغلق المتداول ... د) يجوز زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية أو كليهما، وفق الآلية الآتية: ... ٤. في حال تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، فإنه يجب تخصيص الوحدات المطروحة للمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات أولاً ومن ثم تخصيص الوحدات المتبقية - إن وجدت - خلال مدة لا تزيد على (١٥) يوماً من انتهاء فترة الطرح الموضحة في شروط وأحكام الصندوق، على أن تُنقل ملكية المساهمة العينية المراد الاستحواذ عليها لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الجديدة في السوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً من انتهاء فترة الطرح، ولا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها للمشاركين بشكل عيني عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للفقرة (د) من هذه المادة خلال السنة الأولى لبدء تداولها. 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 (٢) من الفقرة (د) من هذه المادة، على أن تُنقل ملكية المساهمة العينية المراد الاستحواذ عليها لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الجديدة في السوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً من انتهاء فترة الطرح،	المادة السابعة والأربعون: صندوق الاستثمار المغلق المتداول ... د) يجوز زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية أو كليهما، وفق الآلية الآتية: ... ٤. في حال تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، فإنه يجب تخصيص الوحدات المطروحة للمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات أولاً ومن ثم تخصيص الوحدات المتبقية - إن وجدت - خلال مدة لا تزيد على (١٥) يوماً من انتهاء فترة الطرح الموضحة في شروط وأحكام الصندوق، على أن تُنقل ملكية المساهمة العينية المراد الاستحواذ عليها لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الجديدة في السوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً من انتهاء فترة الطرح، ولا يجوز التصرف بما نسبته (٥%) أو أكثر من-الوحدات التي تم تخصيصها للمشاركين بشكل عيني عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للفقرة (د) من هذه المادة خلال السنة الأولى لبدء تداولها. 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



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	ولا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها للمشاركين بشكل عيني عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للفقرة (د) من هذه المادة خلال السنة الأولى لبدء تداولها.	الوحدات المشار إليها في الفقرة الفرعية (٢) من الفقرة (د) من هذه المادة، على أن تُنقل ملكية المساهمة العينية المراد الاستحواذ عليها لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الجديدة في السوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً من انتهاء فترة الطرح، ولا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها للمشاركين بشكل عيني بما نسبته (٥٪) أو أكثر عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للفقرة (د) من هذه المادة خلال السنة الأولى لبدء تداولها.
تم اقتراح تعديل الفقرة (د) من المادة الخمسين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ من خلال استبدال عبارة "بأسماء جهتين مستلمتين" بعبارة "باسم جهة مستلمة واحدة".	المادة الخمسون: متطلبات طرح صندوق الاستثمار المغلق المتداول ... (د) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة باسم جهة مستلمة واحدة على الأقل. ...	المادة الخمسون: متطلبات طرح صندوق الاستثمار المغلق المتداول ... (د) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بأسماء جهتين مستلمتين على الأقل. ...
تم اقتراح تعديل الفقرتين الفرعيتين (٦،٥) من الفقرة (أ) من المادة الرابعة والخمسين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ بإضافة كلمة "عامة"، بحيث يكون استثمار مديري صناديق أسواق النقد في وحدات صناديق أسواق النقد العامة ذات استراتيجية متشابهة، ووحدات صناديق أدوات الدين العامة ذات الدخل الثابت.	المادة الرابعة والخمسون: صندوق أسواق النقد (أ) لا يجوز لمدير صندوق أسواق النقد استثمار أصول وأموال الصندوق إلا في المجالات الآتية: (١) صفقات سوق النقد المبرمة مع طرف خاضع لتنظيم البنك المركزي السعودي أو لهيئة رقابية مماثلة للبنك المركزي السعودي خارج المملكة. (٢) أدوات الدين. (٣) عقود المشتقات. (٤) الودائع البنكية لدى المؤسسات الخاضعة لتنظيم البنك المركزي السعودي أو الخاضعة لهيئة رقابية مماثلة للبنك المركزي السعودي خارج المملكة.	المادة الرابعة والخمسون: صندوق أسواق النقد (أ) لا يجوز لمدير صندوق أسواق النقد استثمار أصول وأموال الصندوق إلا في المجالات الآتية: (١) صفقات سوق النقد المبرمة مع طرف خاضع لتنظيم البنك المركزي السعودي أو لهيئة رقابية مماثلة للبنك المركزي السعودي خارج المملكة. (٢) أدوات الدين. (٣) عقود المشتقات. (٤) الودائع البنكية لدى المؤسسات الخاضعة لتنظيم البنك المركزي السعودي أو الخاضعة لهيئة رقابية مماثلة



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>(٥) وحدات صناديق أسواق نقد عامة ذات استراتيجية متشابهة.</p> <p>(٦) وحدات صناديق أدوات الدين العامة ذات الدخل الثابت.</p> <p>...</p>	<p> للبنك المركزي السعودي خارج المملكة.</p> <p>(٥) وحدات صناديق أسواق النقد ذات استراتيجية متشابهة.</p> <p>(٦) وحدات صناديق أدوات الدين ذات الدخل الثابت.</p> <p>...</p>
<p>تم اقتراح إضافة عبارة "ولا في صندوق استثمار خاص" على الفقرة (أ) من المادة الخامسة والخمسين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار.</p>	<p>المادة الخامسة والخمسون: الصندوق المغذي</p> <p>(أ) لا يجوز للصندوق المغذي الاستثمار في صندوق مغزٍ آخر، ولا في صندوق استثمار خاص.</p> <p>(ب) لا يجوز أن يستثمر الصندوق المغذي في أكثر من صندوق استثمار واحد.</p>	<p>المادة الخامسة والخمسون: الصندوق المغذي</p> <p>(أ) لا يجوز للصندوق المغذي الاستثمار في صندوق مغزٍ آخر.</p> <p>(ب) لا يجوز أن يستثمر الصندوق المغذي في أكثر من صندوق استثمار واحد.</p>
<p>تم اقتراح تعديل الفقرة (ب) من المادة السابعة والخمسين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك من خلال حذف عبارة "وإعادته إليهم في موعد مستقبلي محدد سلفاً" وحذف لفظ "جميع".</p>	<p>المادة السابعة والخمسون: صندوق حماية رأس المال</p> <p>...</p> <p>(ب) يجب أن تكون استثمارات صندوق حماية رأس المال متوافقة مع هدفه الاستثماري بحماية رأس المال المستثمر من قبل مالكي الوحدات.</p> <p>...</p>	<p>المادة السابعة والخمسون: صندوق حماية رأس المال</p> <p>...</p> <p>(ب) يجب أن تكون جميع استثمارات صندوق حماية رأس المال متوافقة مع هدفه الاستثماري بحماية رأس المال المستثمر من قبل مالكي الوحدات وإعادته إليهم في موعد مستقبلي محدد سلفاً.</p> <p>...</p>
<p>تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (هـ) إلى المادة الخامسة والسبعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ بهدف إيضاح وجوب أن يتاح للمالكي الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة -عند نشر الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات-</p>	<p>المادة الخامسة والسبعون: اجتماعات مالكي الوحدات</p> <p>...</p> <p>(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 عشرة أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (٢١)</p>	<p>المادة الخامسة والسبعون: اجتماعات مالكي الوحدات</p> <p>...</p> <p>(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 عشرة أيام على</p>

لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
الحصول على المعلومات والمستندات اللازمة المتعلقة ببنود جدول الأعمال وذلك لتمكينهم من اتخاذ قرار مدروس بشأنها.	يوماً قبل الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال الخاص به والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق حال إرساله إشعاراً إلى مالكي الوحدات بعقد أي اجتماع لمالكي الوحدات 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 ببنود جدول الأعمال وذلك لتمكينهم من اتخاذ قرار مدروس بشأنها. ...	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 حال إرساله إشعاراً إلى مالكي الوحدات بعقد أي اجتماع لمالكي الوحدات إرسال نسخة منه إلى الهيئة. ...
تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ز) إلى المادة الحادية والثمانين من مشروع لائحة صناديق الاستثمار. تم اقتراح إضافة الفقرة (ح) إلى المادة الحادية والثمانين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ بهدف إيضاح أن على مؤسسة السوق المالية إشعار الهيئة فور بدء تشغيل الصندوق. تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ط) إلى المادة الحادية والثمانين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار، وذلك بإلزام مدير الصندوق بإعادة مبالغ الاشتراك وأي عوائد ناتجة عن استثمارها في حال عدم تشغيل الصندوق وقيام مؤسسة السوق	المادة الحادية والثمانون: متطلبات الطرح الخاص (أ) لا يجوز لمؤسسة السوق المالية طرح وحدات صندوق خاص إلا بعد القيام بالآتي: (١) إشعار الهيئة كتابياً وفقاً للصيغة الواردة في الملحق (٦) من هذه اللائحة قبل (١٥) يوماً على الأقل من التاريخ المقترح للطرح. (٢) تقديم إقرار إلى الهيئة وفقاً للصيغة الواردة في الملحق (٧) من هذه اللائحة. (٣) تقديم نسخ من شروط وأحكام الصندوق وفقاً لمتطلبات الملحق (١١) من هذه اللائحة وأي مستندات طرح سوف تُستخدم في الإعلان عن الطرح إلى الهيئة. (٤) تقديم تفاصيل الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق، بما في ذلك وصف لعملية اتخاذ قرار الاستثمار من مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن، واسم ووظيفة أي شخص مسجل مشترك في تلك القرارات إلى الهيئة. (٥) تقديم برنامج مراقبة المطابقة والالتزام لصندوق الاستثمار ذي العلاقة.	المادة الحادية والثمانون: متطلبات الطرح الخاص (أ) لا يجوز لمؤسسة السوق المالية طرح وحدات صندوق خاص إلا بعد القيام بالآتي: (١) إشعار الهيئة كتابياً وفقاً للصيغة الواردة في الملحق (٦) من هذه اللائحة قبل (١٥) يوماً على الأقل من التاريخ المقترح للطرح. (٢) تقديم إقرار إلى الهيئة وفقاً للصيغة الواردة في الملحق (٧) من هذه اللائحة. (٣) تقديم نسخ من شروط وأحكام الصندوق وفقاً لمتطلبات الملحق (١١) من هذه اللائحة وأي مستندات طرح سوف تُستخدم في الإعلان عن الطرح إلى الهيئة. (٤) تقديم تفاصيل الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق، بما في ذلك وصف لعملية اتخاذ قرار الاستثمار من مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن، واسم ووظيفة أي شخص



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
المالية بإنهاء الصندوق أو إلغاء طرحه بعد اكتمال الطرح.	٦) سداد المقابل المالي للتسجيل حسبما تحدده الهيئة. ٧) تقديم أي معلومات أخرى تطلبها الهيئة.	مسجل مشترك في تلك القرارات إلى الهيئة. ٥) تقديم برنامج مراقبة المطابقة والالتزام لصندوق الاستثمار ذي العلاقة.
تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ي) إلى المادة الحادية والثمانين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ بحيث تتيح للملكي الوحدات طلب إعادة مبالغ الاشتراك وأي عوائد ناتجة عن استثمارها في حال وقوع أي من الحالات الموضحة في الفقرة المشار إليها.	٦) وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة أن الطرح المقترح للوحدات قد لا يتناسب مع قدرة مدير الصندوق أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التنفيذية، فيجوز لها اتخاذ أي من الآتي: ١) إجراء أي استقصاءات تراها مناسبة بما في ذلك طلب حضور الشخص المعني أو من يمثله أمام الهيئة للإجابة عن أسئلة الهيئة، وشرح المسائل التي ترى الهيئة أن لها علاقة بالطرح الخاص. ٢) أن تطلب من الشخص المعني أو غيره تقديم معلومات إضافية، أو تأكيد صحة المعلومات المقدمة بالطريقة التي تحددها الهيئة. ٣) إذا قررت الهيئة أن الطرح الخاص لا يتناسب مع قدرة مدير الصندوق، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التنفيذية، فيجوز لها إصدار "تبلغ" لمؤسسة السوق المالية بعدم جواز القيام بالطرح الخاص، أو أن تنشر "إخطاراً" يحظر الطرح. ٤) إذا لم تتخذ الهيئة أيّاً من الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، فتصدر الهيئة إشعاراً لمؤسسة السوق المالية بناء على طلبها يبيّن عدم ممانعتها طرح وحدات الصندوق الخاص. ٥) يجب على مؤسسة السوق المالية أن تقدم إلى الهيئة خلال (١٠) أيام من انتهاء فترة الطرح للصندوق الخاص بياناً لنتائج الطرح وفقاً للصيغة الواردة في الملحق (١٠) من هذه اللائحة. ٦) إذا لم يكتمل الطرح من خلال عدم جمع الحد الأدنى الموضح في شروط وأحكام	٦) سداد المقابل المالي للتسجيل حسبما تحدده الهيئة. ٧) تقديم أي معلومات أخرى تطلبها الهيئة. ب) إذا رأت الهيئة بعد تلقي إشعار الطرح الخاص والمعلومات والوثائق ذات العلاقة وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة أن الطرح المقترح للوحدات قد لا يتناسب مع قدرة مدير الصندوق أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التنفيذية، فيجوز لها اتخاذ أي من الآتي: ١) إجراء أي استقصاءات تراها مناسبة بما في ذلك طلب حضور الشخص المعني أو من يمثله أمام الهيئة للإجابة عن أسئلة الهيئة، وشرح المسائل التي ترى الهيئة أن لها علاقة بالطرح الخاص. ٢) أن تطلب من الشخص المعني أو غيره تقديم معلومات إضافية، أو تأكيد صحة المعلومات المقدمة بالطريقة التي تحددها الهيئة. ج) إذا قررت الهيئة أن الطرح الخاص لا يتناسب مع قدرة مدير الصندوق، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التنفيذية، فيجوز لها إصدار "تبلغ" لمؤسسة السوق المالية بعدم جواز القيام بالطرح الخاص، أو أن تنشر "إخطاراً" يحظر الطرح. د) إذا لم تتخذ الهيئة أيّاً من الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، فتصدر الهيئة إشعاراً لمؤسسة



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>الصندوق في التاريخ المقترح لانتهاء الطرح (إن وُجد) والمحدد في إشعار الطرح الخاص المقدم إلى الهيئة وفقاً للفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (أ) من هذه المادة، فيجب على مؤسسة السوق المالية تزويد الهيئة خلال (١٠) أيام بإشعار كتابي موقعٍ منها تؤكد فيه عدم اكتمال الطرح، بالإضافة إلى إعادة مبالغ الاشتراك وأي عوائد ناتجة عن استثمارها دون أي حسم إلى مالكي الوحدات.</p> <p>ز) في حال قيام مدير الصندوق بإنهاء الصندوق قبل تشغيله أو إلغاء طرحه بعد اكتمال الطرح من خلال جمع الحد الأدنى الموضح في شروط وأحكام الصندوق في التاريخ المقترح لانتهاء الطرح (إن وُجد) والمحدد في إشعار الطرح الخاص المقدم إلى الهيئة وفقاً للفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (أ) من هذه المادة، فيجب على مؤسسة السوق المالية تزويد الهيئة خلال (١٠) أيام بإشعار كتابي موقعٍ منها تؤكد فيه عدم اكتمال الطرح، بالإضافة إلى إعادة مبالغ الاشتراك وأي عوائد ناتجة عن استثمارها دون أي حسم إلى مالكي الوحدات.</p> <p>ح) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة فور بدء تشغيل الصندوق.</p> <p>ط) يحق للمشارك استعادة المبالغ المكتتب بها وأي عوائد ناتجة عن استثماره دون أي حسم في حال عدم تشغيل الصندوق وقيام مدير الصندوق بإنهاء الصندوق أو إلغاء طرحه.</p> <p>ي) يحق للمشارك استعادة المبالغ المكتتب بها وأي عوائد ناتجة عن استثمارها دون أي حسم في حال وقوع أي من الحالات الآتية قبل تشغيل الصندوق:</p> <p>١) تمديد فترة طرح الصندوق الخاص بما يتجاوز فترة التمديد المنصوص عليها في</p>	<p>السوق المالية بناء على طلبها يبيّن عدم ممانعتها طرح وحدات الصندوق الخاص.</p> <p>ه) يجب على مؤسسة السوق المالية أن تقدم إلى الهيئة خلال (١٠) أيام من انتهاء فترة الطرح للصندوق الخاص بياناً لنتائج الطرح وفقاً للصيغة الواردة في الملحق (١٠) من هذه اللائحة.</p> <p>و) إذا لم يكتمل الطرح من خلال عدم جمع الحد الأدنى الموضح في شروط وأحكام الصندوق في التاريخ المقترح لانتهاء الطرح (إن وُجد) والمحدد في إشعار الطرح الخاص المقدم إلى الهيئة وفقاً للفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (أ) من هذه المادة، فيجب على مؤسسة السوق المالية تزويد الهيئة خلال (١٠) أيام بإشعار كتابي موقعٍ منها تؤكد فيه عدم اكتمال الطرح، بالإضافة إلى إعادة مبالغ الاشتراك وأي عوائد ناتجة عن استثمارها دون أي حسم إلى مالكي الوحدات.</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	شروط وأحكام الصندوق. (٢) تعديل رأس مال الصندوق أو الحد الأدنى لتشغيل الصندوق. (٣) إجراء تعديل جوهري على شروط وأحكام الصندوق.	
تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ب) إلى المادة السادسة والثمانين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ لغرض تنظيم الإطار التنظيمي لصندوق رأس المال الجريء.	<p>المادة السادسة والثمانون: قواعد وقيود عامة</p> <p>(أ) يجوز أن تتكون استثمارات الصندوق الخاص من أي أصول بجميع أنواعها وأوصافها، ويجب على مدير الصندوق أن يبيّن بوضوح مجالات الاستثمارات المسموح بها إضافة إلى الهدف الاستثماري وسياسات الاستثمار وأي قيود أو حدود في شروط وأحكام الصندوق ومستندات الطرح الخاصة به.</p> <p>(ب) في حال كان الصندوق الخاص صندوق رأس مال جريء، يجب أن يكون هدفه استثمار ما لا يقل عن (٧٠٪) من إجمالي قيمة أصوله في أي من الآتي:</p> <p>(١) شركات ناشئة غير مدرجة تحمل فرصاً عالية للنمو والتوسع ولم يمض على تأسيسها أكثر من عشر سنوات، وذلك عند الاستثمار الأولي للصندوق في تلك الشركات.</p> <p>(٢) صناديق رأس مال جريء ذات استراتيجية متشابهة.</p> <p>(ج) يجب على مدير الصندوق أن يتقيد في جميع الأوقات بشروط وأحكام الصندوق ومستندات الطرح الخاصة به والهدف الاستثماري وسياسات الاستثمار وأي قيود أو حدود استثمارية أخرى على الصندوق الخاص.</p> <p>(د) يجب على مدير الصندوق أن يفصح عن جميع مصروفات طرح وحدات صندوق الاستثمار الخاص في حال تحميلها على الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.</p> <p>(هـ) يجب على مدير الصندوق أن يفصح عن جميع مصروفات طرح وحدات صندوق الاستثمار الخاص في حال تحميلها على</p>	<p>المادة السادسة والثمانون: قواعد وقيود عامة</p> <p>(أ) يجوز أن تتكون استثمارات الصندوق الخاص من أي أصول بجميع أنواعها وأوصافها، ويجب على مدير الصندوق أن يبيّن بوضوح مجالات الاستثمارات المسموح بها إضافة إلى الهدف الاستثماري وسياسات الاستثمار وأي قيود أو حدود في شروط وأحكام الصندوق ومستندات الطرح الخاصة به.</p> <p>(ب) يجب على مدير الصندوق أن يتقيد في جميع الأوقات بشروط وأحكام الصندوق ومستندات الطرح الخاصة به والهدف الاستثماري وسياسات الاستثمار وأي قيود أو حدود استثمارية أخرى على الصندوق الخاص.</p> <p>(ج) يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن جميع المدفوعات من أصول الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.</p> <p>(د) يجب على مدير الصندوق أن يفصح عن جميع مصروفات طرح وحدات صندوق الاستثمار الخاص في حال تحميلها على الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.	
تم اقتراح تعديل الفقرة (ز) من المادة التسعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ لتوضيح أن مدير الصندوق تعيين أكثر من مطور على أن تُحدّد وواجبات ومسؤوليات كل مطور بشكل واضح في شروط وأحكام الصندوق.	<p>المادة التسعون: التقييم</p> <p>... (د) يجب على مدير الصندوق العقاري الخاص قبل شراء أي أصل عقاري أو بيعه تقييمه من قبل مقيمين اثنين معتمدين على الأقل.</p> <p>... (ز) في حال تضمّن أحد أغراض الصندوق التطوير الأولي أو التطوير الإنشائي، يجب على مدير الصندوق العقاري الخاص تعيين مطور أو أكثر - على أن تُحدّد واجبات ومسؤوليات كل مطور بشكل واضح في شروط وأحكام الصندوق- وتعيين مكتب هندسي مستقل 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، والموافقة للمطور والمقاول.</p> <p>...</p>	<p>المادة التسعون: التقييم</p> <p>... (د) يجب على مدير الصندوق العقاري الخاص قبل شراء أي أصل عقاري أو بيعه تقييمه من قبل مقيمين اثنين معتمدين على الأقل.</p> <p>... (ز) في حال تضمّن أحد أغراض الصندوق التطوير الأولي أو التطوير الإنشائي، يجب على مدير الصندوق العقاري الخاص تعيين مطور، ومكتب هندسي مستقل عن أي من الأطراف ذوي العلاقة - بعد التأكد من حصولهما على الموافقات والتراخيص اللازمة لمزاولة أعمالهما ونشاطاتهما من الجهات الحكومية ذات العلاقة -، ويتولى المكتب الهندسي - بحد أدنى- الإشراف على تنفيذ خطة عمل الصندوق، والموافقة على صرف الدفعات للمطور والمقاول.</p> <p>...</p>
تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (و) إلى المادة الحادية والتسعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار تتضمن أنه يجب على مدير الصندوق أن يتيح للملكي الوحدات الحصول على المستندات والمعلومات اللازمة المتعلقة ببنود جدول الأعمال وذلك لتمكينهم من اتخاذ قرار مدروس بشأنها.	<p>المادة الحادية والتسعون: اجتماعات مالكي الوحدات</p> <p>... (هـ) تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (٢١) يوماً قبل الاجتماع، ويجب أن يحدد الإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق حال إرساله إشعاراً إلى مالكي الوحدات بعقد أي اجتماع للملكي الوحدات، إرسال نسخة منه إلى الهيئة.</p> <p>(و) يجب على مدير الصندوق أن يتيح للملكي</p>	<p>المادة الحادية والتسعون: اجتماعات مالكي الوحدات</p> <p>... (هـ) تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (٢١) يوماً قبل الاجتماع، ويجب أن يحدد الإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق حال إرساله إشعاراً إلى مالكي الوحدات بعقد أي اجتماع للملكي الوحدات، إرسال</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>الوحدات الحصول على المعلومات والمستندات اللازمة المتعلقة ببنود جدول الأعمال، وذلك لتمكينهم من اتخاذ قرار مدروس بشأنها.</p> <p>(ز) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة فوراً بجميع القرارات الصادرة عن اجتماعات مالكي الوحدات.</p> <p>...</p>	<p>نسخة منه إلى الهيئة.</p> <p>(و) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة فوراً بجميع القرارات الصادرة عن اجتماعات مالكي الوحدات.</p> <p>...</p>
<p>تم اقتراح تعديل الفقرة (ج) من المادة السابعة والتسعين وإضافة فقرة تحمل الترتيب (د) إلى المادة السابعة والتسعين إلى مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ بهدف السماح لمؤسسات السوق المالية المرخص لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات بتوزيع الصناديق الأجنبية وطرح أوراقها المالية في المملكة، مع اشتراط أن يكون الصندوق الأجنبي المراد توزيعه وأوراقه المالية في المملكة مؤسساً من قبلها وألا تقل نسبة ملكية المستثمرين الأجانب في الصندوق الأجنبي المراد توزيعه وطرح أوراقه المالية في المملكة عن ٥٠٪ من إجمالي قيمة وحدات الصندوق.</p>	<p>الباب السادس الصناديق الأجنبية المادة السابعة والتسعون: طرح الأوراق المالية الصادرة عن صندوق أجنبي في المملكة</p> <p>(أ) لا يجوز طرح الأوراق المالية الصادرة عن صندوق أجنبي في المملكة إلا بموجب أحكام هذا الباب.</p> <p>(ب) لا يجوز لأي شخص طرح الأوراق المالية الصادرة عن صندوق أجنبي في المملكة ما لم يكن الطرح بواسطة موزع، وأن يكون طرماً خاصاً وفقاً لمتطلبات المادة التاسعة والتسعين من هذه اللائحة.</p> <p>(ج) يجب أن يكون الموزع المشار إليه في الفقرة (ب) من هذه المادة من إحدى الفئات التالية:</p> <p>(١) مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط التعامل.</p> <p>(٢) مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.</p> <p>(٣) مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات، شريطة أن يكون الصندوق الأجنبي المراد توزيعه وأوراقه المالية في المملكة مؤسساً من قبلها، وأن لا تقل نسبة ملكية المستثمرين الأجانب في ذلك الصندوق الأجنبي عن</p>	<p>الباب السادس الصناديق الأجنبية المادة السابعة والتسعون: طرح الأوراق المالية الصادرة عن صندوق أجنبي في المملكة</p> <p>(أ) لا يجوز طرح الأوراق المالية الصادرة عن صندوق أجنبي في المملكة إلا بموجب أحكام هذا الباب.</p> <p>(ب) لا يجوز لأي شخص طرح الأوراق المالية الصادرة عن صندوق أجنبي في المملكة ما لم يكن الطرح بواسطة موزع، وأن يكون طرماً خاصاً وفقاً لمتطلبات المادة التاسعة والتسعين من هذه اللائحة.</p> <p>(ج) يجب أن يكون الموزع المشار إليه في الفقرة (ب) من هذه المادة مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط التعامل أو نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.</p> <p>(د) يجب أن يكون مدير الصندوق الأجنبي مرخصاً له وفق معايير ومتطلبات تنظيمية ماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة. وللهيئة وفقاً لتقديرها المحض تقييم ما إذا كانت المعايير والمتطلبات التنظيمية المطبقة ماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة.</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>(٥٠٪) من إجمالي قيمة وحدات الصندوق.</p> <p>د) تستثنى مؤسسة السوق المالية المشار إليها في الفقرة الفرعية (٣) من الفقرة (ج) من هذه المادة من أحكام الفقرة الفرعية (٤) من الفقرة (أ) من المادة التاسعة والتسعين من هذه اللائحة، ومن أحكام الفقرتين (٤) و(٥) من المادة الثالثة بعد المئة من هذه اللائحة.</p> <p>هـ) يجب أن يكون مدير الصندوق الأجنبي مرخصاً له وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة. وللهيئة وفقاً لتقديرها المحض تقييم ما إذا كانت المعايير والمتطلبات التنظيمية المطبقة مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة.</p>	
<p>تم اقتراح تعديل الفقرة (١) من المادة الثانية بعد المئة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار في ضوء التعديل المقترح على المادة السابعة والتسعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار، والذي جاء بهدف السماح لمؤسسات السوق المالية المرخص لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات بتوزيع الصناديق الأجنبية وطرح أوراقها المالية في المملكة.</p>	<p>المادة الثانية بعد المئة: صلاحية الهيئة في تعليق عمل الموزع</p> <p>للهيئة صلاحية تعليق عمل الموزع فيما يتعلق بصندوق أجنبي محدد أو اتخاذ أي تدابير أخرى تراها مناسبة في أي من الحالات الآتية:</p> <p>(١) توقف الموزع عن ممارسة نشاط التعامل أو نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.</p> <p>...</p>	<p>المادة الثانية بعد المئة: صلاحية الهيئة في تعليق عمل الموزع</p> <p>للهيئة صلاحية تعليق عمل الموزع فيما يتعلق بصندوق أجنبي محدد أو اتخاذ أي تدابير أخرى تراها مناسبة في أي من الحالات الآتية:</p> <p>(١) توقف الموزع عن ممارسة نشاط التعامل أو نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.</p> <p>...</p>
<p>تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (٦) إلى المادة الثالثة بعد المئة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ بإلزام موزع الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق الأجنبي بإشعار الهيئة ومالكي الأوراق المالية كتابياً بانتهاء الصندوق.</p>	<p>المادة الثالثة بعد المئة: مسؤوليات الموزع</p> <p>يجب على موزع الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق الأجنبي الالتزام بالآتي:</p> <p>(١) إرسال جميع التقارير والمستندات التي يصدرها مدير الصندوق الأجنبي إلى مالكي الأوراق المالية في المملكة، والتأكد من أن مالكي الأوراق المالية يتمتعون بشكل مباشر بالحقوق الموضحة في مستندات الصندوق.</p>	<p>المادة الثالثة بعد المئة: مسؤوليات الموزع</p> <p>يجب على موزع الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق الأجنبي الالتزام بالآتي:</p> <p>(١) إرسال جميع التقارير والمستندات التي يصدرها مدير الصندوق الأجنبي إلى مالكي الأوراق المالية في المملكة، والتأكد من أن مالكي الأوراق المالية يتمتعون بشكل مباشر بالحقوق الموضحة في مستندات الصندوق.</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>٢) إشعار مالكي الأوراق المالية كتابياً بجميع التغييرات الأساسية المتعلقة بالصندوق الأجنبي.</p> <p>٣) إرسال جميع الطلبات والمخاطبات التي يوجهها مالكو الأوراق المالية في المملكة إلى مدير الصندوق الأجنبي.</p> <p>٤) إشعار مالكي الأوراق المالية في المملكة قبل (٩٠) يوماً من انتهاء علاقته بمدير الصندوق الأجنبي المفتوح.</p> <p>٥) اتخاذ الإجراءات المناسبة لضمان استمرار علاقته مع مدير الصندوق الأجنبي المغلق حتى نهاية مدة الصندوق.</p> <p>٦) إشعار الهيئة ومالكي الأوراق المالية كتابياً بانتهاء الصندوق خلال (١٠) أيام من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في الفقرة (د) من الملحق (١٠) من هذه اللائحة.</p>	<p>٢) إشعار مالكي الأوراق المالية كتابياً بجميع التغييرات الأساسية المتعلقة بالصندوق الأجنبي.</p> <p>٣) إرسال جميع الطلبات والمخاطبات التي يوجهها مالكو الأوراق المالية في المملكة إلى مدير الصندوق الأجنبي.</p> <p>٤) إشعار مالكي الأوراق المالية في المملكة قبل (٩٠) يوماً من انتهاء علاقته بمدير الصندوق الأجنبي المفتوح.</p> <p>٥) اتخاذ الإجراءات المناسبة لضمان استمرار علاقته مع مدير الصندوق الأجنبي المغلق حتى نهاية مدة الصندوق.</p>
<p>تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ج) إلى المادة الثامنة بعد المئة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ لإلزام مدير صندوق الاستثمار الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة بتوثيق النظام الأساسي للمنشأة من الجهة المختصة قبل طرح وحدات الصندوق.</p>	<p>الباب الثامن</p> <p>صناديق الاستثمار التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة</p> <p>المادة الثامنة بعد المئة: أحكام عامة</p> <p>أ) تنطبق على صناديق الاستثمار التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة جميع الأحكام الواردة في هذه اللائحة والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة مالم تنص هذه اللائحة على خلاف ذلك.</p> <p>ب) لتأسيس صندوق استثمار يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، يجب على مدير الصندوق استيفاء متطلب تأسيس منشأة ذات أغراض خاصة وفقاً للأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة، والأحكام الواردة في هذه اللائحة - حسبما ينطبق.</p>	<p>الباب الثامن</p> <p>صناديق الاستثمار التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة</p> <p>المادة الثامنة بعد المئة: أحكام عامة</p> <p>أ) تنطبق على صناديق الاستثمار التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة جميع الأحكام الواردة في هذه اللائحة والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة مالم تنص هذه اللائحة على خلاف ذلك.</p> <p>ب) لتأسيس صندوق استثمار يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، يجب على مدير الصندوق استيفاء متطلب تأسيس منشأة ذات أغراض خاصة وفقاً للأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات</p>



لائحة صناديق الاستثمار						
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي				
	<p>(ج) يجب على مدير صندوق الاستثمار الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة توثيق النظام الأساسي للمنشأة من الجهة المختصة قبل طرح وحدات الصندوق.</p> <p>(د) لأغراض هذا الباب، أي إشارة إلى "صندوق الاستثمار" في هذه اللائحة أو في نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، تنطبق على صندوق الاستثمار الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة.</p>	<p>الأغراض الخاصة، والأحكام الواردة في هذه اللائحة - حسبما ينطبق.</p> <p>(ج) لأغراض هذا الباب، أي إشارة إلى "صندوق الاستثمار" في هذه اللائحة أو في نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، تنطبق على صندوق الاستثمار الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة.</p>				
<p>تم اقتراح تعديل الفقرة الفرعية (١٣) من الفقرة (د) من الملحق رقم (١) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار وذلك بتعديل عبارة "تاريخ بداية الصندوق" لتكون "تاريخ تشغيل الصندوق".</p> <p>تم اقتراح إضافة فقرة فرعية تحمل الترتيب (هـ) من الفقرة رقم (٣) من الملحق رقم (١) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار بهدف بيان التصنيف الائتماني أو الدرجة الاستثمارية لاستثمارات الصندوق.</p> <p>تم اقتراح تعديل الفقرة الفرعية (س) من الفقرة رقم (٣) من الملحق رقم (١) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك لإيضاح أسباب اختيار المؤشر الاسترشادي ومدى ملاءمته للاستراتيجيات والأهداف الاستثمارية للصندوق، وطريقة حساب المؤشر.</p> <p>تم اقتراح تعديل الفقرة الفرعية (ج) من الفقرة رقم (٩) من الملحق رقم (١) متطلبات شروط وأحكام الصندوق من مشروع تعديل لائحة</p>	<p>الملحق ١</p> <p>متطلبات شروط وأحكام الصندوق</p> <p>...</p> <p>محتويات صفحة الغلاف:</p> <p>(د) ملخص الصندوق، على أن يتضمن المعلومات الآتية:</p> <table border="1"> <tr> <td>١٣</td> <td>تاريخ تشغيل الصندوق</td> </tr> </table> <p>...</p> <p>(٣) سياسات الاستثمار وممارساته:</p> <p>(أ) الأهداف الاستثمارية لصندوق الاستثمار.</p> <p>(ب) نوع (أنواع) الأوراق المالية التي سوف يستثمر الصندوق فيها بشكل أساسي.</p> <p>(ج) أي سياسة لتركيز الاستثمار في أوراق مالية معينة، أو في صناعة أو مجموعة من القطاعات، أو في بلد معين أو منطقة جغرافية معينة، على أن تشمل على الحد الأدنى والأقصى لتلك الأوراق المالية.</p> <p>(د) جدول يوضح نسبة الاستثمار في كل مجال استثماري بحدّ الأدنى والأعلى.</p> <p>(هـ) بيان التصنيف الائتماني أو الدرجة الاستثمارية لاستثمارات الصندوق (حيثما ينطبق).</p> <p>(و) أسواق الأوراق المالية التي يحتمل أن يشتري ويبيع الصندوق فيها استثماراته.</p> <p>...</p> <p>(س) ذكر المؤشر الاسترشادي وأسباب اختياره ومدى ملاءمته للاستراتيجيات</p>	١٣	تاريخ تشغيل الصندوق	<p>الملحق ١</p> <p>متطلبات شروط وأحكام الصندوق</p> <p>...</p> <p>محتويات صفحة الغلاف:</p> <p>(د) ملخص الصندوق، على أن يتضمن المعلومات الآتية:</p> <table border="1"> <tr> <td>١٣</td> <td>تاريخ بداية الصندوق</td> </tr> </table> <p>...</p> <p>(٣) سياسات الاستثمار وممارساته:</p> <p>(أ) الأهداف الاستثمارية لصندوق الاستثمار.</p> <p>(ب) نوع (أنواع) الأوراق المالية التي سوف يستثمر الصندوق فيها بشكل أساسي.</p> <p>(ج) أي سياسة لتركيز الاستثمار في أوراق مالية معينة، أو في صناعة أو مجموعة من القطاعات، أو في بلد معين أو منطقة جغرافية معينة، على أن تشمل على الحد الأدنى والأقصى لتلك الأوراق المالية.</p> <p>(د) جدول يوضح نسبة الاستثمار في كل مجال استثماري بحدّ الأدنى والأعلى.</p> <p>(هـ) أسواق الأوراق المالية التي يحتمل أن يشتري ويبيع الصندوق فيها استثماراته.</p>	١٣	تاريخ بداية الصندوق
١٣	تاريخ تشغيل الصندوق					
١٣	تاريخ بداية الصندوق					



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
صناديق الاستثمار؛ وذلك باستبدال عبارة "القيمة الإجمالية لأصول الصندوق" بعبارة "صافي قيمة أصول الصندوق".	والأهداف الاستثمارية للصندوق، بالإضافة إلى معلومات عن الجهة المزودة للمؤشر، والأسس والمنهجية المتبعة لحساب المؤشر (عائد كلي أو عائد سعري).	... ن) ذكر المؤشر الاسترشادي، بالإضافة إلى معلومات عن الجهة المزودة للمؤشر، والأسس والمنهجية المتبعة لحساب المؤشر.
تم اقتراح تعديل الفقرة الفرعية (ج) من الفقرة رقم (٣٢) من الملحق رقم (١) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك باستبدال نص "أن تحتوي بياناً بأن رأس المال لن يكون محمياً إلا إذا تم امتلاك الوحدات حتى استحقاق الصندوق، وأن استرداد الوحدات قبل استحقاق الصندوق قد يكون بسعر أقل من القيمة المستثمرة، وإذا كانت هناك معاملة أفضل لطلبات الاسترداد قبل استحقاق الصندوق، فيجب أن تحتوي على بيان بهذه المعاملة" بنص " إضافة بيان في شروط وأحكام الصندوق يوضح اشتراطات حماية رأس المال المستثمر".	ع) في حالة استخدام عقود المشتقات، يجب أن يبيّن بشكل بارز الهدف من استخدام تلك الأدوات (مثل الإدارة الفعالة للمحفظة أو تحقيق أهداف الاستثمار أو لأغراض التحوط من مخاطر تقلب الأسعار.	س) في حالة استخدام عقود المشتقات، يجب أن يبيّن بشكل بارز الهدف من استخدام تلك الأدوات (مثل الإدارة الفعالة للمحفظة أو تحقيق أهداف الاستثمار أو لأغراض التحوط من مخاطر تقلب الأسعار.
	ف) أي إعفاءات توافق عليها هيئة السوق المالية بشأن أي قيود أو حدود على الاستثمار.	ع) أي إعفاءات توافق عليها هيئة السوق المالية بشأن أي قيود أو حدود على الاستثمار.
	٩) مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب:	٩) مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب:
	أ) بيان تفاصيل لجميع المدفوعات من أصول صندوق الاستثمار، وطريقة احتسابها.	أ) بيان تفاصيل لجميع المدفوعات من أصول صندوق الاستثمار، وطريقة احتسابها.
	ب) جدول يوضح جميع الرسوم والمصاريف، مع كيفية حساب مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب، ووقت دفعها من قبل صندوق الاستثمار.	ب) جدول يوضح جميع الرسوم والمصاريف، مع كيفية حساب مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب، ووقت دفعها من قبل صندوق الاستثمار.
	ج) جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف الصندوق إلى صافي قيمة أصول الصندوق على مستوى الصندوق ومالك الوحدة خلال عمر الصندوق، على أن يشمل نسبة التكاليف المتكررة وغير المتكررة.	ج) جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف الصندوق إلى صافي قيمة القيمة الإجمالية لأصول الصندوق على مستوى الصندوق ومالك الوحدة خلال عمر الصندوق، على أن يشمل نسبة التكاليف المتكررة وغير المتكررة.
	٣٢) متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق:	٣٢) متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق:
	ج) إذا كان الصندوق المطروح صندوق حماية رأس المال، فيجب إضافة بيان في شروط وأحكام الصندوق يوضح اشتراطات حماية رأس المال المستثمر.	ج) إذا كان الصندوق المطروح صندوق حماية رأس المال، فيجب إضافة بيان في شروط وأحكام الصندوق يوضح اشتراطات حماية رأس المال المستثمر.
	و) إذا كان المطروح صندوقاً قابضاً، فيجب الإفصاح عن أن الصناديق الرئيسة المستثمر فيها خاضعة لرسوم أخرى.	و) إذا كان المطروح صندوقاً قابضاً، فيجب الإفصاح عن أن الصناديق الرئيسة المستثمر فيها خاضعة لرسوم أخرى.
	ز) يجب بيان معايير تحديد مجال الاستثمار	ز) يجب بيان معايير تحديد مجال الاستثمار



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>في حال كون مجال الاستثمار في الصندوق محددًا.</p> <p>(ح) في حالة صندوق الاستثمار الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب إرفاق نموذج النظام الأساسي للمنشأة ذات الأغراض الخاصة.</p>	<p>...</p> <p>(ج) إذا كان الصندوق المطروح صندوق حماية رأس المال، فيجب أن تحتوي بياناً بأن رأس المال لن يكون محمياً إلا إذا تم امتلاك الوحدات حتى استحقاق الصندوق، وأن استرداد الوحدات قبل استحقاق الصندوق قد يكون بسعر أقل من القيمة المستثمرة، وإذا كانت هناك معاملة أفضل لطلبات الاسترداد قبل استحقاق الصندوق، فيجب أن تحتوي على بيان بهذه المعاملة.</p> <p>...</p> <p>(و) إذا كان المطروح صندوقاً قابضاً، فيجب الإفصاح عن أن الصناديق الرئيسية المستثمر فيها خاضعة لرسوم أخرى.</p> <p>(ز) يجب بيان معايير تحديد مجال الاستثمار في حال كون مجال الاستثمار في الصندوق محددًا.</p> <p>(ح) في حالة صندوق الاستثمار الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب إرفاق نموذج النظام الأساسي للمنشأة ذات الأغراض الخاصة.</p>
<p>تم اقتراح تعديل مقدّمة الملحق رقم (٣) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار بحيث يشار إلى الفقرة (ز) من الملحق المشار إليه ليوضح النص أنه يجب أن تحتوي التقارير الأولية للصندوق العقاري الخاص على الأقل على المعلومات المطلوبة بموجب الفقرات (ج) و(و) و(ز) من هذا الملحق.</p> <p>أيضاً تم اقتراح تعديل الفقرة الفرعية (٥) من الفقرة (أ) من الملحق رقم (٣) من مشروع تعديل</p>	<p>الملحق ٢ محتويات تقارير الصندوق</p> <p>تُستخدم تقارير الصندوق لتوفير المعلومات ذات العلاقة بشكل دوري عن صندوق الاستثمار لتمكين مالكي الوحدات من تقييم أداء صندوق الاستثمار. يجب أن تحتوي التقارير السنوية على جميع المعلومات المطلوبة في هذا الملحق. يجب أن تحتوي التقارير الأولية للصندوق العقاري الخاص على الأقل على المعلومات المطلوبة بموجب الفقرات (ج) و(و) و(ز) من</p>	<p>الملحق ٣ محتويات تقارير الصندوق</p> <p>تُستخدم تقارير الصندوق لتوفير المعلومات ذات العلاقة بشكل دوري عن صندوق الاستثمار لتمكين مالكي الوحدات من تقييم أداء صندوق الاستثمار. يجب أن تحتوي التقارير السنوية على جميع المعلومات المطلوبة في هذا الملحق. يجب أن تحتوي التقارير الأولية</p>



لائحة صناديق الاستثمار																
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي														
لائحة الصناديق الاستثمار؛ وذلك لإيضاح أسباب اختيار المؤشر الاسترشادي ومدى ملاءمته للاستراتيجيات والأهداف الاستثمارية للصندوق.	هذا الملحق. محتوى التقارير السنوية لصندوق: أ) معلومات صندوق الاستثمار: (١) اسم صندوق الاستثمار (٢) أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته. (٣) سياسة توزيع الدخل والأرباح. (٤) بيان يفيد بأن تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل. (٥) وصف المؤشر الاسترشادي للصندوق، وأسباب اختياره ومدى ملاءمته للاستراتيجيات والأهداف الاستثمارية للصندوق، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وُجد). ... ز) القوائم المالية: يجب أن تُعدّ القوائم المالية لفترة المحاسبة السنوية (أو الفترة الأولية التي يغطيها التقرير) لصندوق الاستثمار وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.	لصندوق العقاري الخاص على الأقل على المعلومات المطلوبة بموجب الفقرتين (ج) و(و) من هذا الملحق. محتوى التقارير السنوية لصندوق: أ) معلومات صندوق الاستثمار: (١) اسم صندوق الاستثمار (٢) أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته. (٣) سياسة توزيع الدخل والأرباح. (٤) بيان يفيد بأن تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل. (٥) وصف المؤشر الاسترشادي للصندوق، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وُجد). ... ز) القوائم المالية: يجب أن تُعدّ القوائم المالية لفترة المحاسبة السنوية (أو الفترة الأولية التي يغطيها التقرير) لصندوق الاستثمار وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.														
تم اقتراح تعديل عدد من المواضع في الفقرة (و) من الملحق (٤) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك باستبدال عبارة "ريال سعودي" بعبارة "عملة الصندوق".	الملحق ٤ محتويات البيان ربع السنوي يجب أن يتضمن البيان ربع السنوي المعلومات الآتية بحد أدنى: ... (و) معلومات الأسعار كما في نهاية الربع المعني (الشهر/السنة): <table border="1"> <tr> <td>عملة</td> <td>(١) سعر الوحدة (كما في نهاية الربع المعني)</td> </tr> <tr> <td>الصندوق</td> <td>(٢) التغيير في سعر الوحدة (مقارنة بالربع السابق)</td> </tr> <tr> <td>عملة</td> <td>(٣) سعر الوحدة المزدوج لصناديق أسواق النقد،</td> </tr> <tr> <td>الصندوق</td> <td></td> </tr> </table>	عملة	(١) سعر الوحدة (كما في نهاية الربع المعني)	الصندوق	(٢) التغيير في سعر الوحدة (مقارنة بالربع السابق)	عملة	(٣) سعر الوحدة المزدوج لصناديق أسواق النقد،	الصندوق		الملحق ٤ محتويات البيان ربع السنوي يجب أن يتضمن البيان ربع السنوي المعلومات الآتية بحد أدنى: ... (و) معلومات الأسعار كما في نهاية الربع المعني (الشهر/السنة): <table border="1"> <tr> <td>ريال</td> <td>(١) سعر الوحدة (كما في نهاية الربع المعني)</td> </tr> <tr> <td>سعودي</td> <td>(٢) التغيير في سعر الوحدة (مقارنة بالربع السابق)</td> </tr> <tr> <td>سعودي</td> <td></td> </tr> </table>	ريال	(١) سعر الوحدة (كما في نهاية الربع المعني)	سعودي	(٢) التغيير في سعر الوحدة (مقارنة بالربع السابق)	سعودي	
عملة	(١) سعر الوحدة (كما في نهاية الربع المعني)															
الصندوق	(٢) التغيير في سعر الوحدة (مقارنة بالربع السابق)															
عملة	(٣) سعر الوحدة المزدوج لصناديق أسواق النقد،															
الصندوق																
ريال	(١) سعر الوحدة (كما في نهاية الربع المعني)															
سعودي	(٢) التغيير في سعر الوحدة (مقارنة بالربع السابق)															
سعودي																
أيضاً تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ك) إلى الملحق (٤) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ لتضمن محتويات البيان ربع السنوي للأرباح الموزعة على مالكي الوحدات.																



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (س) إلى الملحق (٤) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ بهدف بيان المعادلات المستخدمة لقياس معايير الأداء والمخاطر.	وصناديق أدوات الدين ذات الدخل الثابت (إن وُجد)	٣) سعر الوحدة المزدوج لصناديق أسواق النقد، وصناديق أدوات الدين ذات الدخل الثابت (إن وُجد)
	٤) إجمالي وحدات الصندوق	٤) إجمالي وحدات الصندوق
	٥) إجمالي صافي الأصول	٥) إجمالي صافي الأصول
	٦) مكرر الربحية (P/E) (إن وُجد)	٦) مكرر الربحية (P/E) (إن وُجد)
	...	ريال سعودي
	ي) رسم بياني يوضح أكبر عشرة استثمارات للصندوق.	٤) إجمالي وحدات الصندوق
	ك) بيان الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات (إن وُجدت)، بحسب الآتي: ١. إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني. ٢. عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني. ٣. قيمة الربح الموزع لكل وحدة خلال الربع المعني. ٤. نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق. ٥. أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني. ل) رسم بياني يوضح توزيع أصول الصندوق (قطاعي/جغرافي). م) الأداء والمخاطر: ن) رسم بياني يوضح الأداء منذ بداية الصندوق. ...	٥) إجمالي صافي الأصول
	ل) رسم بياني يوضح توزيع أصول الصندوق (قطاعي/جغرافي). م) العائد: ن) الأداء والمخاطر: س) بيان المعادلات المستخدمة لاحتساب معايير الأداء والمخاطر: ١. الانحراف المعياري. ٢. مؤشر شارب. ٣. خطأ التتبع (Tracking Error). ٤. بيتا (Beta). ٥. ألفا (Alpha). ع) رسم بياني يوضح الأداء منذ بداية الصندوق.	٦) مكرر الربحية (P/E) (إن وُجد)



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
تم اقتراح تعديل الفقرة (٤) من الفقرة (ج) من الملحق رقم (٥) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ بهدف منح مديري الصناديق المرونة في اختيار طريقة التقييم المناسبة شريطة الإفصاح عن ذلك في شروط وأحكام الصندوق.	<p>الملحق ٥</p> <p>طرق تقييم الصناديق العامة</p> <p>طريقة التقييم:</p> <p>...</p> <p>(ج) يجب اتباع المبادئ الآتية لتقييم أصول الصندوق:</p> <p>(١) إذا كانت الأصول أوراقاً مالية مدرجة أو متداولة في أي سوق أوراق مالية منظمة أو على نظام تسعير آلي، فيستخدم سعر الإغلاق في ذلك السوق أو النظام.</p> <p>(٢) إذا كانت الأوراق المالية معلقة، فينبغي تقييمها وفقاً لآخر سعر قبل التعليق، إلا إذا كان هناك دليل قاطع على أن قيمة هذه الأوراق المالية قد انخفضت عن السعر المعلق.</p> <p>(٣) بالنسبة إلى السندات والصكوك غير المدرجة، تُستخدم القيمة الدفترية بالإضافة إلى الفوائد أو الأرباح المتراكمة.</p> <p>(٤) بالنسبة إلى السندات والصكوك المدرجة أو المتداولة في أي سوق أوراق مالية منظمة أو على نظام تسعير آلي ولكن لا تسمح ظروف تلك السوق أو ذلك النظام بتقييم السندات أو الصكوك وفق ما ورد في الفقرة الفرعية (١) المشار إليها أعلاه، فيجوز لمدير الصندوق تقييم تلك الصكوك والسندات بحسب الطريقة التي يراها مناسبة شريطة الإفصاح عن ذلك في شروط وأحكام الصندوق.</p> <p>...</p>	<p>الملحق ٥</p> <p>طرق تقييم الصناديق العامة</p> <p>طريقة التقييم:</p> <p>...</p> <p>(ج) يجب اتباع المبادئ الآتية لتقييم أصول الصندوق:</p> <p>(١) إذا كانت الأصول أوراقاً مالية مدرجة أو متداولة في أي سوق أوراق مالية منظمة أو على نظام تسعير آلي، فيستخدم سعر الإغلاق في ذلك السوق أو النظام.</p> <p>(٢) إذا كانت الأوراق المالية معلقة، فينبغي تقييمها وفقاً لآخر سعر قبل التعليق، إلا إذا كان هناك دليل قاطع على أن قيمة هذه الأوراق المالية قد انخفضت عن السعر المعلق.</p> <p>(٣) بالنسبة إلى السندات والصكوك غير المدرجة، تُستخدم القيمة الدفترية بالإضافة إلى الفوائد أو الأرباح المتراكمة.</p> <p>(٤) بالنسبة إلى السندات والصكوك المدرجة أو المتداولة في أي سوق أوراق مالية منظمة أو على نظام تسعير آلي ولكن لا تسمح ظروف تلك السوق أو ذلك النظام بتقييم السندات أو الصكوك وفق ما ورد في الفقرة الفرعية (١) المشار إليها أعلاه، فيجوز تقييم تلك الصكوك والسندات وفق ما ورد في الفقرة الفرعية (٣) شريطة الإفصاح عن ذلك في شروط وأحكام الصندوق.</p> <p>...</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
<p>تم اقتراح إضافة فقرة فرعية تحمل الترتيب (أ) إلى الفقرة (٢) من الملحق رقم (٦) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار.</p>	<p>الملحق ٦ إشعار الطرح الخاص للهيئة - الصناديق الخاصة والصناديق الأجنبية</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0e0e0;"> <p>صندوق الاستثمار</p> <p>١ معلومات عن صندوق الاستثمار الذي سوف يُطرح</p> </div> <p>...</p> <p>٣. (بالنسبة إلى الصندوق الأجنبي) يرجى توفير المعلومات التالية:</p> <p>أ) نوع طرح الصندوق في مكان التأسيس</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>ب) مكان التأسيس</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>ج) اسم الهيئة الإشرافية</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>...</p>	<p>الملحق ٦ إشعار الطرح الخاص للهيئة - الصناديق الخاصة والصناديق الأجنبية</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0e0e0;"> <p>صندوق الاستثمار</p> <p>١ معلومات عن صندوق الاستثمار الذي سوف يُطرح</p> </div> <p>...</p> <p>٣. (بالنسبة إلى الصندوق الأجنبي) يرجى توفير المعلومات التالية:</p> <p>أ) اسم الهيئة الإشرافية</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>ب) مكان التأسيس</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>...</p>
<p>تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (و) إلى الملحق رقم (١١) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار، بحيث يضاف اسم الموزع - إن وُجد - ضمن محتويات صفحة غلاف شروط وأحكام الصندوق الخاص.</p> <p>أيضاً تم اقتراح تعديل الفقرة الفرعية (أ) من الفقرة (٦) من الملحق رقم (١١) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار، بحيث تشمل جميع أنواع الأصول بدلاً من الأصول العقارية.</p> <p>وتم اقتراح تعديل الفقرة الفرعية (هـ) من الفقرة (٦) من الملحق رقم (١١) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك بهدف بيان الحد الأعلى للاقتراض.</p>	<p>الملحق ١١ متطلبات شروط وأحكام الصندوق الخاص</p> <p>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:</p> <p>محتويات صفحة الغلاف:</p> <p>أ) اسم الصندوق، مع ذكر فئته ونوعه.</p> <p>ب) اسم مدير الصندوق.</p> <p>ج) اسم مشغل الصندوق.</p> <p>د) اسم أمين الحفظ.</p> <p>هـ) اسم المطور (إن وُجد).</p> <p>و) اسم الموزع (إن وُجد).</p> <p>ز) أن يتضمن البيان التالي:</p> <p>...</p> <p>٦) ملخص للاستراتيجيات التي سيقبلها</p>	<p>الملحق ١١ متطلبات شروط وأحكام الصندوق الخاص</p> <p>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:</p> <p>محتويات صفحة الغلاف:</p> <p>أ) اسم الصندوق، مع ذكر فئته ونوعه.</p> <p>ب) اسم مدير الصندوق.</p> <p>ج) اسم مشغل الصندوق.</p> <p>د) اسم أمين الحفظ.</p> <p>هـ) اسم المطور (إن وُجد).</p> <p>و) أن يتضمن البيان التالي:</p> <p>...</p>



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
كذلك تم اقتراح إضافة الفقرة الفرعية (ز) من الفقرة (٦) من الملحق رقم (١١) إلى مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار، بحيث تضاف سياسة التخارج من أصول الصندوق ضمن ملخص الاستراتيجيات التي سيبثها الصندوق لتحقيق أهدافه.	الصندوق لتحقيق أهدافه يشتمل بحد أدنى على الآتي: (أ) وصف لنوع (أو أنواع) الأصول والاستثمارات التي سوف يستثمر فيها الصندوق (حيثما ينطبق). ... (هـ) صلاحيات الإقراض والاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات وبيان الحد الأعلى للاقتراض. (و) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق. (ز) سياسة التخارج من أصول الصندوق. ...	٦ ملخص للاستراتيجيات التي سيبثها الصندوق لتحقيق أهدافه يشتمل بحد أدنى على الآتي: (أ) وصف لنوع (أو أنواع) الأصول العقارية أو الاستثمارات التي سوف يستثمر فيها الصندوق (حيثما ينطبق). ... (هـ) صلاحيات الإقراض والاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات. (و) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق. ...
وتم اقتراح تعديل الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (٨) من الملحق رقم (١١) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك بإضافة بيان تفصيلي عن القيمة المستهدفة لإجمالي أصول الصندوق والقيمة الاسمية للوحدة.	٨ الاشتراك (أ) تقديم معلومات كافية عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته . (ب) بيان عن مدى إمكانية قبول اشتراك مقابل حق عيني من عدمه. (ج) أن تتضمن تعهداً من مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره (حيثما ينطبق). (د) بيان تفصيلي عن رأس مال الصندوق المستهدف، والقيمة الاسمية للوحدة، وأي حد أدنى للمبلغ الذي ينوي مدير الصندوق جمعه، والإجراء المتخذ في حال عدم الوصول إلى ذلك الحد الأدنى في الصندوق. (هـ) سياسة زيادة رأس مال الصندوق (إن وجدت). (و) عملة الصندوق. (ز) سياسة استدعاء رأس المال على دفعات، وبيان الإجراءات المتبعة في حال التعثر (إن وجدت). (ح) بيان الفئة المستهدفة للاستثمار بهذا الصندوق (تحديد المستثمرين الأكثر ملاءمة للاستثمار في الصندوق) ...	٨ الاشتراك (أ) تقديم معلومات كافية عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته . (ب) بيان عن مدى إمكانية قبول اشتراك مقابل حق عيني من عدمه. (ج) أن تتضمن تعهداً من مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره (حيثما ينطبق). (د) بيان تفصيلي عن أي حد أدنى للمبلغ الذي ينوي مدير الصندوق جمعه، والإجراء المتخذ في حال عدم الوصول إلى ذلك الحد الأدنى في الصندوق. (هـ) بيان الفئة المستهدفة للاستثمار بهذا الصندوق (تحديد المستثمرين الأكثر ملاءمة للاستثمار في الصندوق). ...
أيضاً تم اقتراح إضافة الفقرات الفرعية (هـ) و(و) و(ز) إلى الفقرة (٨) من الملحق رقم (١١) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار.



لائحة صناديق الاستثمار		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
تم اقتراح تعديلات صياغية على الفقرة (ح) من الملحق (١٤) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار.	<p>الملحق ١٤ تقرير إنهاء الصندوق</p> <p>يُستخدم تقرير إنهاء الصندوق لتوفير المعلومات ذات العلاقة بعملية إنهاء صندوق الاستثمار أو تصفيته. يجب أن يحتوي تقرير إنهاء الصندوق أو تصفيته على جميع المعلومات المطلوبة بموجب هذا الملحق.</p> <p>محتوى تقارير الصندوق:</p> <p>...</p> <p>(ح) القوائم المالية:</p> <p>يجب أن تُعدّ القوائم المالية النهائية المراجعة لصندوق الاستثمار عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة، وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.</p>	<p>الملحق ١٤ تقرير إنهاء الصندوق</p> <p>يُستخدم تقرير إنهاء الصندوق لتوفير المعلومات ذات العلاقة بعملية إنهاء صندوق الاستثمار أو تصفيته. يجب أن يحتوي تقرير إنهاء الصندوق أو تصفيته على جميع المعلومات المطلوبة بموجب هذا الملحق.</p> <p>محتوى تقارير الصندوق:</p> <p>...</p> <p>(ح) القوائم المالية:</p> <p>يجب أن تُعدّ القوائم المالية النهائية المراجعة لصندوق الاستثمار عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة، وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.</p>

(د) التعديلات المقترحة على لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالمقارنة مع النصوص الحالية:

لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
تم اقتراح إضافة فقرة فرعية تحمل الترتيب (١٠) إلى الفقرة (هـ) من المادة الثالثة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ بهدف إيضاح أن على مدير إشعار الهيئة فور بدء تشغيل الصندوق.	<p>المادة الثالثة عشرة: إدارة الصندوق</p> <p>أ) يجب على مدير الصندوق أن يعمل لمصلحة مالكي الوحدات بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة مؤسسات السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق. ...</p> <p>ه) التزامات مدير الصندوق: ١. وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.</p>	<p>المادة الثالثة عشرة: إدارة الصندوق</p> <p>أ) يجب على مدير الصندوق أن يعمل لمصلحة مالكي الوحدات بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة مؤسسات السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق. ...</p> <p>ه) التزامات مدير الصندوق:</p>



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>٢. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق. ...</p> <p>١٠. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة فور بدء تشغيل الصندوق.</p> <p>١١. يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في الملحق (١٢) من هذه اللائحة عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.</p> <p>١٢. يجب على مدير الصندوق التقيد بالشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.</p> <p>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.</p> <p>١٤. يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.</p>	<p>١. وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.</p> <p>٢. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق. ...</p> <p>١٠. يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في الملحق (١٢) من هذه اللائحة عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.</p> <p>١١. يجب على مدير الصندوق التقيد بالشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.</p> <p>١٢. 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.</p> <p>١٣. يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.</p>
<p>تم اقتراح إضافة فقرتين فرعيتين تحمّلان الترتيب (٤) و(٥) إلى الفقرة (و) من المادة الخامسة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لتمكين توزيع وحدات الصناديق الاستثمارية من خلال منصة توزيع صناديق استثمار وشركة مرخصة من البنك المركزي السعودي بتقديم خدمات المحفظة الإلكترونية.</p> <p>تم اقتراح تعديل الفقرة (ز) من المادة الخامسة عشرة من مشروع</p>	<p>المادة الخامسة عشرة: التكلفة من قبل مدير الصندوق</p> <p>...</p> <p>(و) يجب أن يكون الموزع المكلف في المملكة وفقاً للفقرة (هـ) من هذه المادة من إحدى الفئات التالية:</p> <p>(١) مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط التعامل.</p> <p>(٢) مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط تقديم المشورة.</p> <p>(٣) بنكاً محلياً.</p> <p>(٤) منصة توزيع صناديق استثمار.</p>	<p>المادة الخامسة عشرة: التكلفة من قبل مدير الصندوق</p> <p>...</p> <p>(و) يجب أن يكون الموزع المكلف في المملكة وفقاً للفقرة (هـ) من هذه المادة من إحدى الفئات التالية:</p> <p>١. مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط التعامل.</p> <p>٢. مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط تقديم المشورة.</p> <p>٣. بنكاً محلياً.</p>



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري وذلك بإضافة نص "أو شركة مرخصة من البنك المركزي السعودي بتقديم خدمات المحفظة الإلكترونية.." " وكذلك جرى إضافة عبارة "أو التطبيق" على الفقرتين الفرعيتين (١) و (٢) من الفقرة (ز) من ذات المادة.	<p>٥) شركة مرخصة من البنك المركزي السعودي بتقديم خدمات المحفظة الإلكترونية.</p> <p>(ز) يجب أن يكون التكاليف المشار إليه في الفقرة (هـ) من هذه المادة بموجب عقد مكتوب، وفي حال كان الموزع المكلف بنكاً محلياً، فيجب أن يتضمن الضوابط الآتية بحد أدنى:</p> <p>١. أن توزع وحدات صناديق الاستثمار العقاري المطروحة طرحاً عاماً من خلال الموقع الإلكتروني للموزع فقط.</p> <p>٢. أن يتيح الموقع الإلكتروني للموزع المكلف إمكانية تعبئة وتوقيع المستندات اللازمة، ومنها ما يلي:</p> <p>(أ) اتفاقية فتح الحساب الاستثماري الخاصة بمدير الصندوق.</p> <p>(ب) نموذج "معرفة العميل" الوارد في لائحة مؤسسات السوق المالية.</p> <p>(ج) نموذج الاشتراك الخاص بالصندوق، والشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الذي يرغب في الاشتراك فيه.</p> <p>(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 ولأئحته التنفيذية، ويجوز له الاعتماد على الموزع المكلف في اتخاذ تدابير العناية الواجبة تجاه العميل وفقاً للأحكام ذات العلاقة الواردة في نظام مكافحة غسل الأموال ولأئحته التنفيذية.</p>	<p>(ز) يجب أن يكون التكاليف المشار إليه في الفقرة (هـ) من هذه المادة بموجب عقد مكتوب، وفي حال كان الموزع المكلف بنكاً محلياً، فيجب أن يتضمن الضوابط الآتية بحد أدنى:</p> <p>١. أن توزع وحدات صناديق الاستثمار العقاري المطروحة طرحاً عاماً من خلال الموقع الإلكتروني للموزع فقط.</p> <p>٢. أن يتيح الموقع الإلكتروني للموزع المكلف إمكانية تعبئة وتوقيع المستندات اللازمة، ومنها ما يلي:</p> <p>(أ) اتفاقية فتح الحساب الاستثماري الخاصة بمدير الصندوق.</p> <p>(ب) نموذج "معرفة العميل" الوارد في لائحة مؤسسات السوق المالية.</p> <p>(ج) نموذج الاشتراك الخاص بالصندوق، والشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الذي يرغب في الاشتراك فيه.</p> <p>(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 ولأئحته التنفيذية، ويجوز له الاعتماد على الموزع المكلف في اتخاذ تدابير العناية الواجبة تجاه العميل وفقاً للأحكام ذات العلاقة الواردة في نظام مكافحة غسل الأموال ولأئحته التنفيذية.</p>



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
تم اقتراح تعديل الفقرة (ج) من المادة السادسة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك من خلال حذف عبارة "من تاريخ صدور قرار الهيئة بالاعزل"	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 الصندوق أو تغيير 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 أدخل -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 بأي من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة الفرعية (٥) من الفقرة (أ) من هذه المادة خلال يومين من تاريخ حدوثها.	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 تغيير 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 أدخل -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 الصناديق التي يديرها مدير المحفظة الاستثمارية. ٦. صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
تم اقتراح تعديل الفقرة (ج) من المادة السادسة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك لإضفاء مزيد من الإيضاح حيال تراتبية الإجراءات، كما جرى استبدال عبارة "جهة أخرى" بعبارة "أي طرف آخر".	كما تم اقتراح تعديل العبارات الواردة في الفقرة (د) من المادة السادسة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ باستبدال عبارة "جهة أخرى" بعبارة "أي طرف آخر".	
تم اقتراح تعديل العبارة الواردة في الفقرة (و) من المادة السادسة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك باستبدال عبارة "الجهة المعينة المخولة" بعبارة "الطرف المعين المخول".	وتم اقتراح تعديل العبارة الواردة في الفقرة (و) من المادة السادسة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك باستبدال عبارة "الجهة المعينة المخولة" بعبارة "الطرف المعين المخول".	
كذلك تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ط) من المادة السادسة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لتوضيح عدم استحقاق مدير الصندوق لأي رسوم أو أتعاب	كذلك تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ط) من المادة السادسة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لتوضيح عدم استحقاق مدير الصندوق لأي رسوم أو أتعاب	



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
إدارة الصندوق من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل.	<p>(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، توجه 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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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 تسليمها.</p> <p>(ح) إذا مارست الهيئة أيّاً من صلاحياتها وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة، فيتعين على مدير</p>	<p>٧. أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهرية.</p> <p>(ب) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة الفرعية (٥) من الفقرة (أ) من هذه المادة خلال يومين من تاريخ حدوثها.</p> <p>(ج) عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها في الفقرات الفرعية (١) و(٢) و(٣) و(٤) و(٥) و(٧) من الفقرة (أ) من هذه المادة، توجه الهيئة مدير الصندوق المعزول للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٥) يوماً من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى، من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.</p> <p>(د) عند 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 جهة أخرى للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.</p> <p>(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.</p>



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>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.</p> <p>ط) يجب أن لا يتقاضى مدير الصندوق المعزول أي رسوم أو أتعاب لإدارة الصندوق ابتداءً من تاريخ صدور قرار الهيئة بعزله.</p> <p>ي) يحق لمالكي 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.</p>	<p>و) يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ أو الجهة المعيّنة المخولة 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.</p> <p>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.</p> <p>ح) إذا مارست الهيئة أيّاً 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.</p> <p>ط) يحق لمالكي 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.</p>



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
تم اقتراح إضافة مادة تحمل الترتيب السابعة عشرة إلى مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك لتنظيم أحكام الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق.	<p>المادة السابعة عشرة: الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق</p> <p>(أ) في حال رغبة مدير الصندوق في الانسحاب طوعياً من إدارة الصندوق، يجب عليه استيفاء الآتي:</p> <p>١. الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على استبدال مدير الصندوق وتعيين مدير صندوق بديل من خلال قرار صندوق عادي.</p> <p>٢. الحصول على موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق المعني.</p> <p>٣. الحصول على موافقة الهيئة.</p> <p>(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.</p>	-
تم اقتراح تعديلات صياغية على المادة الثامنة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري.	<p>المادة الثامنة عشرة: القوائم المالية</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(ج) يستثنى من حكم الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة الصندوق الذي مضى على تأسيسه مدة تقل عن (٣) أشهر.</p>	<p>المادة الثامنة عشرة: القوائم المالية</p> <p>(أ) يجب أن تُعدّ القوائم المالية للصندوق باللغة العربية، وبشكل نصف سنوي على الأقل، وتُفحص وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ويجوز إعداد نسخ إضافية بلغات أخرى، وفي حال وجود أي تعارض بين تلك النسخ، يؤخذ بالنص العربي.</p> <p>(ب) يجب مراجعة القوائم المالية السنوية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، كذلك يجب على مراجع الحسابات - من خلال مراجعته للقوائم المالية السنوية للصندوق، وبناء على ما يقدم إليه من</p>
كما تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ج) إلى المادة الثامنة عشرة من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بحيث لا يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية للصندوق الذي مضى على تأسيسه مدة تقل عن (٣) أشهر.		



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>(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.</p>	<p>معلومات - أن يُضمّن في تقريره ما قد يتبين له من مخالفات لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو شروط وأحكام الصندوق.</p>
<p>تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (هـ) إلى المادة الثالثة والعشرين إلى مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ بهدف إيضاح وجوب أن يتاح للملكي الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (١٠) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (٢١) يوماً قبل الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال الخاص به والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق إرسال نسخة منه إلى الهيئة.</p> <p>(هـ) يجب أن يتاح للملكي 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.</p>	<p>المادة الثالثة والعشرون: اجتماعات مالكي الوحدات</p> <p>...</p> <p>(د) تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (١٠) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (٢١) يوماً قبل الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال الخاص به والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق إرسال نسخة منه إلى الهيئة.</p> <p>(هـ) يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات في إدراجها، ويحق للملكي الوحدات الذين يملكون (١٠٪) على</p>	



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>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.</p> <p>...</p>	<p>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.</p> <p>...</p>
<p>تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (د) من المادة السادسة والعشرين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بحيث يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة قبل موافقة مالكي الوحدات على التغيير الأساسي المقترح للصندوق المعني المتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما، وذلك استثناءً من الفقرة (ج) من المادة السادسة والعشرين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.</p>	<p>المادة السادسة والعشرون: موافقة الهيئة ومالكي الوحدات على التغييرات الأساسية</p> <p>أ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي.</p> <p>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 (د) من هذه المادة من خلال قرار خاص للصندوق.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>هـ) يُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أيّ من الحالات الآتية:</p>	<p>المادة السادسة والعشرون: موافقة الهيئة ومالكي الوحدات على التغييرات الأساسية</p> <p>أ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي.</p> <p>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 (د) من هذه المادة من خلال قرار خاص للصندوق.</p> <p>ج) يجب على مدير الصندوق - بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة - الحصول على موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة - الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.</p> <p>د) يُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أيّ من الحالات الآتية:</p> <p>١. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.</p>



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>١. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.</p> <p>٢. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.</p> <p>٣. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.</p> <p>٤. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.</p> <p>٥. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.</p> <p>٦. أي تغيير يؤدي إلى زيادة أصول الصندوق المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.</p> <p>٧. أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق المغلق.</p> <p>٨. أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.</p> <p>٩. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.</p> <p>١٠. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.</p> <p>١١. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.</p> <p>...</p>	<p>٢. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.</p> <p>٣. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.</p> <p>٤. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.</p> <p>٥. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.</p> <p>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.</p> <p>٧. أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق المغلق.</p> <p>٨. أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.</p> <p>٩. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.</p> <p>١٠. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.</p> <p>١١. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.</p> <p>...</p>
تم اقتراح تعديل المادة الرابعة والثلاثين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لتوضيح أن لمدير الصندوق تعيين	المادة الرابعة والثلاثون: تعيين المطور والمكتب الهندسي إذا تضمّن أحد أغراض الصندوق التطوير الأولي أو التطوير الإنشائي، فيجب على	المادة الرابعة والثلاثون: تعيين المطور والمكتب الهندسي إذا تضمّن أحد أغراض الصندوق التطوير الأولي أو التطوير الإنشائي،



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
أكثر من مطور على أن تُحدّد وواجبات ومسؤوليات كل مطور بشكل واضح في شروط وأحكام الصندوق.	مدير الصندوق تعيين مطور أو أكثر -على أن تُحدّد 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 أعمالهما ونشاطاتهما من الجهات الحكومية ذات العلاقة - ويتولى المكتب الهندسي - بحد أدنى- الإشراف على تنفيذ خطة عمل الصندوق.	فيجب على مدير الصندوق تعيين مطور ومكتب هندسي مستقلين عن أي من الأطراف ذوي العلاقة - بعد التأكد من حصولهما على الموافقات والتراخيص اللازمة لمزاولة أعمالهما ونشاطاتهما من الجهات الحكومية ذات العلاقة - ويتولى المكتب الهندسي - بحد أدنى- الإشراف على تنفيذ خطة عمل الصندوق.
تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ب) إلى المادة السادسة والثلاثين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ بحيث يكون لمدرء الصناديق التقييم وفق طرق التقييم الموضحة في الملحق (٥)، من لائحة صناديق الاستثمار الخاص بطرق تقييم الصناديق العامة وذلك فيما عدا الأصول العقارية.	المادة السادسة 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 العقارية بناء على تقييم مُعد من مقيمين اثنين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق 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 تقيماً 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	المادة السادسة والثلاثون: تقييم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة (أ) يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إجراء التقييم العادل لأصول الصندوق. (ب) يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق بناء على تقييم مُعد من مقيمين اثنين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق 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 تقيماً للإيجارات السوقية (حيثما ينطبق)، وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين. (ج) يُحتسب صافي قيمة الوحدة في الصندوق بطرح إجمالي التزامات
كذلك تم اقتراح تعديل الفقرة (ج) من المادة السادسة والثلاثين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بحيث تقتصر على أصول الصندوق العقارية.		



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	ب طرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله، ويقسّم الناتج على عدد وحدات الصندوق، ويُعدّ ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.	الصندوق من إجمالي أصوله، ويقسّم الناتج على عدد وحدات الصندوق، ويُعدّ ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.
تم اقتراح تعديل الفقرة (ب) من المادة السابعة والثلاثين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ من خلال استبدال عبارة "طرف آخر (أو أطراف أخرى)" بعبارة "جهة خاضعة لإشراف الهيئة"	المادة السابعة والثلاثون: سجل ملكية الوحدات ... (ب) يجوز لمدير الصندوق تكليف جهة خاضعة لإشراف الهيئة بموجب عقد مكتوب بإعداد وحفظ السجل المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة. (ج) يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أداء جميع مهامه فيما يتعلق بسجلّ مالكي الوحدات بموجب هذه اللائحة، ويظل مسؤولاً في حال تكليف جهة أخرى خاضعة لإشراف الهيئة بذلك. ...	المادة السابعة والثلاثون: سجل ملكية الوحدات ... (ب) يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف آخر (أو أطراف أخرى) بموجب عقد مكتوب بإعداد وحفظ السجلّ المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة. (ج) يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أداء جميع مهامه فيما يتعلق بسجلّ مالكي الوحدات بموجب هذه اللائحة، ويظل مسؤولاً في حال تكليف طرف آخر بذلك. ...
تم اقتراح تعديل الفقرة (ط) من المادة الثامنة والثلاثين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري.	المادة الثامنة والثلاثون: الاشتراك والطرح ... (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. ... (ك) يجوز زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق ١. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة قبل الحصول على موافقة مالكي الوحدات على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول	المادة الثامنة والثلاثون: الاشتراك والطرح ... (ط) باستثناء ما ورد في الفقرة (هـ) من المادة الخامسة والأربعين من هذه اللائحة، 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. ... (ك) يجوز زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفق الآلية الآتية:



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
<p>كما تم اقتراح تعديل الفقرة (ل) من المادة الثامنة والثلاثين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري.</p>	<p>مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما، وفق المادة السادسة والعشرين من هذه اللائحة. ...</p> <p>(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 الخامسة والأربعين من هذه اللائحة.</p>	<p>١. يجب على مدير الصندوق 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 السادسة والعشرين من هذه اللائحة.</p> <p>٢. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما. ...</p> <p>(ل) يُستثنى الصندوق المتداول من أحكام الفقرة (د) من هذه المادة.</p>
<p>تم اقتراح تعديل الفقرة (هـ) من المادة الثالثة والأربعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك بإضافة كلمة "المفتوح"، بحيث يكون المتطلب الوارد في الفقرة المشار إليها على مديري الصناديق المفتوحة.</p> <p>تم اقتراح تعديل مدة التصفية الإلزامية الواردة في الفقرة (ط) من المادة الثالثة والأربعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك بتمديدتها إلى ١٢ شهراً بدلاً من ٦ أشهر.</p> <p>وتم اقتراح تعديل الفقرة (م) من المادة الثالثة والأربعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ للتأكيد على أهمية أن</p>	<p>المادة الثالثة والأربعون: إنهاء الصندوق وتصفيته</p> <p>... (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. ...</p> <p>(ط) في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم 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. ...</p>	<p>المادة الثالثة والأربعون: إنهاء الصندوق وتصفيته</p> <p>... (هـ) يجب على مدير الصندوق 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. ...</p> <p>(ط) في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (٦) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.</p>



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
يراعي مدير الصندوق مصالح جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته وفقاً لأحكام النظام ولوائحه التنفيذية.	(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.	... (م) يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته. ...
كذلك تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ن) إلى المادة الثالثة والأربعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ بهدف إيضاح أن مدير الصندوق لا يتقاضى أتعاب إدارة خلال فترة تصفية الصندوق.	(ن) لا يجوز أن يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة خلال فترة تصفية الصندوق.
تم اقتراح تعديل الفقرتين (هـ) و (و) من المادة الخامسة والأربعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري.	المادة الخامسة والأربعون: الأحكام العامة ... (هـ) لا يجوز لأي 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 الثامنة 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.	المادة الخامسة والأربعون: الأحكام العامة ... (هـ) لا يجوز لأي شخص أو مجموعة من الأشخاص تُظهر شروط وأحكام الصندوق عند التأسيس أنهم يملكون ما نسبته (٥%) أو أكثر من وحدات الصندوق - من خلال مساهمات عينية - التصرف في الوحدات التي تم الاشتراك بها خلال السنة الأولى لبدء تداول وحدات الصندوق المعني. (و) مع مراعاة ما ورد في الفقرة (ك) من المادة الثامنة والثلاثين من هذه اللائحة، لا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني بما نسبته (٥%) أو أكثر عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق خلال السنة الأولى لبدء تداولها.



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
تم اقتراح تعديل المادة السادسة والأربعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري فيما يتعلق باستثمارات الصناديق العقارية المتداولة.	<p>المادة السادسة والأربعون: شروط طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول</p> <p>...</p> <p>(ب) يجب على مدير الصندوق الالتزام بالآتي في جميع الأوقات:</p> <p>١. سياسة الاستثمار:</p> <p>يجب أن لا تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخلٍ تأجيرٍ ودوريٍ عما نسبته (٧٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.</p> <p>٢. التوزيعات: يجب أن لا تقل نسبة الأرباح الموزعة على ملاك الوحدات عن (٩٠٪) سنوياً من صافي أرباح الصندوق.</p> <p>٣. القيود على الأصول:</p> <p>(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:</p> <p>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 التقيّد بالنسب الواردة في سياسة الاستثمار والقيود على الأصول المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة.</p> <p>٢. تجديد وإعادة تطوير العقارات.</p> <p>٣. اتفاقيات إعادة شراء العقار.</p> <p>٤. النقد وما في حكمه، ووحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة، والشركات العقارية.</p> <p>٥. حقوق المنفعة وذلك إذا كان صندوقاً عقارياً متداولاً في السوق الرئيسية.</p> <p>٦. وحدات الخزينة.</p> <p>٧. أدوات الدين.</p> <p>(ب) يُحظر على مدير الصندوق استثمار نسبة تزيد على (٢٥٪) من</p>	<p>المادة السادسة والأربعون: شروط طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول</p> <p>...</p> <p>(ب) يجب على مدير الصندوق الالتزام بالآتي في جميع الأوقات:</p> <p>١. سياسة الاستثمار: يجب أن لا تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخلٍ تأجيرٍ ودوريٍ عما نسبته (٧٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.</p> <p>٢. التوزيعات: يجب أن لا تقل نسبة الأرباح الموزعة على ملاك الوحدات عن (٩٠٪) سنوياً من صافي أرباح الصندوق.</p> <p>٣. القيود على الأصول:</p> <p>(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:</p> <p>١. التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن.</p> <p>٢. تجديد وإعادة تطوير العقارات.</p> <p>٣. اتفاقيات إعادة شراء العقار.</p> <p>٤. النقد وما في حكمه، ووحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة، والشركات العقارية.</p> <p>٥. حقوق المنفعة وذلك إذا كان صندوقاً عقارياً متداولاً في السوق الرئيسية.</p> <p>٦. وحدات الخزينة.</p> <p>٧. أدوات الدين.</p> <p>(ب) يُحظر على مدير الصندوق استثمار نسبة تزيد على (٢٥٪) من</p>



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>٧. أدوات الدين.</p> <p>(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 تأجيري 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.</p> <p>(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.</p> <p>(د) لا يجوز لصندوق الاستثمار العقاري المتداول امتلاك نسبة تزيد على (٢٠٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق الذي تم تملك وحداته.</p> <p>(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.</p> <p>٤. متطلبات أصول الصندوق: مع مراعاة ما ورد في المادتين الخامسة والثلاثين والسادسة 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 تقيماً للإيجارات السوقية 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.</p>	<p>إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة في عقارات خارج المملكة.</p> <p>(ج) لا يجوز لصندوق الاستثمار العقاري المتداول امتلاك نسبة تزيد على (٢٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق الذي تم تملك وحداته.</p> <p>(د) 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.</p> <p>٤. متطلبات أصول الصندوق: مع مراعاة ما ورد في المادتين الخامسة والثلاثين والسادسة 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 تقيماً للإيجارات السوقية 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.</p>



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	المعتمدين	
تم اقتراح إضافة فقرة فرعية تحمل الترتيب (٢) من الفقرة (ج) إلى المادة السابعة والأربعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري.	المادة السابعة والأربعون: متطلبات طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول ... (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. ...	المادة السابعة والأربعون: متطلبات طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول ... (ج) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة باتفاقية ملزمة لبيع العقار محل الاستثمار أو باتفاقية ملزمة لنقل منفعة العقار - في حالة استثمار الصندوق في حقوق منفعة - على النحو المحدد في شروط وأحكام الصندوق عند اكتمال طرح وحدات الصندوق وقبل إدراجها. (د) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بمذكرة تفاهم بين مدير الصندوق والشركة التي تتولى إدارة الأملاك لإدارة أملاك الصندوق، أو عقد الإيجار في حال الاتفاق مع المستأجر على أن يتولى إدارة الأملاك، بحسب الحالة. (هـ) عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بأسماء جهتين مستلمتين على الأقل. ...
تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (ج) إلى المادة الحادية والخمسين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لإلزام مدير صندوق الاستثمار العقاري الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة بتوثيق النظام الأساسي من الجهة المختصة قبل طرح وحدات الصندوق.	المادة الحادية والخمسون: أحكام عامة (أ) تنطبق على صناديق الاستثمار العقاري التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة بجميع الأحكام الواردة في هذه اللائحة والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة مالم 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	المادة الحادية والخمسون: أحكام عامة (أ) تنطبق على صناديق الاستثمار العقاري التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة بجميع الأحكام الواردة في هذه اللائحة والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة مالم 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



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة حسبما ينطبق.</p> <p>(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.</p> <p>(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".</p>	<p>أغراض خاصة وفقاً للأحكام الواردة في هذه اللائحة والأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة حسبما ينطبق.</p> <p>(ج) 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".</p>
<p>تم اقتراح التعديل على الفقرة الفرعية (د) من الفقرة (٩) من الملحق (٢) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك بإضافة عبارة "حيثما ينطبق" إلى نص الفقرة لمراعاة الحالات التي قد لا تنطبق عليها الفقرة كحالات استثمار الصندوق في مجال التطوير العقاري.</p> <p>كما تم اقتراح تعديل الفقرتين الفرعيتين (٤) و(٥) من الملحق (٢) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري من خلال دمجها في عبارة "عنوان العقار".</p> <p>كذلك تم اقتراح إضافة فقرة فرعية تحمل الترتيب (هـ) إلى الفقرة (٩) من الملحق (٢) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري لمراعاة حالات استثمار الصندوق في مجال التطوير العقاري.</p>	<p>الملحق ٢</p> <p>متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري المتداول</p> <p>...</p> <p>(٩) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه ويشتمل بحد أدنى على الآتي:</p> <p>...</p> <p>(أ) جدول يوضح نوع مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق، وبيان الحد الأدنى والحد الأعلى لنسبة الاستثمار.</p> <p>...</p> <p>(د) وضع جدول بالمعلومات الآتية لكل عقار (حيثما ينطبق):</p> <p>...</p> <p>٤- عنوان العقار.</p> <p>...</p> <p>(هـ) خطة واضحة لسير أعمال المشروع معتمدة من قبل المطور (حيثما ينطبق).</p>	<p>الملحق ٢</p> <p>متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري المتداول</p> <p>...</p> <p>(٩) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه ويشتمل بحد أدنى على الآتي:</p> <p>...</p> <p>(أ) جدول يوضح نوع مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق، وبيان الحد الأدنى والحد الأعلى لنسبة الاستثمار.</p> <p>...</p> <p>(د) وضع جدول بالمعلومات الآتية لكل عقار:</p> <p>...</p> <p>٤- الدولة/المدينة.</p> <p>٥- الحي/الشارع.</p> <p>...</p>



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
<p>تم اقتراح التعديل على الفقرة (٤) من الملحق (٤) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك بإضافة عبارة "حيثما ينطبق" إلى نص الفقرة لمراعاة الحالات التي قد لا تنطبق عليها الفقرة كحالات استثمار الصندوق في مجال التطوير العقاري.</p>	<p>الملحق ٤ محتويات تقارير الصندوق</p> <p>...</p> <p>٤. نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق (حيثما ينطبق).</p> <p>...</p>	<p>الملحق ٤ محتويات تقارير الصندوق</p> <p>...</p> <p>٤. نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق.</p> <p>...</p>
<p>تم اقتراح التعديل على الفقرة (٥) من الملحق (٦) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك بإضافة عبارة "حيثما ينطبق" إلى نص الفقرة لمراعاة الحالات التي قد لا تنطبق عليها الفقرة كحالات استثمار الصندوق في مجال التطوير العقاري.</p> <p>أيضاً تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (٦) إلى الملحق (٦) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ بهدف بيان المعلومات والبيانات التي تمكن ملاك الوحدات من اتخاذ قرار استثماري مدروس.</p> <p>وتم اقتراح التعديل على الفقرة (٨) من الملحق (٦) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك بإضافة متطلب الإفصاح عن تفاصيل استخدام القرض.</p> <p>كذلك تم اقتراح إضافة فقرة تحمل الترتيب (١٢) من الملحق (٦) إلى مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري لمراعاة حالات استثمار الصندوق في مجال التطوير العقاري.</p>	<p>الملحق ٦ محتويات البيان الربع سنوي</p> <p>يجب أن يتضمن البيان الربع السنوي للصناديق العقارية المتداولة، المعلومات الآتية بحد أدنى:</p> <p>...</p> <p>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).</p> <p>٦. في حال استحوذ الصندوق على عقارات خلال الربع المعني، يجب بيان الآتي بحد أدنى:</p> <p>أ) الأصول العقارية التي تم تملكها خلال الربع:</p> <p>١. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية التي تم تملكها.</p> <p>٢. وضع جدول بالمعلومات الآتية لكل عقار:</p> <p>أ- اسم العقار.</p> <p>ب- معلومات مالك/ملاك العقار.</p> <p>ج- نوع العقار.</p> <p>د- عنوان العقار.</p> <p>هـ- مخطط (كروكي) الموقع.</p> <p>و- مساحة الأرض.</p>	<p>الملحق ٦ محتويات البيان الربع سنوي</p> <p>يجب أن يتضمن البيان الربع السنوي للصناديق العقارية المتداولة، المعلومات الآتية بحد أدنى:</p> <p>...</p> <p>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.</p> <p>٦. إجمالي قيمة أصول الصندوق.</p> <p>٧. نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.</p> <p>٨. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.</p> <p>٩. نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.</p> <p>١٠. أي تغييرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق تمت خلال الربع المعني (حيثما ينطبق).</p> <p>١١. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات (إن وجدت) من خلال تضمين البيان الربعي التفاصيل التالية:</p>



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>ز- مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)</p> <p>ح- عدد الأدوار.</p> <p>ط- أنواع الوحدات وأعدادها.</p> <p>ي- نسبة إشغال العقار.</p> <p>ك- تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء).</p> <p>ل- تكلفة شراء العقار.</p> <p>م- نبذة عن عقود الإيجار الحالية.</p> <p>ن- إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وُجدت.</p> <p>س- أيّ معلومات إضافية.</p> <p>٣. مصدر التمويل / آلية الاستحواذ على الأصول العقارية.</p> <p>٤. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار/ منفعة، ونسبتها من إجمالي الدخل التآجيري.</p> <p>٥. وضع جدول يوضح إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة قروض الصندوق (حيثما ينطبق)</p> <p>٦. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها: وضع جدول يوضح الآتي:</p> <p>أ- العقارات محل الاستحواذ.</p> <p>ب- أسماء المقيمين المعتمدين.</p> <p>ج- تاريخ تقرير كل تقييم.</p> <p>د- قيمة التقييم لكل عقار.</p> <p>هـ- معدل التقييمات.</p> <p>و- سعر شراء كل عقار.</p> <p>ب) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة قروض الصندوق (حيثما ينطبق).</p> <p>ج) التأمين:</p> <p>يجب أن يتضمن هذا القسم ذكر أصول الصندوق التي تم التأمين عليها، وتفاصيل التأمين، ومدى تغطيته.</p> <p>د) المعلومات الأخرى:</p> <p>تضمن أيّ معلومة أخرى مهمة تكون معروفة (أو من المفترض أن تكون معروفة)</p>	<p>أ) إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني.</p> <p>ب) عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني.</p> <p>ج) قيمة الربح الموزع خلال الربع المعني وذلك لكل وحدة.</p> <p>د) نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.</p> <p>ه) أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني.</p> <p>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.</p>



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>لمدير الصندوق أو مجلس الإدارة وقت إصدار شروط وأحكام الصندوق. (هـ) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:</p> <p>أ- اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها.</p> <p>ب- بيان مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وواجباتها، ومسؤولياتها.</p> <p>ج- الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات.</p> <p>د- أيّ أتعاب لمدير الأملاك.</p> <p>٧. إجمالي قيمة أصول الصندوق.</p> <p>٨. نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها، والإفصاح عن تفاصيل استخدام القرض.</p> <p>٩. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.</p> <p>١٠. نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.</p> <p>١١. أيّ تغييرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق تمت خلال الربع المعني (حيثما ينطبق).</p> <p>١٢. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات (إن وُجدت) من خلال تضمين البيان الربعي التفاصيل التالية:</p> <p>أ) إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني.</p> <p>ب) عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني.</p> <p>ج) قيمة الربح الموزع خلال الربع المعني وذلك لكل وحدة.</p> <p>د) نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.</p> <p>هـ) أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني.</p>	



لائحة صناديق الاستثمار العقاري		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
	<p>١٣. خطة واضحة لسير 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 للمالكين الوحدات الاطلاع على توزيعات الصندوق وعددها وأحجامها.</p>	
<p>تم اقتراح تعديلات صياغية على الفقرة (ز) من الملحق (١٣) من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري.</p>	<p>الملحق ١٣ تقرير إنهاء الصندوق</p> <p>يستخدم 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.</p> <p>محتوى تقارير الصندوق: ... 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.</p>	<p>الملحق ١٣ تقرير إنهاء الصندوق</p> <p>يستخدم 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.</p> <p>محتوى تقارير الصندوق: ... ز) القوائم المالية: يجب أن تُعدّ القوائم المالية النهائية المراجعة لصندوق الاستثمار العقاري عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة، وفقاً للمعايير المحاسبية المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.</p>

ه) التعديلات المقترحة على قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها

قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها		
النص الحالي	النص بعد التعديل المقترح	الإيضاح
الصندوق العقاري الخاص: هو صندوق خاص يتمثل هدفه الاستثماري الرئيس الاستثمار في العقار، ولا يشمل ذلك الصناديق التي تستثمر جميع أصولها خارج المملكة.	الصندوق العقاري الخاص: هو صندوق خاص يتمثل هدفه الاستثماري الرئيس الاستثمار في العقار.	تم اقتراح تعديل تعريف المصطلح في ضوء التعديلات المقترحة على مشروع لائحة صناديق الاستثمار.
-	- منصة توزيع صناديق استثمار: يقصد بها أي من الآتي: - (١) منصات التوزيع التي يتم تأسيسها من قبل مؤسسات البنية الأساسية للسوق. (٢) منصات التوزيع التي يتم تأسيسها من قبل مؤسسات السوق المالية الحاصلة على الرخصة المطلوبة وفق اللوائح والتعليمات الصادرة عن الهيئة. (٣) منصات التوزيع الحاصلة على تصريح تجربة التقنية المالية لممارسة نشاط توزيع صناديق الاستثمار وصناديق الاستثمار العقاري.	تم اقتراح إضافة المصطلح إلى قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها في ضوء التعديلات المقترحة على مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتي تتضمن السماح لمديري الصناديق بتعيين منصة توزيع صناديق استثمار.
- صندوق حماية رأس المال: صندوق هدفه الاستثماري الرئيس حماية رأس المال المستثمر من قبل مالكي الوحدات وإعادةه إليهم في موعد مستقبلي مُحدد سلفاً.	- صندوق حماية رأس المال: صندوق هدفه الاستثماري الرئيس حماية رأس المال المستثمر من قبل مالكي الوحدات.	تم اقتراح تعديل تعريف مصطلح صندوق حماية رأس المال؛ وذلك من خلال حذف عبارة "وإعادته إليهم في موعد مستقبلي مُحدد سلفاً" في ضوء التعديلات المقترحة على المادة السابعة والخمسين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار.
-	- صندوق رأس المال الجريء: صندوق استثمار بحسب ما جرى بيانه في المادة (٨٦) من لائحة صناديق الاستثمار.	تم اقتراح إضافة تعريف مصطلح "صندوق رأس المال الجريء" إلى قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها في ضوء التعديلات المقترحة على



قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها		
الإيضاح	النص بعد التعديل المقترح	النص الحالي
المادة السادسة والثمانين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار.		
تم اقتراح تعديل تعريف مصطلح تصفية الصندوق في ضوء تعديل الفقرة (ط) من المادة الثانية والعشرين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار والفقرة (ط) من المادة الثالثة والأربعين من مشروع تعديل لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك بتمديدها إلى ١٢ شهراً بدلاً من ٦ أشهر.	تصفية الصندوق: يقصد بها أيما وردت في لائحة صناديق الاستثمار، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، فترة أقصاها اثنا عشر شهراً من اليوم التالي لتاريخ إنهاء الصندوق، ويتوجب خلالها تصفية أصول الصندوق بالكامل وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.	تصفية الصندوق: يقصد بها أيما وردت في لائحة صناديق الاستثمار، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، فترة أقصاها سنة أشهر من اليوم التالي لتاريخ إنهاء الصندوق، ويتوجب خلالها تصفية أصول الصندوق بالكامل وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.