

هيئة السوق المالية

التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية

بموجب القرار رقم 6 - 130 - 2016 وتاريخ 1438/1/23هـ

الموافق 2016/10/24م بناءً على نظام السوق المالية

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/6/2هـ

والمعدلة بقراره رقم 2 - 115 - 2018 وتاريخ 1440/02/13هـ الموافق

2018/10/22م

ملحوظة مهمة:

لمواكبة التطورات والمتغيرات المتسارعة بشأن لوائح الهيئة وقواعدها، يودّ مجلس الهيئة التنبية على أنه يجب الاعتماد دائماً على نسخ اللوائح والقواعد المنشورة في موقع الهيئة:

www.cma.org.sa

المحتويات

أولاً: تمهيد

ثانياً: التعريفات

ثالثاً: الأحكام العامة

رابعاً: شروط طرح صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

خامساً: متطلبات الطرح

سادساً: موافقة مالكي الوحدات على التغييرات الأساسية

سابعاً: اجتماعات مالكي الوحدات

ثامناً: متطلبات الإفصاح

تاسعاً: دمج صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

عاشراً: النشر والنفذ

ملحق 1

متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري المتداول

ملحق 2

إقرارات مدير الصندوق

الملحق 3

صيغة خطاب المستشار القانوني

الملحق 4

صيغة خطاب مدير الصندوق

أولاً: تمهيد

- (أ) تهدف هذه التعليمات إلى تنظيم طرح وتسجيل وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة وإدارتها وعملياتها والإشراف على جميع النشاطات المرتبطة بها في المملكة.
- (ب) لا تُخلّ هذه التعليمات بالأحكام الواردة في نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

ثانياً: التعريفات

- (أ) يُقصد بكلمة (النظام) أيما وردت في هذه التعليمات نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/6/2هـ.
- (ب) يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه التعليمات المعاني الموضحة لها في النظام وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها وفي لائحة صناديق الاستثمار العقاري ما لم يقض سياق النص بغير ذلك.
- (ج) لغرض تطبيق أحكام هذه التعليمات، يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة أدناه المعاني الموضحة إزاء كل منها ما لم يقض سياق النص بغير ذلك.
- صافي أرباح الصندوق:** يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي المصروفات والرسوم التي تحملها الصندوق.
- صافي أصول الصندوق:** القيمة النقدية على أساس إجمالي قيمة الأصول لصندوق الاستثمار العقاري المتداول مخصوماً منها الخصوم.

صندوق الاستثمار العقاري المتداول: صندوق استثمار عقاري مطروحة وحداته طرْحاً عاماً وتُتداول وحداته في السوق الرئيسية، ويتمثل هدفه الاستثماري الرئيس في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍّ وتأجيريٍّ، وتوزَّع نسبة محددة من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات في هذا الصندوق خلال فترة عمله، وذلك بشكل سنوي بحد أدنى.

عقارات مطورة تطويراً إنشائياً: العقارات المطورة الجاهزة للاستخدام والمستوفية للمتطلبات النظامية، ويشمل ذلك العقارات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، وغيرها.

مالك الوحدات الكبير: شخص يملك ما نسبته 5% أو أكثر من وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول.

مالكو الوحدات من الجمهور: تعني لغرض هذه التعليمات: كل من يملك وحدة أو وحدات في صندوق الاستثمار العقاري المتداول على أن لا يكون من الآتي بيانهم:

- (1) مالك الوحدات الكبير .
- (2) مدير الصندوق وتابعيه.
- (3) أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

ثالثاً: الأحكام العامة

(أ) يجب أن يكون طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول وعملياته وإدارته في الملكية وفقاً لهذه التعليمات وللأئحة صناديق الاستثمار العقاري، بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة الصندوق.

(ب) يجب على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ واحد أو أكثر في المملكة بموجب عقد مكتوب، على أن يكون شخصاً مرخصاً له في ممارسة نشاط الحفظ؛ ليتولى حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة بها، ويجب أن لا يكون أمين الحفظ المعين مديراً للصندوق ذي العلاقة أو مديراً للصندوق ذي العلاقة من الباطن، أو تابعاً لمدير الصندوق أو لمدير الصندوق من الباطن. وعلى أمين الحفظ المعين وفقاً لهذه الفقرة فصل أصول كل صندوق استثمار عقاري متداول عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين، وأن يحتفظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأدية التزاماته التعاقدية، ويجب أن تحدّد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية والأصول الأخرى لكل صندوق استثمار باسم أمين الحفظ لصالح ذلك الصندوق، وتسجّل الأصول العقارية للصندوق باسم شخص تابع لأمين الحفظ. وتُعدّ أصول صندوق الاستثمار العقاري المتداول مملوكة للمالكي الوحدات في ذلك الصندوق مجتمعين.

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

(د) استثناءً لما ورد في الفقرة (ج) من هذا البند، يجوز تكليف أمين حفظ من الباطن خارج المملكة لحفظ استثمارات الصندوق الخارجية على أن يكون مؤسساً ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات

تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة، وأن يكلف بموجب عقد مكتوب.

(هـ) يجوز تسجيل الأصول العقارية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول باسم شخص تابع لجهة مرخص لها في تقديم قروض قدمت قرضاً لمصلحة الصندوق، وذلك ضماناً للقرض.

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

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

(ح) استثناء لما ورد في الفقرة (أ) من المادة (16) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجوز لأي طرف من الأطراف ذوي العلاقة شراء أي وحدة من وحدات الصندوق أو بيعها بعد إدراج الوحدات.

ط) لا يجوز لأي شخص أو مجموعة أشخاص تُظهر شروط وأحكام الصندوق عند التأسيس أنهم يملكون ما نسبته (5%) أو أكثر من وحدات الصندوق التصرف في الوحدات التي تم الاشتراك بها، خلال السنة الأولى لبدء تداول وحدات الصندوق المعني.

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

ك) يحق لمالك الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك -على سبيل المثال لا الحصر - حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.

ل) يجوز زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما وفق الآلية الآتية:

1. 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.

2. بعد الحصول على موافقة الهيئة المشار إليها في الفقرة الفرعية (1) من الفقرة (ل) من هذا البند، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة ملاك الوحدات - من خلال قرار صندوق عادي - على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما.

3. في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات نقدية أو نقدية وعينية، تكون فترة طرح الوحدات الجديدة (5) أيام بحد أدنى وذلك خلال مدة لا تزيد على (6) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة.

4. 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 - على بقية المشتركين ورد الفائض لجميع المشتركين نقداً -إن وجد - خلال مدة لا تزيد على (15) يوماً من انتهاء فترة الطرح الموضحة في شروط وأحكام الصندوق، على أن تنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الجديدة في السوق خلال مدة لا تزيد على (60) يوماً من انتهاء فترة الطرح، ولا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني بما نسبته (5%) أو أكثر عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للفقرة (ل) من هذا البند خلال السنة الأولى لبدء تداولها.

5. في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، يتم تخصيص الوحدات الإضافية على المشتركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملاك الوحدات المشار إليها في الفقرة الفرعية (2) من الفقرة (ل) من هذا البند، على أن تنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الجديدة في السوق خلال مدة لا تزيد على (60) يوماً من تاريخ موافقة ملاك الوحدات، ولا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني بما نسبته (5%) أو أكثر عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للفقرة (ل) من هذا البند خلال السنة الأولى لبدء تداولها.

6. مع مراعاة ما ورد في الفقرة الفرعية (3) من الفقرة (ل) من هذا البند، وفي حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام الصندوق، فيجب على مدير الصندوق إلغاء الطرح وإعادة أموال المشتركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على (5) أيام من انتهاء فترة الطرح.

(م) يجب على مدير الصندوق نشر جميع المعلومات المطلوب الإفصاح عنها بموجب البند ثامناً من هذه التعليمات في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وأن تكون تلك المعلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.

(ن) مع مراعاة ما ورد في الفقرة (هـ) من المادة الثالثة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يُحظر إجراء أي تعديل أساسي على شروط وأحكام الصندوق خلال فترة الطرح.

(س) يُحدد في شروط وأحكام الصندوق نسبة من كامل الطرح لتخصص للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي.

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

(ف) يجب أن يبدأ مدير الصندوق بطرح وحدات الصندوق وإصدارها خلال (6) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على الطلب. وفي حال عدم قيام مقدم الطلب بذلك خلال المدة المحددة، فإن موافقة الهيئة تُعدّ ملغاة.

(ص) في حال مخالفة أي من القيود المنصوص عليها في هذه التعليمات أو شروط وأحكام الصندوق بسبب تغيير في الظروف خارج عن سيطرة مدير الصندوق

ولم يتم إصلاح المخالفة خلال (5) أيام من تاريخ وقوعها، يتعين على مدير الصندوق إشعار الهيئة فوراً بذلك بشكل كتابي مع الإشارة إلى الإجراء المتخذ والمدة الزمنية المطلوبة لإصلاح المخالفة، ويمكن للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير تلك المدة.

(ق) للهيئة إعفاء أي شخص خاضع لهذه التعليمات من تطبيق أي من أحكامها كلياً أو جزئياً بناءً على طلب تتلقاه منه، أو بمبادرة منها.

(ر) يجب على مدير الصندوق تقديم نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة خلال (10) أيام من إجراء أي تغيير عليها، وكذلك إلى أمين الحفظ فور تحديثها. ويجب عليه نشر نسخة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، ويجب عليه كذلك الإعلان عن النسخة المحدثة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك خلال (10) أيام من إجراء أي تحديث عليهما بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

(ش) يجب على مدير الصندوق وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقويم المخاطر بشكل سنوي على الأقل، وأن يتم نشر تقرير تقويم المخاطر في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

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

(ث) يجب على مدير الصندوق أن يعلن في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تفاصيل التغييرات الأساسية في شروط وأحكام الصندوق وذلك قبل (10) أيام من سريان التغيير.

(خ) يجب على مدير الصندوق أن يفصح عن جميع مصروفات تأسيس وطرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول في حال تم تحميلها على الصندوق.

(ذ) يجب على مدير الصندوق أن يقدم إلى الهيئة خلال (10) أيام من انتهاء مدة الطرح بياناً بنتائج الطرح، وأن يفصح عنها في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.

(ض) لا يجوز لعضو مجلس إدارة الصندوق التصويت على أي قرار يتخذه مجلس إدارة الصندوق في شأن أي أمر يكون لذلك العضو أي مصلحة خاصة مباشرة أو غير مباشرة فيه، ويجب الإفصاح عن أي مصلحة من ذلك القبيل لمجلس إدارة الصندوق.

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

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

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

3. مع مراعاة تعريف عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل الوارد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري وقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة

السوق المالية وقواعدها ، يتتافى مع الاستقلال اللازم توافره في عضو مجلس إدارة صندوق الاستثمار العقاري المتداول - على سبيل المثال لا الحصر -

ما يلي:

أ. أن يكون مالكاً لما نسبته (5%) أو أكثر من وحدات الصندوق أو من وحدات صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق أو له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع من يملك هذه النسبة.

ب. أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (5%) أو أكثر من وحدات الصندوق أو من وحدات صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق.

ج. أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (5%) أو أكثر من أسهم مدير الصندوق أو تابع لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أو تابع لأمين الحفظ.

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

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

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

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

رابعاً: شروط طرح صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

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

1. نوع الصندوق: يجب أن يكون الصندوق الاستثماري العقاري المتداول من النوع المغلق.
2. الحد الأدنى لتأسيس الصندوق: يجب أن لا يقل الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق وقت التأسيس عن (500) مليون ريال سعودي.
3. القيمة الاسمية للوحدة: يجب أن تكون القيمة الاسمية للوحدة (10) ريالاً.
4. مقابل الاشتراك: يجب أن يكون اشتراك مالكي الوحدات من الجمهور بمقابل نقدي فقط.
5. حد الاشتراك: يجب أن لا يزيد الحد الأدنى للاشتراك عن (1000) وحدة لكل مالك وحدات.

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

1. سياسة الاستثمار: يجب أن لا تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخلٍ تأجيرٍ ودوريٍ عن ما نسبته (75%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.
2. التوزيعات: يجب أن لا تقل نسبة الأرباح الموزعة على ملاك الوحدات عن (90%) سنوياً من صافي أرباح الصندوق.
3. القيود على الأصول:

أ. لا يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الأراضي البيضاء، ويُسمح له باستثمار نسبة لا تتجاوز (25%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة، في أي مما يلي:

1. التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن.
2. تجديد وإعادة تطوير العقارات.
3. اتفاقيات إعادة شراء العقار.
4. النقد وما في حكمه، وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة، الشركات العقارية.
5. حقوق المنفعة.

ب. يُحظر على مدير الصندوق استثمار نسبة تزيد على (25%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة في عقارات خارج المملكة.

4. **الاقتراض:** لا يجوز أن يتجاوز اقتراض الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.

5. **متطلبات أصول الصندوق:** مع مراعاة ما ورد في المادة (21) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجب على مدير الصندوق التأكد من الآتي:

أ. أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب صكوك سارية المفعول.

ب. أن تكون عقارات الصندوق محل الاستثمار موافقاً على تخطيطها أو بنائها بإفادة رسمية من الجهة المختصة مع تقديم ما يفيد بجاهزيتها للاستخدام النظامي.

ج. تقديم تقارير المقيمين المعتمدين، ونشرها في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أثناء فترة الطرح، على أن تتضمن التقارير تقييم للإجراءات السوقية وأن لا تكون مدة التقييم قد تجاوزت ثلاثة أشهر عند تاريخ بداية الطرح، وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.

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

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

خامساً: متطلبات الطرح

- (أ) يجب على مدير الصندوق الذي يرغب في طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول في السوق أن يقدم طلبه إلى الهيئة.
- (ب) إضافة إلى المتطلبات الواردة في المادة الثالثة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجب أن تتضمن شروط وأحكام الصندوق جميع المعلومات الضرورية لتمكين مالكي الوحدات المحتملين من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بخصوص الاستثمار المطروح عليهم، على أن تحتوي على المعلومات الواردة في الملحق رقم (1) من هذه التعليمات.
- (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، مع مراعاة ما ورد في الفقرة الفرعية (3/أ/5) من الفقرة (ب) من البند رابعاً من هذه التعليمات - 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.

(و) عند تقديم طلب الطرح، يجب أن لا تتجاوز العوائد من أي مستأجر ما نسبته (25٪) من إجمالي عوائد الصندوق.

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

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

(ط) يُشترط لموافقة الهيئة على طلب الطرح الآتي:

1. تلقي الهيئة إشعاراً من السوق يؤكد صدور موافقة السوق المشروطة على

طلب الإدراج المقدم بموجب قواعد الإدراج.

2. عدم سحب السوق موافقتها المشروطة المشار إليها في الفقرة الفرعية (1) من

الفقرة (ط) من هذا البند.

3. اقتناع الهيئة بأن المعلومات الواردة في الشروط والأحكام كاملة ومستوفية

للشروط المنصوص عليها في النظام ولوائحه التنفيذية.

(ي) يجب على مدير الصندوق أن ينقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو

منفعته لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات التي تم طرحها في السوق

خلال مدة لا تزيد على (60) يوماً من انتهاء فترة الطرح.

سادساً: موافقة مالكي الوحدات على التغييرات الأساسية

- (أ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.
- (ب) يجب على مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة وفقاً للفقرة (أ) من هذا البند، الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق - من خلال قرار صندوق عادي - على أي تغيير أساسي مقترح للصندوق.
- (ج) لأغراض هذه التعليمات، يُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أيّاً من الحالات الآتية:

1. التغيير المهم في أهداف الصندوق.
2. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
3. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
4. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما وفقاً لأحكام الفقرة (ل) من البند ثالثاً من التعليمات.

سابعاً: اجتماعات مالكي الوحدات

- (أ) يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه .
- (ب) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (10) أيام من تسلّم طلب كتابي من أمين الحفظ.
- (ج) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (10) أيام من تسلّم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25٪) على الأقل من قيمة وحدات

الصندوق، ويجب على مدير الصندوق النص على ذلك في شروط وأحكام الصندوق.

(د) تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق، وإرسال إشعار كتابي إلى أمين الحفظ قبل (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (21) يوماً قبل الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق إرسال نسخة منه إلى الهيئة فوراً دون تأخير.

(هـ) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق نسبة أعلى.

(و) إذا لم يُستوفَ النصاب الموضح في الفقرة (هـ) من هذا البند، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بالإعلان عن ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وإرسال إشعار كتابي إلى أمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن (5) أيام. ويُعدّ الاجتماع الثاني صحيحاً أيّاً كانت نسبة الوحدات الممثلة في الاجتماع.

(ز) يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

(ح) يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.

ط) لا يجوز لكبار مالكي الوحدات التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليهم.

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

ك) يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من (50%) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

ثامناً: متطلبات الإفصاح

أ) الإفصاح عن التطورات الجوهرية

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

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

(ب) الإفصاح عن أحداث معينة

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

1. أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو إيجاره بسعر يساوي أو يزيد على (10%) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
2. أي خسائر تساوي أو تزيد على (10%) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
3. أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق.
4. أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على (5%) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
5. الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على (10%) وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
6. الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على (10%) وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

7. أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على (1%) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

8. أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي الأثر المترتب عليه أو يزيد على (5%) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

9. أي تغيير للمحاسب القانوني.

10. تعيين أمين حفظ بديل.

11. صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على (5%) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

12. أي تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

(ج) يجب على مدير الصندوق أن ينشر فوراً بياناً ربع سنوي في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق يتضمن كحد أدنى الآتي:

1. سعر الوحدة بنهاية الربع.

2. الدخل التأجيري على سعر الوحدة.

3. نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية.

4. أداء سعر الوحدة.

5. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق
6. نسبة الاقتراض من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق.
7. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.
8. استثناء من أحكام الفقرة (ب) من المادة الثالثة والعشرون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ صافي قيمة أصول وحدات الصندوق، أي ربح مدفوع لاحق
لآخر تقرير تم الإفصاح عنه.
9. أي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.
10. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات.

د) الإفصاح عن التغييرات المهمة

1. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة والإفصاح للسوق عن أي تغييرات مهمة مقترحة. ويجب ألا تقل فترة الإشعار والإفصاح عن (21) يوماً قبل اليوم المحدد من قبل مدير الصندوق لسريان هذا التغيير.
2. لأغراض هذه التعليمات، يُقصد "بالتغيير المهم" أي تغيير لا يُعدّ تغييراً أساسياً وفقاً لأحكام البند سادساً من هذه التعليمات ومن شأنه أن:
 - أ. يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
 - ب. يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
 - ج. يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق.
 - د. يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق.
 - هـ. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

3. يجب الإفصاح عن تفاصيل التغييرات المهمة في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق أو بالطريقة التي تحددها الهيئة وذلك قبل (10) أيام من سريان التغيير.
4. يجب بيان تفاصيل التغييرات المهمة في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لهذا البند.
- هـ) يجب على مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية ونشرها في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق ، على أن تتضمن المعلومات الآتية:
1. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
 2. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها ، إن وجدت.
 3. توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة.
 4. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:
 - أ. صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
 - ب. صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.
 - ج. أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
 - د. عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية.
 - هـ. توزيع الدخل لكل وحدة.
 - و. نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.

5. سجل أداء يغطي ما يلي:

أ. العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).

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

ج. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويجب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات وعن ما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

6. إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فيجب الإفصاح عنها بشكل واضح.

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

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

9. تقرير تقييم المخاطر.

و) وضوح المعلومات المفصّل عنها وصحتها واكتمالها

1. يجب أن يكون أي إفصاح يقوم به مدير الصندوق كاملاً وواضحاً وصحيحاً وغير مضلل، وأن يُنشر في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وفي الوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق.

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

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

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

(ح) استثناءً من أحكام الفقرة (هـ) من المادة الرابعة والعشرون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجب على مدير الصندوق إتاحة التقارير المالية

الأولية للجمهور بعد فحصها وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، دون أي مقابل، خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من نهاية فترة التقرير، وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق وفي الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

(ط) استثناءً من أحكام الفقرة (و) من المادة الرابعة والعشرون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يجب على مدير الصندوق إتاحة التقارير المالية السنوية المراجعة وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين للجمهور، دون أي مقابل، خلال مدة لا تتجاوز (3) أشهر من نهاية فترة التقرير، وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق وفي الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

(ي) يجب على مدير الصندوق القيام بتقويم أصول الصندوق بناءً على تقييم مُعد من مقيمين اثنين معتمدين، مرة كل ستة أشهر على الأقل وأن يتم نشر تقارير المقيمين فوراً في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، على أن تتضمن التقارير تقييم للإجراءات السوقية، وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.

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

ل) الإفصاح المتعلق بتعاملات كبار مالكي الوحدات

1. يجب على أي شخص أن يُشعر السوق عندما يصبح مالكاً أو له مصلحة في ما نسبته 5٪ أو أكثر من وحدات الصندوق خلال فترة لا تتجاوز نهاية ثالث يوم تداول يلي تنفيذ الصفقة أو وقوع الحدث الذي أدى إلى تحقق هذه الملكية أو المصلحة ، وأن يُضمّن الإشعار قائمة بالأشخاص الذين يكون لهم مصلحة في وحدات الصندوق التي يملكونها أو يسيطرون عليها.
2. يجب على الشخص المشار إليه في الفقرة الفرعية (1) من الفقرة (ل) من هذا البند أن يشعر السوق عند حدوث أي تغيير على قائمة الأشخاص المشار إليها في الفقرة الفرعية (1) من الفقرة (ل) من هذا البند ، سواءً أكان ذلك نتيجة وقوع حدث يستلزم إضافة شخص لتلك القائمة أو استبعاد أي من الأشخاص الذين سبق تضمينهم فيها ، وذلك خلال فترة لا تتجاوز ثالث يوم تداول يلي وقوع الحدث الذي أدى إلى التغيير ذي الصلة.
3. لأغراض هذه الفقرة ، عند حساب العدد الإجمالي لوحدات الصندوق التي لأيّ شخص مصلحة فيها ، يُعدّ الشخص له مصلحة في أي من وحدات الصندوق التي يملكها أو يسيطر عليها أيّ من الأشخاص الآتي بيانهم:
 - أ. أقرباء ذلك الشخص.
 - ب. شركة يسيطر عليها ذلك الشخص.
 - ج. أيّ أشخاص آخرين يتصرفون بالاتفاق مع ذلك الشخص للحصول على مصلحة في وحدات الصندوق.
4. يجب أن يتضمن الإشعار المشار إليه الفقرة الفرعية (1) من الفقرة (ل) من هذا البند - على الأقل - المعلومات التالية:

أ. أسماء الأشخاص المالكين لوحدات الصندوق، أو ذوي الأحقية في التصرف فيها.

ب. تفاصيل عملية التملك.

ج. تفاصيل أيّ دعم مادي من شخص آخر لعملية التملك أو قروض تمويل.

تاسعاً :دمج صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

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

1. لمدير الصندوق التقدم إلى الهيئة بطلب الموافقة على دمج عدد من صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، والمطروحة وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه التعليمات، وذلك بعد موافقة مالكي وحدات جميع الصناديق ذات العلاقة من خلال قرار خاص.
2. يكون الدمج بضم صندوق أو أكثر إلى صندوق قائم.
3. يجب الإفصاح لمالكي الوحدات عن تفاصيل عملية الدمج، وذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك قبل (21) يوماً على الأقل من تاريخ تنفيذ عملية الدمج.
4. يجب بيان تفاصيل عملية الدمج في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه التعليمات، وذلك بحسب نوع الطرح.
5. يجب أن يفصح مدير الصندوق عن التكاليف الناتجة عن عملية الدمج.

(ب) المعلومات الإضافية الواجب تقديمها إلى مالكي الوحدات

1. يجب على مدير الصندوق تزويد جميع مالكي الوحدات بمعلومات كاملة

عن عملية الدمج المقترحة تمكنهم من التوصل إلى قرار مدروس، وذلك

بحسب الآتي:

أ. أن تكون مكتوبة بطريقة واضحة وصحيحة وغير مضللة.

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

المقترحة.

2. أن تتضمن مقارنة مفصلة لمقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة المفروضة

على الصناديق ذات العلاقة.

عاشراً: النشر والنفاذ

تكون هذه التعليمات نافذة وفقاً لقرار اعتمادها.

ملحق 1

متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري المتداول

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

محتويات صفحة الغلاف:

- (1) اسم الصندوق، مع ذكر فئته ونوعه.
- (2) اسم مدير الصندوق.
- (3) اسم أمين الحفظ.
- (4) حجم الصندوق.
- (5) عدد الوحدات المطروحة، إجمالي قيمتها، ونسبتها من حجم الصندوق.
- (6) أن يتضمن البيان الآتي:

"لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مُرخص له".

- (7) إذا كان صندوق الاستثمار متوافقاً مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار، يجب إضافة البيان الآتي: "تم اعتماد [اسم الصندوق] على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار".
- (8) بيان يفيد بضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى لصندوق الاستثمار.
- (9) تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق، وآخر تحديث (إن وُجد).
- (10) تاريخ موافقة الهيئة لتأسيس صندوق الاستثمار وطرح وحداته.

المحتويات داخل صفحة الغلاف:

- (1) فهرس.
- (2) قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام.
- (3) دليل الصندوق.
- (4) ملخص عن الطرح.
- (5) اسم الصندوق و نوعه.
- (6) عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق، وموقعه الإلكتروني .
- (7) مدة الصندوق، مع ذكر أي مدة للتمديد (إن وجدت).
- (8) وصف لغرض الصندوق وأهدافه، مع بيان سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات.
- (9) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه ويشتمل كحد

أدنى على الآتي:

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

ب) بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها.

ج) وضع جدول بالمعلومات الآتية لكل عقار:

1. اسم العقار.
2. معلومات مالك/ملاك العقار.
3. نوع العقار.
4. الدولة / المدينة.
5. الحي/الشارع.
6. كروكي الموقع.
7. مساحة الأرض.
8. مساحة البناء (حسب رخصة البناء).
9. عدد الأدوار.
10. أنواع الوحدات وأعدادها.
11. نسبة إشغال العقار.
12. تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء).
13. تكلفة شراء العقار.
14. نبذة عن عقود الإيجار الحالية.
15. إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت.
16. أي معلومات إضافية.

د) أي سياسة ينتج عنها تركيز الاستثمار في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة

جغرافية محددة، على أن تتضمن نصاً ببيانات صك ملكية العقار/ أو العقارات

محل الاستثمار حيثما ينطبق.

ه) عوائد الإيجارات السابقة و المستهدفة لكل عقار/منفعة.

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

ز) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق.

ح) الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق.

ط) مالكي الوحدات ونسبة العينية والنقدية في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

10) مخاطر الاستثمار في الصندوق:

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

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

11) الاشتراك:

أ) الجدول الزمني الذي يوضح التواريخ المتوقعة للطرح.

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

ج) بيان تفصيلي عن معلومات عن ملاك العقار الذين سيشتركون عينياً في الصندوق، ونسب ملكيتهم، مع ذكر جدول يبين فيه نسبة ملكية جميع المشتركين.

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

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

و) بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والأعلى للاشتراك.

ز) كيفية التقدم بطلب الاشتراك.

ح) شرح تفصيلي عن طريقة الاشتراك بالصندوق.

ط) شرح تفصيلي عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق.

ي) الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشاركين.

ك) آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن

طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما (إن وجدت).

ل) وضع جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات

وحتى بدء تداول الوحدات.

12) تداول وحدات الصندوق:

أ) بيان يوضح طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق

المالية السعودية.

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

13) سياسة توزيع الأرباح:

مع مراعاة الفقرة الفرعية (ب/2) من البند رابعاً من هذه التعليمات، يجب أن

يتضمن هذا القسم شرحاً لسياسة توزيع أرباح صندوق الاستثمار العقاري المتداول

على مالكي الوحدات وتواريخ الاستحقاق والتوزيع.

14) إنهاء الصندوق:

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

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

الزمنية للتصفية.

15 الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

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

1. أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ومصروفاتهم.
2. أي رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات في الصندوق.
3. أي أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة من صافي أصول الصندوق.
4. مقابل خدمات الحفظ، أو أي خدمة أخرى مقدمة من أمين الحفظ.
5. أي أتعاب تدفع للمحاسب القانوني.
6. أي عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.
7. أي رسم يتعلق بتسجيل وحدات الصندوق، أو أي خدمة إدارية أخرى.
8. أي أتعاب لمدير الأملاك.
9. أي مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات، أو أي مبلغ محسوم من أصول الصندوق.

10. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول
الصندوق.

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

(ب) وضع جدول يوضح الآتي:

1. نوع الرسم.
2. النسبة المفروضة (إن وجد).
3. المبلغ المفروض (إن وجد).
4. طريقة الحساب.
5. تكرار دفع الرسم.

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

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

(16) **التأمين:**

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

(17) **أصول الصندوق:**

(أ) بيان عن آلية تسجيل أصول الصندوق.

(ب) يجب ذكر بيان تفصيلي لكل من:

6. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق.
7. كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق.

8. قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه.
9. عدد مرات التقييم وتوقيته.
- ج) الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة.
- د) جدول يوضح الآتي:
 1. العقارات محل الاستحواذ.
 2. أسماء المقيمين المعتمدين.
 3. تاريخ تقرير كل تقييم.
 4. قيمة التقييم لكل عقار.
 5. معدل التقييمات .
 6. سعر شراء كل عقار.

18) مجلس إدارة الصندوق:

- أ) بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومؤهلاتهم والإفصاح عن الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق.
- ب) مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق.
- ج) وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- د) بيان بأي صندوق استثمار آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- ه) إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:
 1. ألا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار.

2. لم يسبق له ارتكاب مخالفة تتطوي على احتيال أو تصرف مغل بالنزاهة والأمانة.

3. أن يمتلك المهارات و الخبرات اللازمة.

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

(19) مدير الصندوق:

- أ) بيان اسم مدير الصندوق وعنوانه.
- ب) إفادة بأن مدير الصندوق شخص مرخص له بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، ورقم وتاريخ ترخيصه الصادر عن الهيئة.
- ج) خطاب صادر عن مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني، بالصيغة الواردة في الملحق رقم (4) من هذه التعليمات.
- د) بيان مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته.
- ه) بيان الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله.
- و) أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق - يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- ز) وصف لأي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.
- ح) أي مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يقوم مدير الصندوق بتكليف طرف ثالث بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك.
- ط) الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات.

ي) نبذة عن مدير الصندوق متضمنة معلومات عن فريق العمل الذي يقوم بإدارته، وهيكل إدارة الأصول في مدير الصندوق، وإجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة، وعدد الصناديق العامة وحجمها وعدد موظفي إدارة الأصول.

(20) المستشار القانوني:

خطاب صادر عن المستشار القانوني المرخص لممارسة المهنة في المملكة في شأن تقرير العناية المهنية القانوني، بالصيغة الواردة في الملحق رقم (3) من هذه التعليمات.

(21) أمين الحفظ:

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

د) بيان الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله.

(22) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

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

(23) المحاسب القانوني:

أ) اسم المحاسب القانوني للصندوق، وعنوانه.
ب) بيان مهام المحاسب القانوني وواجباته ومسؤولياته.

(24) **القوائم المالية:**

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

(25) **تضارب المصالح:**

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

(26) **رفع التقارير لمالكي الوحدات:**

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

(27) **اجتماع مالكي الوحدات:**

أ) بيان الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات.
ب) بيان إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات مع ذكر الحد الأدنى للحضور.

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

(28) **قائمة بحقوق مالكي الوحدات:**

قائمة بحقوق مالكي الوحدات.

(29) **المعلومات الأخرى:**

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

(30) **تعديل شروط الصندوق وأحكامه:**

بيان بالأحكام المنظمة لتغيير شروط وأحكام الصندوق والموافقات والإشعارات المحددة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

(31) **إقرارات مدير الصندوق:**

إضافة إلى الإقرارات الواردة في هذه التعليمات وفي الملحق (2) من هذه التعليمات ، يجب على مدير الصندوق وضع جميع الإقرارات المتعلقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق.

(32) **النظام المطبق:**

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

ملحق 2

إقرارات مدير الصندوق

1) يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام (اسم الصندوق) قد تم إعدادها وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

2) يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.

3) يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

4) كما يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر غير ما هو مفصّل عنه بين أي من الآتي:

- ◀ مدير الصندوق.
- ◀ مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
- ◀ مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- ◀ مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (10%) أو أكثر من عوائد الأيجار السنوية للصندوق.
- ◀ المقيم المعتمد.

- 5) يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- 6) يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.
- 7) يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.
- 8) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "اسم مدير الصندوق" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- 9) يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
- 10) يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في (رقم الفقرة) من الشروط والأحكام.
- 11) يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح والموضحة في الفقرة (رقم الفقرة) من الشروط والأحكام، سيتم رد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.

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

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

14) يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

- ◀ التغيير المهم في أهداف الصندوق؛
- ◀ التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- ◀ التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
- ◀ أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

15) يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير

متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤوليةً عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية - ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علمٍ مسبقٍ بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف - وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

16) يقرّ مدير الصندوق أنه قد بيّن للمقيّم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرحاً عاماً وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

الملحق 3

صيغة خطاب المستشار القانوني

(يتم تقديمه على الأوراق الرسمية الخاصة بالمستشار القانوني)

إلى : هيئة السوق المالية

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

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

وبهذه الصفة الاستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بالتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

بالنسبة إلى طلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها ، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الشروط والأحكام كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

الملحق 4

صيغة خطاب مدير الصندوق

(يتم تقديمه على الأوراق الرسمية الخاصة بمدير الصندوق)

إلى : هيئة السوق المالية

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

وبصفة خاصة يؤكد (مدير الصندوق) ما يلي:

- أنه قد قدم جميع الخدمات ذات العلاقة والتي تقتضيها التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولأئحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعناية والخبرة المطلوبة.

- أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- أنه قد توصل إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية بأن:
 - الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بالتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام)؛
 - جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ولوائحه التنفيذية؛
 - الأصول العقارية خالية من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، وكذلك أن الأصول العقارية سليمة فنياً وخالية من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة؛
 - النشاطات الرئيسية للمستأجرين الرئيسيين المحتملين للأصول العقارية سليمة، وأنهم قادرين على الوفاء بالتزاماتهم للصندوق؛
 - جميع المسائل المعلومة لـ..... (ضع اسم مدير الصندوق) التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أفضح عنها للهيئة.