الجريدة الرسمية للمملكة العربية السعودية
تصدر من مكة المكرمة

The Gazette of the Government of the Kingdom of Saudi Arabia - Published in Makkah

إصدار إلكتروني

أم القرى ١٤٤٥هـ
جريدة أسبوعية
uqn.gov.sa

العدد 5116 الأربعاء 30 ربيع الآخر 1447هـ الموافق 22 أكتوبر 2025م 98 صفحة

قرار وزير السياحة رقم (١٢٧٥/١٤٤٧) وتاريخ ١٤٤٧/٠٤/١٣هـ

الموافقة على تعديلات جدول وقواعد المخالفات والعقوبات للأنشطة السياحية

إنَّ وزير السياحة

بناءً على الصلاحيات الممنوحة له نظاماً

واستناداً إلى نظام السياحة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٨) بتاريخ ١٤٤٤/١/٢٦هـ.

وبناءً على الفقرة (٥) من المادة السادسة عشرة من نظام السياحة، التي نصت على أن «يصدر الوزير جدولاً يوضح تصنيف المخالفات وما يقابلها من عقوبات -المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذه المادة -ومقدارها ومدتها، يراعى فيها التدرج في العقوبة، على أن يضمن الجدول المخالفات التي لا يتجاوز مقدار الغرامة فيها عشرة آلاف ريال التي يتم إصدارها فورياً من المفتش المختص عند ضبطها».

وإشارة إلى القرار الوزاري رقم (٢٢٩٨) بتاريخ ١٤٤٤/٥/١٩هـ بالموافقة على جدول المخالفات والعقوبات.

وبناءً على ما تقتضيه المصلحة العامة.

يقرر ما يلي:

أولاً: الموافقة على تعديلات جدول وقواعد المخالفات والعقوبات للأنشطة السياحية، وفق الصيغة المرفقة.

ثانياً: ينشر الجدول والقواعد في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نشرها.

ثالثاً: يلغي هذا القرار كل ما يتعارض معه من قرارات سابقة.

رابعاً: يبلغ هذا القرار لمن يلزم لإنفاذه، والعمل بموجبه.

والله الموفق.

وزير السياحة
أحمد بن عقيل الخطيب

قواعد تطبيق جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي

أولاً: مفهوم المخالفة الجسيمة

المخالفة الجسيمة: ممارسة الأنشطة السياحية من دون الحصول على ترخيص أو تصريح، أو الاستمرار في ممارسة الأنشطة السياحية بعد إلغاء أو انتهاء الترخيص أو التصريح أو خلال فترة تعليقه، أو أي ممارسة في مجال الأنشطة السياحية قد تضر بالسلامة العامة أو بسمعة السياحة في المملكة، أو منع المفتشين من أداء مهامهم المنصوص عليها في النظام، والامتناع عن التعاون معهم وتقديم التسهيلات لهم، وفقاً لما هو محدد في هذا الجدول.

ثانياً: صلاحية إيقاع العقوبات

تكون صلاحية إيقاع العقوبات المنصوص عليها في هذا الجدول وفق الآتي:

١- يتولى مفتش السياحة إيقاع الغرامات الفورية على المخالفات التي لا تتجاوز قيمتها عشرة آلاف ريال، وفقاً للجدول وهذه القواعد.

٢- تتولى لجنة النظر في المخالفات إيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (السادسة عشرة) من نظام السياحة باستثناء الغرامات الفورية المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذا البند.

ثالثاً: تطبيق مبدأ الإنذار

يطبق مبدأ الإنذار حصراً على المخالفات (غير الجسيمة) قبل إيقاع العقوبة على المخالف، وذلك على النحو التالي:

١- يمنح المخالف بعد إنذاره مهلة تصحيحية لمعالجة المخالفة خلال المدة المحددة في الجدول.

٢- تطبق العقوبة على المخالف بعد انتهاء المهلة التصحيحية من دون معالجة المخالفة وفقا لصلاحية إيقاع العقوبات.

٣- لا يسري مبدأ الإنذار على المخالفات غير الجسيمة في حال تكرار ارتكابها.

رابعاً: تكرار المخالفة

أ- تعد المخالفة الجسيمة وغير الجسيمة مكررة إذا وقعت خلال سنة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها.

ب- تضاعف مدة عقوبة (تعليق الترخيص) و(الإغلاق المؤقت) عند تكرار المخالفة على ألا تتجاوز إجمالي المدد السنة.

ج- للجنة النظر في المخالفات في حال تكرار المخالفة الجسيمة مضاعفة العقوبة المالية الأخيرة الموقعة على المخالف على ألا تتجاوز الحد الأعلى للعقوبة، وفقاً لهذه القواعد.

د- في حال تكرار ارتكاب المخالفة ثلاث مرات للمخالفات التي لم تحدد لها عقوبة غير مالية -وفقاً للجدول- فللجنة تطبيق عقوبة الإغلاق المؤقت أو تعليق الترخيص ولمدة لا تزيد على (٦٠) يوماً، أينما ينطبق، وفي حال تكرار المخالفة للمرة الرابعة فللجنة إلغاء الترخيص.

خامساً: التدرج في فرض العقوبة

أ- يراعى التدرج في تحديد مقدار الغرامة المالية للمخالفات وذلك بتطبيق الحد الأدنى ثم بمضاعفة الحد الأدنى للعقوبة بحسب عدد مرات التكرار، على ألا يتجاوز ذلك الحد الأعلى للغرامة.

ب- يكون الحد الأعلى للغرامة الموقعة على كافة المخالفات الواردة في الجدول هو (خمسة) أضعاف مقدار الغرامة المبيّنة في الجدول أو (مليون) ريال، أيهما أسبق.

ج- تراعي اللجنة عند تطبيق العقوبة للمخالفات التي يحدد لها عقوبات مالية وغير مالية الظروف المخففة والمشددة بناءً على طبيعة المخالفة المرتكبة وجسامتها، ولها تطبيق إحدى العقوبتين أو كلتيهما معاً.

سادساً: نشر منطوق القرارات

يجوز للجنة تضمين القرار الصادر بتحديد العقوبة النص على نشر منطوقه على نفقة المخالف في صحيفة تصدر في مكان إقامته، فإن لم تكن في مقر إقامته صحيفة، ففي صحيفة تصدر في أقرب منطقة له، أو نشره في وسيلة أخرى مناسبة، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة، وجسامتها، وتأثيرها، على أن يكون نشر القرار بعد تحصنه بمضي المدة المحددة نظاماً أو بصدور حكم في شأنه مكتسب الصفة القطعية.

سابعاً: الغرامة اليومية للاستمرار في المخالفة

مع مراعاة صلاحيات لجان النظر الواردة في الفقرة (٢) من المادة (السادسة عشرة) من النظام، يجوز للجنة فرض غرامة عن كل يوم يستمر فيه المخالف في ارتكاب مخالفته لا تزيد على (٥٪) من الحد الأدنى للغرامة المالية المقررة للمخالفة في الجدول ولا يزيد إجمالي الغرامة اليومية على الحد الأدنى للغرامة، على أن يبدأ احتساب الغرامة من التاريخ الذي تحدده اللجنة في قرارها.

ثامناً: محددات إيقاع العقوبات المالية

١- تطبق العقوبة حسب (فئة النشاط السياحي) و(النطاق الجغرافي) و(حجم المنشأة) المبيّنة في الجداول أدناه.

٢- يعتبر الحد الأدنى للغرامة المذكور في جدول المخالفات والعقوبات مُحتسباً للمنشآت الكبيرة، وتُحسب قيمة الحد الأدنى للمنشآت الأخرى وفق النسب المئوية المحددة في جدول حجم المنشأة (ج)، وتستثنى من ذلك المنشآت السياحية التي تعمل من دون ترخيص/ تصريح والمنشآت التي يكون تصنيفها (غير محدد)، ويتم التعامل معها باعتبارها منشأة كبيرة.

أ- فئة النشاط:

المستوى	التصنيف
الفئة الأولى	خمس نجوم فاخر، خمس نجوم، أو غير المرخص.
الفئة الثانية	أربع نجوم.
الفئة الثالثة	ثلاث نجوم، درجة أولى.
الفئة الرابعة	نجمتان، نجمة واحدة، اقتصادي.
الفئة الخامسة	أنواع مرافق الضيافة السياحي الأخرى غير المصنفة.

قواعد تطبيق جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي .. تتمة

ب- النطاق الجغرافي:

النطاق	الوصف
النطاق الأول	– مدينة مكة المكرمة، مدينة المدينة المنورة، مدينة الرياض، مدينة جدة، مدينة الخبر. – وجهات المشاريع الكبرى: (نيوم، البحر الأحمر، الدرعية، آمالا، القدية).
النطاق الثاني	– الطائف، الدمام، أبها، جازان، تبوك، حائل، بريدة، خميس مشيط، الجبيل، نجران، ينبع، حفر الباطن، الباحة، الهفوف، سكاكا.
النطاق الثالث	المدن والمحافظات الأخرى.

ج- حجم المنشأة:

حجم المنشأة	النسبة من قيمة العقوبة المالية
متناهية الصغر	٢٥٪
صغيرة	٥٠٪
متوسطة	٧٥٪
كبيرة	١٠٠٪

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول					النطاق الثاني					النطاق الثالث					العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
نوع المخالفة: الترخيص والتصنيف																			
HFV001	مزاولة النشاط دون وجود ترخيص ساري من الوزارة (قبل الحصول على الترخيص أو (بعد انتهاء الترخيص أو بعد إلغاء الترخيص).	جسيمة	لا ينطبق	٢٥٠,٠٠٠	–	–	–	–	١٥٠,٠٠٠	–	–	–	–	٥٠,٠٠٠	–	–	–	–	إغلاق المرفق السياحي بشكل دائم حتى تصحيح المخالفة.
HFV002	مزاولة النشاط خلال فترة تعليق الترخيص.	جسيمة	لا ينطبق	٢٥٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	٧٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	إغلاق المرفق السياحي إغلاق مؤقت وكلي وفق المدة المحددة من اللجنة. إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة.
HFV003	فقدان شرط من شروط الترخيص للعنصر الواحد.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٥٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٥٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٥٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	إغلاق المرفق السياحي إغلاق مؤقت وكلي وفق المدة المحددة من اللجنة عند تكرار المخالفة للمرة الأولى. إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة للمرة الثانية.
HFV004	فقدان أحد معايير التصنيف التي صدرت بناءً عليها شهادة التصنيف للعنصر الواحد.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٥٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٥٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٥٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	تخفيض التصنيف عند تكرار مخالفة ذات العنصر للمرة الثانية.
HFV005	تمكين الغير من استخدام الترخيص.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	إلغاء الترخيص.

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول					النطاق الثاني					النطاق الثالث					العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
HFV006	منع المفتش من أداء مهماته المنصوص عليها في النظام ولوائحه، وعدم التعاون معه وتقديم التسهيلات له.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
HFV008	استخدام اسم أو شعار الوزارة في أي إعلان أو نشاط. تسويقي، دون الحصول على موافقة الوزارة.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٧٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠	
HFV009	عدم التجاوب مع الوزارة من خلال ممثل مرفق الضيافة السياحي على مدار الساعة.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٧٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
HFV010	مزاولة المرخص له (بترخيص ساري) للنشاط خلال مدة الإغلاق المؤقت الواردة في قرار العقوبة.	جسيمة	لا ينطبق	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة للمرة الثانية.
HFV011	عدم التزام المرخص له بما يصدر عن الوزارة من قرارات، وتعليمات.	جسيمة	لا ينطبق	٨٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
HFV012	عدم الالتزام بالإجراءات والتدابير الاحترازية اللازمة التي تتخذها الوزارة في الحالات التي يشكل فيها المرفق السياحي خطراً محدقاً على الصحة أو السلامة العامة.	جسيمة	لا ينطبق	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
HFV013	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل القيام بإغلاق مرفق الضيافة السياحي بشكل كلي أو جزء منه، بشكل مؤقت أو دائم أو عدم إبلاغ كل من يتأثر بهذا الإغلاق.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	تعليق الترخيص وفق المدة المحددة من اللجنة عند تكرار المخالفة للمرة الأولى. إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة للمرة الثالثة.
HFV014	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل إلغاء السجل التجاري أو الاسم التجاري أو العلامة التجارية أو تعديلها ويشمل ذلك تغييرها في لوحة مرفق الضيافة السياحي من الخارج.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
HFV015	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل إجراء أي تعديلات أو ترميمات إنشائية.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول					النطاق الثاني					النطاق الثالث					العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
نوع المخالفة: جودة الخدمات المقدمة																			
HFV016	عدم إبراز الترخيص وشهادة التصنيف. (الرمز الإلكتروني الموحد المتضمن الترخيص وشهادة التصنيف) في مكان ظاهر عند مدخل مرفق الضيافة السياحي أو الاستقبال.	غير جسيمة	٧ أيام	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV017	عدم إدراج الاسم التجاري، ورقم الترخيص، ودرجة أو فئة التصنيف، على جميع الصفحات والمواقع الإلكترونية الرسمية التابعة لمرفق الضيافة السياحي.	غير جسيمة	٧ أيام	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV018	عدم إدراج الاسم التجاري، ودرجة أو فئة التصنيف، على منصات الحجز الإلكتروني عند التعامل معها.	غير جسيمة	٧ أيام	٨٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٦٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠
HFV019	عدم إدراج الاسم التجاري، ورقم الترخيص، ودرجة أو فئة التصنيف، على جميع المستندات والأوراق الرسمية والمطبوعات، والعلامة التجارية -إن وجدت-.	غير جسيمة	٧ أيام	٨٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٦٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠
HFV020	استخدام شهادة تصنيف منتهية.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٥٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	
HFV021	عدم استخدام صور تتطابق مع الواقع الفعلي لمرفق الضيافة السياحي عند نشرها أو الإعلان عنه.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٥٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	
HFV022	عدم التزام العاملين في مرفق الضيافة السياحي بالحفاظ على النظافة الشخصية وحسن المظهر.	غير جسيمة	٧ أيام	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠
HFV023	عدم إشعار السائح قبل البدء -بمدة كافية- بأي أعمال صيانة ونحوها للمرافق أو التجهيزات قد يصدر عنها إزعاج أو ضوضاء تصل إلى الوحدة التي يشغلها، مع تحديد وقت بدء الأعمال وانتهائها.	جسيمة	لا ينطبق	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول					النطاق الثاني					النطاق الثالث					العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
HFV024	عدم وجود الموافقات والتصاريح والتراخيص من الجهات المختصة نظاماً بشأن إقامة أي مناسبات أو الأنشطة التجارية الموجودة داخل مرفق الضيافة السياحي.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	إغلاق جزئي دائم حتى تصحيح المخالفة.
HFV025	عدم تضمين أوقات بداية ونهاية المناسبات وما في حكمها في العقود المبرمة بهذا الشأن.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV026	عدم الإشراف على جميع الوحدات في مرفق الضيافة السياحي والتحكم في إدارتها وتشغيلها.	جسيمة	لا ينطبق	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV027	عدم استخدام اللغتين العربية والإنجليزية خلال الرد على الهاتف والبريد الإلكتروني بما يتناسب مع رغبة السائح.	غير جسيمة	٧ أيام	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV028	عدم استخدام اللغتين العربية أو الإنجليزية، والتقويمين الهجري والميلادي، في جميع التعاملات والمطبوعات الرسمية.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV029	عدم إبراز وسيلة تواصل مع المدير المسؤول في مرفق الضيافة السياحي، وإبراز قنوات التواصل التابعة للوزارة في الاستقبال.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV030	عدم استقبال السائح وعدم التعامل معه وعدم الرد على استفساراته بلباقة واحترام.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV031	الامتناع عن تقديم الخدمة بدون أسباب مقبولة نظاماً.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: سلامة المعلومات والبيانات																			
HFV032	عدم تسجيل كافة البيانات بشكل مباشر عند تسجيل دخول وخروج السائح من الوحدة في مرفق الضيافة السياحي في أنظمة الحجز والتسجيل الإلكترونية المرتبطة بالمنصة الوطنية للرصد السياحي.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول					النطاق الثاني					النطاق الثالث					العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
HFV033	عدم تزويد الوزارة عند الطلب بأي معلومات أو بيانات من خلال أي وسيلة تراها مناسبة وخلال المدة التي تحددها.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠,٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
HFV034	عدم تحديث جميع بيانات المرخص له وبيانات مرفق الضيافة السياحي في النظام الإلكتروني التابع للوزارة فور تغيرها.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠,٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
HFV035	عدم الاحتفاظ بنسخة من بيانات السياح وعقودهم متضمنة (البيانات الشخصية، والعنوان، ووسيلة التواصل، ورقم الوحدة) لمدة لا تقل عن سنة، وذلك دون إخلال بالحفاظ على سريتها وخصوصيتها.	غير جسيمة	٧ أيام	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
HFV036	عدم تطبيق المعايير الفنية المتعلقة بتزويد الوزارة بالبيانات عند إدخالها في المنصة الوطنية للرصد السياحي.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
نوع المخالفة: كفاءة العاملين																			
HFV037	فقدان شرط من الشروط والمؤهلات المتعلقة بضمان كفاءة العاملين بما فيها صلاحيات المدير اللازمة لتشغيل مرفق الضيافة السياحي للعامل الواحد أو المدير وفقاً لما هو محدد بالمادة التاسعة والعشرين.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	٦٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV038	عدم وجود مؤهلات وشهادات وبرامج تدريبية متخصصة في مجال عملهم لرؤساء الأقسام، والوحدات، والإدارات والمتعاملين بشكل مباشر مع العملاء.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	٦٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول					النطاق الثاني					النطاق الثالث					العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
HFV039	عدم تسجيل بيانات جميع العاملين فعلياً في مرفق الضيافة السياحي المرتبطين بشكل مباشر بالمرخص له أو بعقود تشغيلية (البيانات الشخصية، المؤهلات، الخبرات، وغيرها) لدى الوزارة، وتحديثها بحسب ما يطرأ من تغييرات خلال مدة لا تتجاوز (٣) أشهر.	غير جسيمة	٧ أيام	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	
نوع المخالفة: ضمان أمن وسلامة السائح																			
HFV040	عدم وجود خدمة إظهار رقم المتصل، وتخزين المعلومات للرجوع إليها وقت الحاجة.	غير جسيمة	١٤ يوماً	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠
HFV041	عدم إبلاغ السائح بما يتم العثور عليه من المفقودات الخاصة به، أو عدم الاحتفاظ بها لديه لحين تسليمها له، أو أن تكون مدة الاحتفاظ بالمفقودات تقل عن (٣٠) يوماً قبل إخلاء مسؤوليته عنها.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
HFV042	عدم الحفاظ على مقتنيات السائح المودعة في الاستقبال أو الموجودة في الوحدة التي يشغلها خلال فترة إقامته.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠
HFV043	اتخاذ أي إجراء من شأنه إجبار السائح على الخروج من الوحدة بعد تسجيل دخوله دون التنسيق مع الجهات المختصة، ووفقاً للأحكام النظامية ذات الصلة.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠
HFV044	الامتناع عن تسليم السائح أمتعته ومقتنياته المودعة في الاستقبال أو الموجودة في الوحدة.	جسيمة	لا ينطبق	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠
HFV045	القيام بأي إجراء من شأنه أن يؤدي إلى عدم مراعاة خصوصية السائح داخل الوحدة التي يشغلها عند تقديم الخدمة، باستثناء الحالات التي يتم التنسيق فيها مع الجهات المختصة.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول					النطاق الثاني					النطاق الثالث					العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
HFV046	عدم اعتماد وتطبيق إجراءات للحفاظ على سلامة المركبات في المواقف.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	
HFV047	السماح بالتدخين في الأماكن العامة داخل مرفق الضيافة السياحي مثل: (البهو، المطاعم، ونحو ذلك)، دون وجود تصريح من الجهات المختصة.	غير جسيمة	٧ أيام	٨٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	
HFV048	عدم الإبلاغ فوراً وبشكل مباشر للجهات المختصة والوزارة من خلال القنوات المخصصة لذلك عن أي حادث يتعلق بالأمن والسلامة في مرفق الضيافة السياحي.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٨٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	
HFV049	عدم وضع تعليمات وإجراءات خاصة بما يتعلق بإعداد المأكولات والمشروبات ونحوها داخل مرفق الضيافة السياحي أو تناولها في الأماكن العامة قبل تسجيل الدخول، وإبرازها في دليل خدمات الغرف والموقع الإلكتروني له.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: ضمان شفافية الأسعار																			
HFV050	عدم إعلان قائمة أسعار الوحدات والخدمات باللغتين العربية والإنجليزية بشكل واضح.	غير جسيمة	٧ أيام	٨٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV051	عدم التقيد بقائمة الأسعار المعلنة للوحدات والخدمات داخل مرفق الضيافة السياحي.	جسيمة	لا ينطبق	٨٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: النظافة والصيانة																			
HFV052	تدني مستوى النظافة في المنشأة للعنصر الواحد.	غير جسيمة	٧ أيام	٦٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	إغلاق مؤقت كلي حتى تصحيح المخالفة ووفقاً للمدة المحددة من اللجنة (عند تكرار مخالفة ذات العنصر للمرة الأولى). إلغاء الترخيص (عند تكرار المخالفة لذات العنصر للمرة الثانية).

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول					النطاق الثاني					النطاق الثالث					العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
HFV053	تدني مستوى الصيانة في المنشأة للعنصر الواحد.	غير جسيمة	١٤ يوماً	٦٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	إغلاق مؤقت كلي حتى تصحيح المخالفة ووفقاً للمدة المحددة من اللجنة (عند تكرار مخالفة ذات العنصر للمرة الأولى.
																			إلغاء الترخيص (عند تكرار المخالفة لذات العنصر للمرة الثانية).
نوع المخالفة: ضمان إجراءات الدفع والحجز																			
HFV054	عدم إبلاغ طالب الخدمة بالخدمات المقدمة وأسعارها وآلية الدفع، والسياسات المتعلقة بالخدمة وسياسة الحجز ولإلغائه وتعديله.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
HFV055	عدم إبلاغ طالب الخدمة بأي أعمال صيانة ونحوها، تتم خلال فترة حجزه.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV056	عدم إبلاغ طالب الخدمة بالمواعيد المحددة لاستخدام المرافق والحصول على الخدمات.	غير جسيمة	٧ أيام	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV057	عدم إبلاغ طالب الخدمة بالسياسة المتعلقة بإدخال الأطعمة والمشروبات ونحوها من خارج مرفق الضيافة السياحي وتناولها داخله.	غير جسيمة	٧ أيام	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV058	عدم إبلاغ طالب الخدمة بالسياسة المتعلقة بالسماح باصطحاب الحيوانات الأليفة داخل مرفق الضيافة السياحي من عدمه، والأماكن المخصصة لها (إن وجدت).	غير جسيمة	٧ أيام	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV059	عدم إبلاغ طالب الخدمة بمستند الحجز الذي يتضمن مدة الحجز والسعر والخدمات المجانية أو بمقابل التي سيتم تقديمها بناءً على الحجز.	جسيمة	لا ينطبق	٨٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول					النطاق الثاني					النطاق الثالث					العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
HFV060	عدم إبلاغ طالب الخدمة بمستند الحجز الذي يتضمن سياسة وشروط الحجز وإلغاءه وتعديله، على أن تتضمن آلية طلب إلغاء الحجز أو تعديله والرد عليه والمدد المحددة لقبوله أو رفضه.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
HFV061	عدم قيد جميع الحجوزات للخدمات بمختلف أنواعها في سجل خاص يتضمن: (بيانات طالب الحجز، الخدمة المطلوبة، تواريخ ومدة تقديم الخدمة، أسعار الخدمة، وغيرها).	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV062	عدم استقبال السياح عند توفر وحدات شاغرة، أو الإخلال بمعايير الطاقة الاستيعابية للوحدة.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	
HFV063	عدم توفير نظام آلي لتسجيل معلومات الوحدات، يحدث بشكل فوري، بحيث يوضح فيه عدد الوحدات المشغولة وغير المشغولة، وعدد الوحدات المحجوزة وغير المحجوزة، وعدد الوحدات التي تحت الصيانة، وربطه مع المنصة الوطنية للرصد السياحي.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	إغلاق مؤقت كلي حتى تصحيح المخالفة ووفقاً للمدة المحددة من اللجنة (عند تكرار مخالفة ذات العنصر للمرة الأولى). إلغاء الترخيص (عند تكرار المخالفة لذات العنصر للمرة الثانية).
HFV064	عدم إبلاغ السائح بضوابط الإقامة بمرفق الضيافة السياحي مثل:(المحافظة على مكوناته وسلاماتها، احترام حقوق وحريات السياح، التقيد بالأنظمة العامة)، مع مراعاة الأحكام النظامية ذات الصلة.	غير جسيمة	٧ أيام	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول					النطاق الثاني					النطاق الثالث					العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
HFV065	عدم إبلاغ السائح بضوابط حجز المبالغ المطلوبة للتأمين على محتويات الوحدة خلال فترة الإقامة.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV066	عدم تسليم إيصال باللغتين العربية والإنجليزية لمن يدفع مبالغ مالية مقابل الخدمات، على أن يتضمن الإيصال تفصيل تلك الخدمات ومقابلها.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV067	عدم توفير خدمة الدفع الائتمانية (فيزا، وماستر كارد معاً) على الأقل وغيرها من الوسائل الأخرى.	غير جسيمة	٧ أيام	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV068	خصم أي مبالغ من حساب بطاقة السائح الائتمانية، أو المطالبة بذلك، بعد مغادرة السائح وإغلاق الفاتورة.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
HFV069	استقبال السائح بدون إثبات هوية سارية المفعول.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
HFV070	عدم التحقق من أصل إثبات الهوية، بحيث يكون التحقق منها من خلال الاطلاع على أصلها وتسجيل بياناتها فقط دون أخذ صورة منها.	جسيمة	لا ينطبق	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV071	عدم أخذ موافقة الجهات المختصة في الحالات الطارئة عند استقبال السائح الذي لا يحمل إثبات هوية.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV072	عدم تحديد وقت تسجيل الدخول للوحدة وتسجيل المغادرة منها على الّا يقل الوقت المحدد لشغل السائح للوحدة في يوم تسجيل الدخول وتسجيل المغادرة عن عشرين ساعة.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول					النطاق الثاني					النطاق الثالث					العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
HFV073	عدم التزام مرفق الضيافة السياحي بتوفير مكان للانتظار وخدمة مناسبة لراحة السائح واستلام حقائبه في حال تأخر إدخال السائح لمرفق الضيافة السياحي عن الوقت المحدد له في مستند الحجز، وتقديم خدمة مناسبة لراحته وما يلزم ذلك من وجبات مجاناً.	غير جسيمة	١٤ يوماً	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV074	عدم التقيد بوقت تسجيل دخول ومغادرة السائح للوحدة.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	
HFV075	اشتراط أن تكون مدة حجز الوحدة أكثر من ليلة واحدة لقبول الحجز.	غير جسيمة	٧ أيام	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV076	عدم تقديم الخدمة وفق ما تضمنه مستند الحجز الصادر من مرفق الضيافة السياحي أو أي منصة حجز إلكترونية تم عرض الخدمات من خلالها.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV077	عدم الإدارة والمتابعة والتحديث المستمر للخدمات المعروضة في أي منصة حجز إلكترونية.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: ضمان توفير الوحدة البديلة																			
HFV078	عدم توفير وحدة بديلة للسائح في مكان قريب ومساوية لنوع المرفق ودرجة تصنيفه أو أعلى، أو إعادة المبالغ المالية المدفوعة له عن الليلة التي انقطعت فيها الخدمة كالكهرباء أو الماء، للمدة المتبقية من الحجز لمدة تتجاوز ساعتين.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول					النطاق الثاني					النطاق الثالث					العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الرابعة	الفئة الخامسة	
HFV079	عدم توفير وحدة بديلة للسائح في مكان قريب ومساوية لنوع مرفق الضيافة السياحي وفئة أو درجة تصنيفه أو أعلى، أو إعادة المبالغ المالية المدفوعة له عن الليلة التي انقطعت فيها الخدمة والمدة المتبقية من الحجز عن تنفيذ قرار عقوبة صادر بحقه من الوزارة يتضمن إغلاق المرفق، أو حكم قضائي يقضي بإخلائه.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
HFV080	عدم توفير وحدة بديلة للسائح في مكان قريب ومساوية لنوع المرفق ودرجة تصنيفه أو أعلى، أو إعادة المبالغ المالية المدفوعة له عن الليلة التي انقطعت فيها الخدمة والمدة المتبقية من الحجز عند إخلاء مرفق الضيافة السياحي لأسباب تشكل خطراً محدقاً على الصحة أو السلامة العامة.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
HFV081	عدم توفير وحدة بديلة للسائح في مكان قريب ومساوية لنوع المرفق ودرجة تصنيفه أو أعلى، أو إعادة المبالغ المالية المدفوعة له عند تعذر تمكين السائح المتواجد بالمرفق من تسجيل الدخول للوحدة المحجوزة بعد ساعتين من الوقت المحدد في مستند الحجز.	جسيمة	لا ينطبق	١٠,٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
HFV082	عدم التزام المرخص له بإشعار السائح بالتعديل الحاصل عند صدور شهادة تصنيف معدلة لفئة أو درجة أقل وحقه في طلب إلغاء الحجز أو المدة المتبقية منه، أو عدم إعادة المبالغ المالية المدفوعة مقابل الحجز أو المدة المتبقية منه في حال طلب السائح ذلك بسبب صدور شهادة التصنيف المعدلة.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	

قواعد تطبيق جدول المخالفات والعقوبات لنشاط إدارة مرافق الضيافة السياحية

أولاً: مفهوم المخالفة الجسيمة

المخالفة الجسيمة: ممارسة الأنشطة السياحية من دون الحصول على ترخيص أو تصريح، أو الاستمرار في ممارسة الأنشطة السياحية بعد إلغاء أو انتهاء الترخيص أو التصريح أو خلال فترة تعليقه، أو أي ممارسة في مجال الأنشطة السياحية قد تضر بالسلامة العامة أو بسمعة السياحة في المملكة، أو منع المفتشين من أداء مهامهم المنصوص عليها في النظام، والامتناع عن التعاون معهم وتقديم التسهيلات لهم، وفقاً لما هو محدد في هذا الجدول.

ثانياً: صلاحية إيقاع العقوبات

تكون صلاحية إيقاع العقوبات المنصوص عليها في هذا الجدول وفق الآتي:

١- يتولى مفتش السياحة إيقاع الغرامات الفورية على المخالفات التي لا تتجاوز قيمتها عشرة آلاف ريال، وفقاً للجدول وهذه القواعد.

٢- تتولى لجنة النظر في المخالفات إيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (السادسة عشرة) من نظام السياحة باستثناء الغرامات الفورية المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذا البند.

ثالثاً: تطبيق مبدأ الإنذار

يطبق مبدأ الإنذار حصراً على المخالفات (غير الجسيمة) قبل إيقاع العقوبة على المخالف، وذلك على النحو التالي:

١- يمنح المخالف بعد إنذاره مهلة تصحيحية لمعالجة المخالفة خلال المدة المحددة في الجدول.

٢- تطبق العقوبة على المخالف بعد انتهاء المهلة التصحيحية من دون معالجة المخالفة وفقاً لصلاحية إيقاع العقوبات.

٣- لا يسري مبدأ الإنذار على المخالفات غير الجسيمة في حال تكرار ارتكابها.

رابعاً: تكرار المخالفة

أ- تعد المخالفة الجسيمة وغير الجسيمة مكررة إذا وقعت خلال سنة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها.

ب- تضاعف مدة عقوبة (تعليق الترخيص) و(الإغلاق المؤقت) عند تكرار المخالفة على ألّا يتجاوز إجمالي المدد السنة.

ج- للجنة النظر في المخالفات -في حال تكرار المخالفة الجسيمة- مضاعفة العقوبة المالية الأخيرة الموقعة على المخالف، على ألّا تتجاوز الحد الأعلى للعقوبة، وفقاً لهذه القواعد.

د- في حال تكرار ارتكاب المخالفة ثلاث مرات للمخالفات التي لم تحدد لها عقوبة غير مالية -وفقاً للجدول- فللجنة تطبيق عقوبة الإغلاق المؤقت أو تعليق الترخيص، مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً، أينما ينطبق، وفي حال تكرار المخالفة للمرة الرابعة فللجنة إلغاء الترخيص.

خامساً: التدرج في فرض العقوبة

أ- يراعى التدرج في تحديد مقدار الغرامة المالية للمخالفات، وذلك بتطبيق الحد الأدنى، ثم بمضاعفة الحد الأدنى للعقوبة بحسب عدد مرات التكرار، على ألا يتجاوز ذلك الحد الأعلى للغرامة.

ب- يكون الحد الأعلى للغرامة الموقعة على كافة المخالفات الواردة في الجدول هو (خمسة) أضعاف مقدار الغرامة المبيّنة في الجدول أو (مليون) ريال أيهما أسبق.

ج- تراعي اللجنة عند تطبيق العقوبة للمخالفات التي يحدد لها عقوبات مالية وغير مالية الظروف المخففة والمشددة بناءً على طبيعة المخالفة المرتكبة وجسامتها، ولها تطبيق إحدى العقوبتين أو كلتيهما معاً.

سادساً: نشر منطوق القرارات

يجوز للجنة تضمين القرار الصادر بتحديد العقوبة النص على نشر منطوقه على نفقة المخالف في صحيفة تصدر في مكان إقامته، فإن لم تكن في مقر إقامته صحيفة، ففي صحيفة تصدر في أقرب منطقة له، أو نشره في وسيلة أخرى مناسبة، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة وجسامتها وتأثيرها. على أن يكون نشر القرار بعد تحصنه بمضي المدة المحددة نظاماً أو بصدور حكم في شأنه مكتسب الصفة القطعية.

سابعاً: الغرامة اليومية للاستمرار في المخالفة

مع مراعاة صلاحيات لجان النظر الواردة في الفقرة (٢) من المادة (السادسة عشرة) من النظام، يجوز للجنة فرض غرامة عن كل يوم يستمر فيه المخالف في ارتكاب مخالفته، لا تزيد على (٥٪) من الحد الأدنى للغرامة المالية المقررة للمخالفة في الجدول، ولا يزيد إجمالي الغرامة اليومية على الحد الأدنى للغرامة، على أن يبدأ احتساب الغرامة من التاريخ الذي تحدده اللجنة في قرارها.

ثامناً: محددات إيقاع العقوبات المالية

١- تطبق العقوبة حسب (فئة النشاط السياحي) و(النطاق الجغرافي) و(حجم المنشأة) المبيّنة في الجداول أدناه.

٢- يعتبر الحد الأدنى للغرامة المذكور في جدول المخالفات والعقوبات مُحتسباً للمنشآت الكبيرة، وتُحسب قيمة الحد الأدنى للمنشآت الأخرى وفق النسب المئوية المحددة في جدول حجم المنشأة (ج)، وتُستثنى من ذلك المنشآت السياحية التي تعمل من دون ترخيص/ تصريح، ويتم التعامل معها باعتبارها منشأة كبيرة.

أ- فئة النشاط:

المستوى	التصنيف
الفئة الأولى	فئة (أ، ب، ج، د، هـ)، وغير المرخص.

ب- النطاق الجغرافي:

النطاق	الوصف
النطاق الأول	- مدينة مكة المكرمة، مدينة المدينة المنورة، مدينة الرياض، مدينة جدة، مدينة الخبر. - وجهات المشاريع الكبرى: (نيوم، البحر الأحمر، الدرعية، آمالا، القدية).
النطاق الثاني	- الطائف، الدمام، أبها، جازان، تبوك، حائل، بريدة، خميس مشيط، الجبيل، نجران، ينبع، حفر الباطن، الباحة، الهفوف، سكاكا.
النطاق الثالث	المدن والمحافظات الأخرى.

ج- حجم المنشأة:

حجم المنشأة	النسبة من قيمة العقوبة المالية
متناهية الصغر	٢٥٪
صغيرة	٥٠٪
متوسطة	٧٥٪
كبيرة	١٠٠٪

جدول المخالفات لنشاط إدارة مرافق الضيافة السياحية

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الأولى	الفئة الأولى	
نوع المخالفة: الترخيص والتصنيف							
MHV001	مزاولة النشاط دون وجود ترخيص سارٍ من الوزارة (قبل الحصول على الترخيص أو (بعد انتهاء الترخيص أو بعد إلغاء الترخيص).	جسيمة	لا ينطبق	٧٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	إغلاق دائم كلي حتى تصحيح المخالفة.

جدول المخالفات لنشاط إدارة مرافق الضيافة السياحية .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الأولى	الفئة الأولى	
MHV002	مزاولة النشاط خلال فترة تعليق الترخيص.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	إغلاق المرفق السياحي بشكل كلي ومؤقت وفقاً للمدة المحددة من اللجنة. إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة.
MHV003	فقدان شرط من شروط الترخيص للعنصر الواحد.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	إغلاق المرفق السياحي إغلاق مؤقت وكلي وفق المدة المحددة من اللجنة عند تكرار المخالفة للمرة الأولى. إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة للمرة الثانية.
MHV004	مزاولة المرخص له (بترخيص ساري) للنشاط خلال مدة الإغلاق المؤقت الواردة في قرار العقوبة.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة للمرة الثانية.
MHV005	تمكين الغير من استخدام الترخيص.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠	إلغاء الترخيص.
MHV006	عدم التزام المرخص له بما يصدر عن الوزارة من قرارات وتعليمات.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	
MHV007	منع المفتش من أداء مهماته المنصوص عليها في النظام ولوائحه، وعدم التعاون معه وتقديم التسهيلات له.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	
MHV008	استخدام اسم أو شعار الوزارة في أي إعلان أو أي نشاط تسويقي من دون الحصول على موافقة الوزارة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV009	عدم التجاوب مع الوزارة من خلال ممثل مكتب إدارة مرافق الضيافة على مدار الساعة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV010	عدم تقديم الخدمات حسب الترخيص الصادر للمرخص له.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV011	عدم الالتزام بالإجراءات والتدابير الاحترازية اللازمة التي تتخذها الوزارة في الحالات التي يشكل المرفق السياحي فيها خطراً محدقاً على الصحة أو السلامة العامة.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV012	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل إغلاق مكتب إدارة مرافق الضيافة السياحية بشكل مؤقت أو دائم.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	تعليق الترخيص وفق المدة المحددة من اللجنة عند تكرار المخالفة للمرة الأولى. إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة للمرة الثالثة.
MHV013	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل تغيير موقع مكتب إدارة مرافق الضيافة السياحية.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	تعليق الترخيص وفقاً للمدة المحددة من اللجنة.
MHV014	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل إلغاء السجل التجاري أو الاسم التجاري أو العلامة التجارية أو تعديلها ويشمل ذلك تغييرها في اللوحة الخارجية لمكتب إدارة مرافق الضيافة السياحية.	جسيمة	لا ينطبق	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
نوع المخالفة: جودة الخدمات المقدمة							
MHV015	عدم إبراز الترخيص (الرمز الإلكتروني الموحد المتضمن الترخيص) في مكان ظاهر في مقر مكتب إدارة مرافق الضيافة السياحية.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV016	عدم استخدام اللغتين العربية أو الإنجليزية، والتقويمين الهجري والميلادي، في جميع التعاملات والمطبوعات الرسمية.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات لنشاط إدارة مرافق الضيافة السياحية .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الأولى	الفئة الأولى	
MHV017	عدم استخدام اللغتين العربية أو الإنجليزية والرد على الهاتف والبريد الإلكتروني بما يتناسب مع رغبة العميل.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV018	عدم إدراج الاسم التجاري، ورقم وفئة الترخيص، على جميع الصفحات والمواقع الإلكترونية التابعة له.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV019	عدم إيضاح الاسم التجاري، ورقم وفئة الترخيص، على جميع المستندات والأوراق الرسمية والمطبوعات، بالإضافة إلى العلامة التجارية (إن وجدت).	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV020	عدم تقديم الخدمة والدعم الإداري والفني بما يحقق جودة الخدمات المقدمة من مرفق الضيافة السياحي أو مرفق الضيافة السياحي الخاص وفق الترخيص والتصنيف أو التصريح الممنوح للمرفق محل الإدارة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV021	التعامل مع غير المرخص أو المصرح لهم من الوزارة أو الجهات المختصة عند تقديم الخدمة.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥,٠٠٠	
MHV022	عدم إبلاغ مرفق الضيافة السياحي أو مرفق الضيافة الخاص الذي تم إبرام عقود سارية معه بالإجراءات التي سيتم اتخاذها خلال فترة الإغلاق المؤقت لضمان عدم الإخلال بحقوقه المبرمة بالعقد.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV023	الامتناع عن تقديم إحدى الخدمات المرخص لها من دون أسباب مقبولة نظاماً.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV024	عدم وجود إدارة موحدة وهيكل إداري واضح لجميع الأقسام.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: سلامة المعلومات والبيانات							
MHV025	عدم تحديث بياناته وبيانات مكتب إدارة مرافق الضيافة في النظام الإلكتروني التابع للوزارة فور تغيرها.	غير جسيمة	٧ أيام	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	
MHV026	عدم الاحتفاظ بنسخة من العقود والمراسلات والوثائق وغيرها المتعلقة بإدارة مرافق الضيافة لمدة لا تقل عن سنة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV027	عدم تزويد الوزارة عند الطلب بأي معلومات أو بيانات من خلال أي وسيلة تراها مناسبة وخلال المدة التي تحددها.	غير جسيمة	٧ أيام	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	
MHV028	عدم استخدام البيانات والمعلومات المطابقة لما هو مبيّن في الترخيص في جميع التعاملات.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: كفاءة العاملين							
MHV029	عدم التزام المرخص له بالاشتراطات والمؤهلات الواجب توفرها في مدير النشاط السياحي التي نصت عليها المادة السابعة عشرة من لائحة إدارة مرافق الضيافة.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV030	عدم وجود مؤهلات وشهادات وبرامج تدريبية متخصصة في مجال عملهم لرؤساء الأقسام، والوحدات، والإدارات، والمتعاملين بشكل مباشر مع العملاء.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV031	عدم تسجيل بيانات جميع العاملين فعلياً في مرفق الضيافة السياحي المرتبطين بشكل مباشر بالمرخص له أو بعقود تشغيلية (البيانات الشخصية، المؤهلات، الخبرات، وغيرها) لدى الوزارة، وتحديثها بحسب ما يطرأ من تغييرات خلال مدة لا تتجاوز (٣) أشهر.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
نوع المخالفة: النظافة والصيانة							
MHV032	عدم الحفاظ على النظافة العامة في جميع التجهيزات في مكتب إدارة مرافق الضيافة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
MHV033	عدم التزام العاملين في مكتب إدارة مرافق الضيافة بالحفاظ على النظافة الشخصية وحسن المظهر.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	

قواعد تطبيق جدول المخالفات والعقوبات لنشاط الإرشاد السياحي

أولاً: مفهوم المخالفة الجسيمة

المخالفة الجسيمة: ممارسة الأنشطة السياحية من دون الحصول على ترخيص أو تصريح، أو الاستمرار في ممارسة الأنشطة السياحية بعد إلغاء أو انتهاء الترخيص أو التصريح أو خلال فترة تعليقه، أو أي ممارسة في مجال الأنشطة السياحية قد تضر بالسلامة العامة أو بسمعة السياحة في المملكة، أو منع المفتشين من أداء مهامهم المنصوص عليها في النظام، والامتناع عن التعاون معهم وتقديم التسهيلات لهم، وفقاً لما هو محدد في هذا الجدول.

ثانياً: صلاحية إيقاع العقوبات

تكون صلاحية إيقاع العقوبات المنصوص عليها في هذا الجدول وفق الآتي:

١- يتولى مفتش السياحة إيقاع الغرامات الفورية على المخالفات التي لا تتجاوز قيمتها عشرة آلاف ريال -وفقاً للجدول وهذه القواعد- على أن يتم إصدار الغرامة بشكل فوري من المفتش عند ضبط المخالفة.

٢- تتولى لجنة النظر في المخالفات إيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (السادسة عشرة) من نظام السياحة، باستثناء الغرامات الفورية المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذا البند.

ثالثاً: تطبيق مبدأ الإنذار

يطبق مبدأ الإنذار حصراً على المخالفات (غير الجسيمة) قبل إيقاع العقوبة على المخالف، وذلك على النحو التالي:

١- يمنح المخالف بعد إنذاره مهلة تصحيحية لمعالجة المخالفة خلال المدة المحددة في الجدول.

٢- تطبق العقوبة على المخالف بعد انتهاء المهلة التصحيحية دون معالجة المخالفة وفقاً لصلاحية إيقاع العقوبات.

٣- لا يسري مبدأ الإنذار على المخالفات غير الجسيمة في حال تكرار ارتكابها.

رابعاً: تكرار المخالفة

أ- تعد المخالفة الجسيمة وغير الجسيمة مكررة إذا وقعت خلال سنة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها.

ب- تضاعف مدة عقوبة (تعليق الترخيص) عند تكرار المخالفة على ألا يتجاوز إجمالي المدد سنة.

ج- للجنة النظر في المخالفات في حال تكرار المخالفة الجسيمة مضاعفة العقوبة المالية الأخيرة الموقعة على المخالف على ألّا تتجاوز الحد الأعلى للعقوبة، وفقاً لهذه القواعد.

د- في حال تكرار ارتكاب المخالفة ثلاث مرات للمخالفات التي لم تحدد لها عقوبة غير مالية – وفقاً للجدول – فللجنة تطبيق تعليق الترخيص ولمدة لا تزيد عن (٦٠) يوماً، أينما ينطبق، وفي حال تكرار المخالفة للمرة الرابعة فللجنة إلغاء الترخيص.

خامساً: التدرج في فرض العقوبة

أ- يراعى التدرج في تحديد مقدار الغرامة المالية للمخالفات وذلك بتطبيق الحد الأدنى ثم بمضاعفة الحد الأدنى للعقوبة بحسب عدد مرات التكرار، على ألا يتجاوز ذلك الحد الأعلى للغرامة.

ب- يكون الحد الأعلى للغرامة الموقعة على كافة المخالفات الواردة في الجدول هو (خمسة) أضعاف مقدار الغرامة المبيّنة في الجدول أو (مليون) ريال أيهما أسبق.

ج- تراعي اللجنة عند تطبيق العقوبة للمخالفات التي يحدد لها عقوبات مالية وغير مالية الظروف المخففة والمشددة بناءً على طبيعة المخالفة المرتكبة وجسامتها، ولها تطبيق إحدى العقوبتين أو بهما معاً.

سادساً: نشر منطوق القرارات

يجوز للجنة تضمين القرار الصادر بتحديد العقوبة النص على نشر منطوقه على نفقة المخالف في صحيفة تصدر في مكان إقامته، فإن لم تكن في مقر إقامته صحيفة، ففي صحيفة تصدر في أقرب منطقة له، أو نشره في وسيلة أخرى مناسبة، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة، وجسامتها، وتأثيرها، على أن يكون نشر القرار بعد تحصنه بمضي المدة المحددة نظاماً أو بصدور حكم في شأنه مكتسب الصفة القطعية.

سابعاً: الغرامة اليومية للاستمرار في المخالفة

مع مراعاة صلاحيات لجان النظر الواردة في الفقرة (٢) من المادة (السادسة عشرة) من النظام، يجوز للجنة فرض غرامة عن كل يوم يستمر فيه المخالف في ارتكاب مخالفته، لا تزيد على (٥٪) من الحد الأدنى للغرامة المالية المقررة للمخالفة في الجدول، ولا يزيد إجمالي الغرامة اليومية على الحد الأدنى للغرامة، على أن يبدأ احتساب الغرامة من التاريخ الذي تحدده اللجنة في قرارها.

ثامناً: محددات إيقاع العقوبات المالية

تُطبَّق العقوبة حسب (فئة النشاط السياحي) و(النطاق الجغرافي)، والمبّينة في الجداول أدناه:

أ- فئة النشاط:

المستوى	التصنيف
الفئة الأولى	فئة إرشاد متخصص، فئة إرشاد مسار سياحي، فئة إرشاد موقع سياحي، وغير المرخص.

ب- النطاق الجغرافي:

النطاق	الوصف
النطاق الأول	– مدينة مكة المكرمة، مدينة المدينة المنورة، مدينة الرياض، مدينة جدة، مدينة الخبر. – وجهات المشاريع الكبرى: (نيوم، البحر الأحمر، الدرعية، آمالا، القدية).
النطاق الثاني	– الطائف، الدمام، أبها، جازان، تبوك، حائل، بريدة، خميس مشيط، الجبيل، نجران، ينبع، حفر الباطن، الباحة، الهفوف، سكاكا.
النطاق الثالث	المدن والمحافظات الأخرى.

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط الإرشاد السياحي

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى			
نوع المخالفة: الترخيص والتصنيف							
TGV001	عدم التزام المرخص له بما يصدر عن الوزارة من قرارات، وتعليمات.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	
TGV002	مزاولة النشاط دون وجود ترخيص ساري من الوزارة (قبل الحصول على الترخيص أو بعد انتهاء الترخيص أو بعد إلغاء الترخيص).	جسيمة	لا ينطبق	٢٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	
TGV003	مزاولة النشاط خلال فترة تعليق الترخيص.	جسيمة	لا ينطبق	٢٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	إلغاء الترخيص

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط الإرشاد السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى			
TGV004	فقدان شرط من شروط الترخيص للعنصر الواحد.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	تعليق الترخيص وفقاً للمدة المحددة من اللجنة إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة
TGV005	عدم التقدم للوزارة للحصول على الموافقة عند إلغاء الترخيص أو تعليقه مؤقتاً، وذلك بعد إنهاء الالتزامات المبنية على الترخيص.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV006	تمكين الغير من استخدام الترخيص.	جسيمة	لا ينطبق	٢٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	إلغاء الترخيص
TGV007	عدم تقديم خدمات الإرشاد السياحي –ما لم تكن فئته إرشاداً سياحياً "موقع"– من خلال مقدم خدمات سفر وسياحة مرخص له من الوزارة.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV008	عدم التقيد بما تقره إدارة الموقع المشمول بالترخيص من سياسات وضوابط لاستقبال السياح وتقديم خدمة الإرشاد السياحي لهم داخل نطاق الموقع.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV009	تقديم خدمات الإرشاد السياحي في غير حدود النطاق أو الموقع السياحي أو التخصص المحدد حسب فئة الترخيص.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV010	منع المفتش من أداء مهماته المنصوص عليها في النظام ولوائحه، وعدم التعاون معه وتقديم التسهيلات له.	جسيمة	لا ينطبق	١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٠٠٠	
TGV011	استخدام اسم أو شعار الوزارة في أي إعلان أو أي نشاط تسويقي، من دون الحصول على موافقة الوزارة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV012	عدم التجاوب مع الوزارة على مدار الساعة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV013	عدم تعليق الترخيص على الصدر طوال فترة تقديم خدمة الإرشاد السياحي.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV014	عدم توضيح بيانات الترخيص ورقمه على جميع الصفحات والمواقع الإلكترونية الرسمية التابعة له.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV015	عدم استخدام اللغة أو اللغات المحددة في الترخيص في أثناء ممارسة نشاط الإرشاد السياحي.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط الإرشاد السياحي .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى			
TGV016	عدم الالتحاق بالبرامج التأهيلية والتدريبية التي تحددها الوزارة.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV017	عدم تحري الدقة في المعلومات المقدمة للسياح، وتقديم أي معلومات مضللة أو تخالف الحقائق أو تضر بسمعة ومصالح المملكة.	جسيمة	لا ينطبق	٢٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	
TGV018	عدم أداء المهمات المتعاقد عليها ما لم تتعارض مع الأحكام النظامية.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV019	رفض تقديم الخدمة دون سبب مبرر.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV020	عدم التقييد بارتداء زي يتناسب مع طبيعة الرحلة والذوق العام.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV021	عدم التحلي بالأخلاق السامية والقيم الحميدة.	جسيمة	لا ينطبق	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	
TGV022	طلب عمولة، أو مكافأة، أو هدية، أو خدمة من السياح والمنشآت التي يتعامل معها في أثناء ممارسة نشاط الإرشاد السياحي.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV023	عدم تزويد الوزارة عند الطلب بأي معلومات أو بيانات من خلال أي وسيلة تراها مناسبة وخلال المدة التي تحددها.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
TGV024	عدم تحديث بياناته في النظام الإلكتروني التابع للوزارة فور تغيرها.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV025	تقديم خدمة الإرشاد السياحي خلال زيارة المناطق العسكرية، أو الحدودية، أو الجمركية، من دون وجود إذن مسبق من الجهات المختصة يتضمن تعليمات التصوير في تلك المواقع.	جسيمة	لا ينطبق	١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٥٠٠٠	
TGV026	عدم الإعلان للسياح عن الإرشادات والتعليمات الواجب اتباعها خلال تنفيذ الخدمة مثل: (قواعد احترام الذوق العام وما في حكمها، وقواعد التدخين، وغير ذلك).	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV027	قيادة وسيلة النقل أثناء ممارسة نشاط الإرشاد السياحي.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TGV028	عدم إبلاغ الجهات المختصة والوزارة فوراً وبشكل مباشر ومن خلال القنوات المخصصة لذلك عن أي حادث يتعلق بالأمن والسلامة عند تنفيذ الخدمة.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	

قواعد تطبيق جدول المخالفات والعقوبات لنشاط الاستشارات السياحية

أولاً: مفهوم المخالفة الجسيمة

المخالفة الجسيمة: ممارسة الأنشطة السياحية من دون الحصول على ترخيص أو تصريح، أو الاستمرار في ممارسة الأنشطة السياحية بعد إلغاء أو انتهاء الترخيص أو التصريح أو خلال فترة تعليقه، أو أي ممارسة في مجال الأنشطة السياحية قد تضر بالسلامة العامة أو بسمعة السياحة في المملكة، أو منع المفتشين من أداء مهامهم المنصوص عليها في النظام، والامتناع عن التعاون معهم وتقديم التسهيلات لهم، وفقاً لما هو محدد في هذا الجدول.

ثانياً: صلاحية إيقاع العقوبات

تكون صلاحية إيقاع العقوبات المنصوص عليها في هذا الجدول وفق الآتي:

١- يتولى مفتش السياحة إيقاع الغرامات الفورية على المخالفات التي لا تتجاوز قيمتها عشرة آلاف ريال -وفقاً للجدول وهذه القواعد- على أن يتم إصدار الغرامة فوراً من المفتش حال ضبط المخالفة.

٢- تتولى لجنة النظر في المخالفات إيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (السادسة عشرة) من نظام السياحة، باستثناء الغرامات الفورية المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذا البند.

ثالثاً: تطبيق مبدأ الإنذار

يُطبَّق مبدأ الإنذار حصراً على المخالفات (غير الجسيمة) قبل إيقاع العقوبة على المخالف، وذلك على النحو التالي:

١- يمنح المخالف بعد إنذاره مهلة تصحيحية لمعالجة المخالفة خلال المدة المحددة في الجدول.

٢- تُطبَّق العقوبة على المخالف بعد انتهاء المهلة التصحيحية من دون معالجة المخالفة وفقاً لصلاحية إيقاع العقوبات.

٣- لا يسري مبدأ الإنذار على المخالفات غير الجسيمة في حال تكرار ارتكابها.

رابعاً: تكرار المخالفة

أ- تعد المخالفة الجسيمة وغير الجسيمة مكررة إذا وقعت خلال سنة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها.

ب- تضاعف مدة عقوبة (تعليق الترخيص) و(الإغلاق المؤقت) عند تكرار المخالفة على ألا يتجاوز إجمالي المدد سنة.

ج- للجنة النظر في المخالفات في حال تكرار المخالفة الجسيمة مضاعفة العقوبة المالية الأخيرة الموقعة على المخالف على ألا تتجاوز الحد الأعلى للعقوبة، وفقاً لهذه القواعد.

د- في حال تكرار ارتكاب المخالفة ثلاث مرات للمخالفات التي لم تحدد لها عقوبة غير مالية -وفقاً للجدول- فللجنة تطبيق عقوبة الإغلاق المؤقت أو تعليق الترخيص ولمدة لا تزيد على (٦٠) يوماً، أينما ينطبق.

خامساً: التدرج في فرض العقوبة

أ- يراعى التدرج في تحديد مقدار الغرامة المالية للمخالفات، وذلك بتطبيق الحد الأدنى، ثم بمضاعفة الحد الأدنى للعقوبة بحسب عدد مرات التكرار، على ألا يتجاوز ذلك الحد الأعلى للغرامة.

ب- يكون الحد الأعلى للغرامة الموقّعة على كافة المخالفات الواردة في الجدول هو (خمسة) أضعاف مقدار الغرامة المبيّنة في الجدول أو (مليون) ريال، أيهما أسبق.

ج- تراعي اللجنة عند تطبيق العقوبة للمخالفات التي يحدد لها عقوبات مالية وغير مالية الظروف المخففة والمشددة بناءً على طبيعة المخالفة المرتكبة وجسامتها، ولها تطبيق إحدى العقوبتين أو كلتيهما معاً.

سادساً: نشر منطوق القرارات

يجوز للجنة تضمين القرار الصادر بتحديد العقوبة النص على نشر منطوقه على نفقة المخالف في صحيفة تصدر في مكان إقامته، فإن لم تكن في مقر إقامته صحيفة، ففي صحيفة تصدر في أقرب منطقة له، أو نشره في وسيلة أخرى مناسبة، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة، وجسامتها، وتأثيرها، على أن يكون نشر القرار بعد تحصنه بمضي المدة المحددة نظاماً أو بصدور حكم في شأنه مكتسب الصفة القطعية.

سابعاً: الغرامة اليومية للاستمرار في المخالفة

مع مراعاة صلاحيات لجان النظر الواردة في الفقرة (٢) من المادة (السادسة عشرة) من النظام، يجوز للجنة فرض غرامة عن كل يوم يستمر فيه المخالف في ارتكاب مخالفته لا تزيد على (٥٪) من الحد الأدنى للغرامة المالية المقررة للمخالفة في الجدول ولا يزيد إجمالي الغرامة اليومية على الحد الأدنى للغرامة، على أن يبدأ احتساب الغرامة من التاريخ الذي تحدده اللجنة في قرارها.

ثامناً: محددات إيقاع العقوبات المالية

١- تُطبَّق العقوبة حسب (فئة النشاط السياحي) و(النطاق الجغرافي) و(حجم المنشأة) والمبيّنة في الجداول أدناه.

٢- يعتبر الحد الأدنى للغرامة المذكور في جدول المخالفات والعقوبات مُحتسباً للمنشآت الكبيرة، وتُحسب قيمة الحد الأدنى للمنشآت الأخرى وفق النسب المئوية المحددة في جدول حجم المنشأة (ج)، وتستثنى من ذلك المنشآت السياحية التي تعمل من دون ترخيص، ويتم التعامل معها باعتبارها منشأة كبيرة.

٣- تستثنى (فئة الأفراد) من تطبيق محدد (حجم المنشأة) المشار إليه في جدول (ج).

أ- فئة النشاط:

المستوى	التصنيف
الفئة الأولى	فئة ترخيص الأفراد، فئة ترخيص المكاتب، وغير المرخص.

ب- النطاق الجغرافي:

النطاق	الوصف
النطاق الأول	- مدينة مكة المكرمة، مدينة المدينة المنورة، مدينة الرياض، مدينة جدة، مدينة الخبر. - وجهات المشاريع الكبرى: (نيوم، البحر الأحمر، الدرعية، آمالا، القدية). - المواقع والمنصات الإلكترونية.
النطاق الثاني	- الطائف، الدمام، أبها، جازان، تبوك، حائل، بريدة، خميس مشيط، الجبيل، نجران، ينبع، حفر الباطن، الباحة، الهفوف، سكاكا.
النطاق الثالث	المدن والمحافظات الأخرى.

ج- حجم المنشأة:

حجم المنشأة	النسبة من قيمة العقوبة المالية
متناهية الصغر	٢٥٪
صغيرة	٥٠٪
متوسطة	٧٥٪
كبيرة	١٠٠٪

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط الاستشارات السياحية

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الأولى	الفئة الأولى	
نوع المخالفة: الترخيص والتصنيف							
TCV001	عدم التزام المرخص له بما يصدر عن الوزارة من قرارات وتعليمات.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط الاستشارات السياحية .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الأولى	الفئة الأولى	
TCV002	منع المفتش من أداء مهماته المنصوص عليها في النظام ولوائحه، وعدم التعاون معه وتقديم التسهيلات له.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	
TCV003	استخدام اسم أو شعار الوزارة في أي إعلان أو نشاط تسويقي، من دون الحصول على موافقة الوزارة.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
TCV004	عدم التجاوب مع الوزارة من خلال المرخص له أو ممثل مكتب الاستشارات السياحية على مدار الساعة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV005	مزاولة المرخص له (بترخيص ساري) للنشاط خلال مدة الإغلاق المؤقت الواردة في قرار عقوبة.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة للمرة الثانية
TCV006	مزاولة النشاط دون وجود ترخيص ساري من الوزارة (قبل الحصول على الترخيص) أو (بعد انتهاء الترخيص أو بعد إلغاء الترخيص).	جسيمة	لا ينطبق	٣٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	إغلاق المرفق السياحي دائماً وكلياً حتى تصحيح المخالفة
TCV007	مزاولة النشاط خلال فترة تعليق الترخيص.	جسيمة	لا ينطبق	٣٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	إغلاق المرفق السياحي إغلاقاً مؤقتاً وكلياً وفق المدة المحددة من اللجنة إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة
TCV008	فقدان شرط من شروط الترخيص للعنصر الواحد.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	إغلاق المرفق السياحي إغلاقاً مؤقتاً وكلياً وفق المدة المحددة من اللجنة عند تكرار المخالفة للمرة الأولى إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة مرتين
TCV009	عدم تقديم الخدمات حسب الترخيص الصادر له.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV010	تمكين الغير من استخدام الترخيص.	جسيمة	لا ينطبق	٣٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	إلغاء الترخيص
TCV011	عدم الالتزام بالإجراءات والتدابير الاحترازية اللازمة التي تتخذها الوزارة في الحالات التي يشكل المرفق السياحي فيها خطراً محدقاً على الصحة أو السلامة العامة.	جسيمة	لا ينطبق	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
TCV012	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل إغلاق مكتب الاستشارات السياحية بشكل مؤقت أو دائم.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	تعليق الترخيص وفق المدة المحددة من اللجنة عند تكرار المخالفة للمرة الأولى إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة للمرة الثالثة
TCV013	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل التوقف المؤقت أو الدائم عن ممارسة النشاط وإلغاء الترخيص للأفراد، وإنهاء جميع الالتزامات القائمة.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	تعليق الترخيص وفق المدة المحددة من اللجنة عند تكرار المخالفة للمرة الأولى إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة للمرة الثالثة
TCV014	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل تغيير موقع مكتب الاستشارات السياحية.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	تعليق الترخيص وفقاً للمدة المحددة من اللجنة
TCV015	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل إلغاء السجل التجاري أو الاسم التجاري أو العلامة التجارية، ويشمل ذلك تغييرها في الموقع الإلكتروني أو اللوحة الخارجية لمكتب الاستشارات السياحية.	جسيمة	لا ينطبق	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
نوع المخالفة: جودة الخدمة المقدمة							
TCV016	عدم إبراز الترخيص (الرمز الإلكتروني المتضمن الترخيص وشهادة التصنيف) في مكان ظاهر في مكتب الاستشارات السياحية.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط الاستشارات السياحية .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الأولى	الفئة الأولى	
TCV017	عدم إدراج اسم المرخص له أو الاسم التجاري، ورقم وفئة الترخيص، على جميع الصفحات والمواقع الإلكترونية التابعة له.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV018	عدم إيضاح اسم المرخص له أو الاسم التجاري، ورقم وفئة الترخيص، على جميع المستندات والأوراق الرسمية والمطبوعات، بالإضافة إلى العلامة التجارية (إن وجدت).	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV019	عدم استخدام البيانات والمعلومات كما هي واردة في الترخيص في جميع التعاملات.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV020	عدم التأكد من التزام العاملين في مكتب الاستشارات السياحية بالمحافظة على النظافة الشخصية وحسن المظهر.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV021	عدم المحافظة على النظافة العامة في جميع التجهيزات في مكتب الاستشارات السياحية.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV022	عدم استخدام اللغتين العربية أو الإنجليزية، والتقويمين الهجري والميلادي، في جميع التعاملات والمطبوعات الرسمية، والرد على الهاتف والبريد الإلكتروني بما يتناسب مع رغبة العميل.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV023	عدم وجود إدارة موحدة وهيكل إداري واضح لجميع الأقسام في ترخيص المكاتب.	غير جسيمة	١٤ يوماً	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV024	عدم إبلاغ من ستكون لديه عقود سارية مع المكتب خلال فترة الإغلاق المؤقت بالإجراءات التي ستتم معهم من دون الإخلال بحقوقهم التي تضمنتها.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV025	الامتناع عن تقديم إحدى الخدمات المرخصة من دون أسباب مقبولة نظاماً.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: سلامة المعلومات والبيانات							
TCV026	عدم التزام المرخص له بتحديث البيانات في النظام الإلكتروني التابع للوزارة فور تغيرها.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
TCV027	عدم الاحتفاظ بنسخة من العقود والمراسلات والوثائق وغيرها المتعلقة بتقديم الاستشارات السياحية لمدة لا تقل عن سنة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV028	عدم تزويد الوزارة عند الطلب بأي معلومات أو بيانات من خلال أي وسيلة تراها مناسبة وخلال المدة التي تحددها.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
نوع المخالفة: كفاءة العاملين							
TCV029	عدم وجود مدير (ما لم يكن مسجلاً مديراً في السجل التجاري المرخص له)، يتمتع بالصلاحيات اللازمة لإدارة النشاط، وفق الشروط والمؤهلات المحددة في اللائحة.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV030	عدم وجود مؤهلات وشهادات وبرامج تدريبية متخصصة في مجال عملهم لرؤساء الأقسام، والوحدات، والإدارات والمتعاملين بشكل مباشر مع العملاء.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TCV031	عدم تسجيل بيانات جميع العاملين (البيانات الشخصية، المؤهلات، الخبرات وغيرها) لدى الوزارة، وتحديثها في حال الحذف أو الإضافة حسب ما يطرأ من تغييرات خلال مدة لا تتجاوز (٣) ثلاثة أشهر.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	

قواعد تطبيق جدول المخالفات والعقوبات لنشاط الأنشطة التجريبية

أولاً: مفهوم المخالفة الجسيمة

المخالفة الجسيمة: ممارسة الأنشطة السياحية من دون الحصول على ترخيص أو تصريح، أو الاستمرار في ممارسة الأنشطة السياحية بعد إلغاء أو انتهاء الترخيص أو التصريح أو خلال فترة تعليقه، أو أي ممارسة في مجال الأنشطة السياحية قد تضر بالسلامة العامة أو بسمعة السياحة في المملكة، أو منع المفتشين من أداء مهامهم المنصوص عليها في النظام، والامتناع عن التعاون معهم وتقديم التسهيلات لهم، وفقاً لما هو محدد في هذا الجدول.

ثانياً: صلاحية إيقاع العقوبات

تكون صلاحية إيقاع العقوبات المنصوص عليها في هذا الجدول وفق الآتي:

١- يتولى مفتش السياحة إيقاع الغرامات الفورية على المخالفات التي لا تتجاوز قيمتها عشرة آلاف ريال، وفقاً للجدول وهذه القواعد.

٢- تتولى لجنة النظر في المخالفات إيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (السادسة عشرة) من نظام السياحة، باستثناء الغرامات الفورية المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذا البند.

ثالثاً: تطبيق مبدأ الإنذار

يُطبَّق مبدأ الإنذار حصراً على المخالفات (غير الجسيمة) قبل إيقاع العقوبة على المخالف، وذلك على النحو التالي:

١- يمنح المخالف بعد إنذاره مهلة تصحيحية لمعالجة المخالفة خلال المدة المحددة في الجدول.

٢- تُطبَّق العقوبة على المخالف بعد انتهاء المهلة التصحيحية من دون معالجة المخالفة وفقاً لصلاحية إيقاع العقوبات.

٣- لا يسري مبدأ الإنذار على المخالفات غير الجسيمة في حال تكرار ارتكابها.

رابعاً: تكرار المخالفة

أ- تعد المخالفة الجسيمة وغير الجسيمة مكررة إذا وقعت خلال سنة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها.

ب- تضاعف مدة عقوبة (تعليق الترخيص/ التصريح) و(الإغلاق المؤقت) عند تكرار المخالفة على ألا يتجاوز إجمالي المدد السنة.

ج- للجنة النظر في المخالفات في حال تكرار المخالفة الجسيمة مضاعفة العقوبة المالية الأخيرة الموقعة على المخالف على ألا تتجاوز الحد الأعلى للعقوبة، وفقاً لهذه القواعد.

د- حال تكرار ارتكاب المخالفة ثلاث مرات للمخالفات التي لم تحدد لها عقوبة غير مالية -وفقاً للجدول- فللجنة تطبيق عقوبة الإغلاق المؤقت أو تعليق الترخيص/ التصريح ولمدة لا تزيد على (٦٠) يوماً، أينما ينطبق. وفي حال تكرار المخالفة للمرة الرابعة فللجنة إلغاء الترخيص/ التصريح.

خامساً: التدرج في فرض العقوبة

أ- يراعى التدرج في تحديد مقدار الغرامة المالية للمخالفات وذلك بتطبيق الحد الأدنى ثم بمضاعفة الحد الأدنى للعقوبة بحسب عدد مرات التكرار، على ألا يتجاوز ذلك الحد الأعلى للغرامة.

ب- يكون الحد الأعلى للغرامة الموقعة على كافة المخالفات الواردة في الجدول هو (خمسة) أضعاف مقدار الغرامة المبّينة في الجدول أو (مليون) ريال، أيهما أسبق.

ج- تراعي اللجنة عند تطبيق العقوبة للمخالفات التي يحدد لها عقوبات مالية وغير مالية الظروف المخففة والمشددة بناءً على طبيعة المخالفة المرتكبة وجسامتها، ولها تطبيق إحدى العقوبتين أو بهما معاً.

سادساً: نشر منطوق القرارات

يجوز للجنة تضمين القرار الصادر بتحديد العقوبة النص على نشر منطوقه على نفقة المخالف في صحيفة تصدر في مكان إقامته، فإن لم تكن في مقر إقامته صحيفة، ففي صحيفة تصدر في أقرب منطقة له، أو نشره في وسيلة أخرى مناسبة، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة، وجسامتها، وتأثيرها، على أن يكون نشر القرار بعد تحصنه بمضي المدة المحددة نظاماً أو بصدور حكم في شأنه مكتسب الصفة القطعية.

سابعاً: الغرامة اليومية للاستمرار في المخالفة

مع مراعاة صلاحيات لجان النظر الواردة في الفقرة (٢) من المادة (السادسة عشرة) من النظام، يجوز للجنة فرض غرامة عن كل يوم يستمر فيه المخالف في ارتكاب مخالفته لا تزيد على (٥٪) من الحد الأدنى للغرامة المالية المقررة للمخالفة في الجدول ولا يزيد إجمالي الغرامة اليومية على الحد الأدنى للغرامة، على أن يبدأ احتساب الغرامة من التاريخ الذي تحدده اللجنة في قرارها.

ثامناً: محددات إيقاع العقوبات المالية

١- تُطبَّق العقوبة حسب (فئة النشاط السياحي) و(النطاق الجغرافي) و(حجم المنشأة) المبيّنة في الجداول أدناه.

٢- يعتبر الحد الأدنى للغرامة المذكور في جدول المخالفات والعقوبات مُحتسباً للمنشآت الكبيرة، وتُحسب قيمة الحد الأدنى للمنشآت الأخرى وفق النسب المئوية المحددة في جدول حجم المنشأة (ج)، وتستثنى من ذلك المنشآت السياحية التي تعمل من دون ترخيص/ تصريح، ويتم التعامل معها باعتبارها منشأة كبيرة.

أ- فئة النشاط:

المستوى	التصنيف
الفئة الأولى	فئة النشاط التجريبي، وغير المصرح.

ب- النطاق الجغرافي:

النطاق	الوصف
النطاق الأول	- مدينة مكة المكرمة، مدينة المدينة المنورة، مدينة الرياض، مدينة جدة، مدينة الخبر. - وجهات المشاريع الكبرى: (نيوم، البحر الأحمر، الدرعية، آمالا، القدية).
النطاق الثاني	-الطائف، الدمام، أبها، جازان، تبوك، حائل، بريدة، خميس مشيط، الجبيل، نجران، ينبع، حفر الباطن، الباحة، الهفوف، سكاكا.
النطاق الثالث	المدن والمحافظات الأخرى.

ج- حجم المنشأة:

حجم المنشأة	النسبة من قيمة العقوبة المالية
متناهية الصغر	٢٥٪
صغيرة	٥٠٪
متوسطة	٧٥٪
كبيرة	١٠٠٪

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط الأنشطة التجريبية

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الأولى	الفئة الأولى	
نوع المخالفة: الترخيص والتصنيف							
ESV001	عدم التزام المصرح له بما يصدر عن الوزارة من قرارات وتعليمات.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط الأنشطة التجريبية .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الأولى	الفئة الأولى	
ESV002	مزاولة النشاط دون وجود تصريح سارٍ من الوزارة (قبل الحصول على التصريح) أو (بعد انتهاء التصريح أو بعد إلغاء التصريح).	جسيمة	لا ينطبق	٢٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	إغلاق دائم كلي حتى تصحيح المخالفة
ESV003	مزاولة النشاط خلال فترة تعليق التصريح.	جسيمة	لا ينطبق	٢٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	إغلاق كلي مؤقت وفق المدة المحددة من اللجنة إلغاء التصريح حال تكرار المخالفة
ESV004	فقدان شرط من شروط التصريح للعنصر الواحد.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	إغلاق كلي حتى تصحيح المخالفة
ESV005	تمكين الغير من استخدام التصريح.	جسيمة	لا ينطبق	٢٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	إلغاء التصريح
ESV006	عدم تقديم الخدمات حسب الاشتراطات والمتطلبات في حدود ما تضمنه القرار الصادر بالموافقة على تجربة النشاط.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
ESV007	عدم تنفيذ خطط التقييم والخروج المعتمدة وفق الآليات والأوقات المحددة لتنفيذها.	غير جسيمة	١٤ يوماً	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
ESV008	عدم تزويد الوزارة عند الطلب بأي معلومات أو بيانات من خلال أي وسيلة تراها مناسبة وخلال المدة التي تحددها.	غير جسيمة	٧ أيام	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	
ESV009	عدم تحديث جميع البيانات الخاصة بالمصرح له فور تغييرها.	غير جسيمة	٧ أيام	٦٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	
ESV010	استخدام اسم أو شعار الوزارة في أي إعلان أو نشاط تسويقي، من دون الحصول على موافقة الوزارة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
ESV011	عدم تنفيذ جميع التعهدات المقدمة إلى الوزارة.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	
ESV012	استخدام أو إعلان أي بيانات ومعلومات لا تتطابق مع ما هو مبيّن في التصريح.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	
ESV013	منع المفتش من أداء مهماته المنصوص عليها في النظام ولوائحه، وعدم التعاون معه وتقديم التسهيلات له.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	
ESV014	عدم الالتزام بالإجراءات والتدابير الاحترازية اللازمة التي تتخذها الوزارة في الحالات التي يشكل المرفق السياحي فيها خطراً محدقاً على الصحة أو السلامة العامة.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: ضمان شفافية الأسعار							
ESV015	عدم إعلان أسعار الخدمات المقدمة باللغتين العربية والإنجليزية للسائح، وعلى الموقع الإلكتروني الرسمي له، وفي أيٍّ من منصات الحجز الإلكترونية التي يتم عرض الخدمات فيها.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
ESV016	عدم التقيد بالأسعار المعلنة للخدمات المقدمة.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	

قواعد تطبيق جدول المخالفات والعقوبات لنشاط خدمات السفر والسياحة

أولاً: مفهوم المخالفة الجسيمة

المخالفة الجسيمة: ممارسة الأنشطة السياحية من دون الحصول على ترخيص أو تصريح، أو الاستمرار في ممارسة الأنشطة السياحية بعد إلغاء أو انتهاء الترخيص أو التصريح أو خلال فترة تعليقه، أو أي ممارسة في مجال الأنشطة السياحية قد تضر بالسلامة العامة أو بسمعة السياحة في المملكة، أو منع المفتشين من أداء مهامهم المنصوص عليها في النظام، والامتناع عن التعاون معهم وتقديم التسهيلات لهم، وفقاً لما هو محدد في هذا الجدول.

ثانياً: صلاحية إيقاع العقوبات

تكون صلاحية إيقاع العقوبات المنصوص عليها في هذا الجدول وفق الآتي:

١- يتولى مفتش السياحة إيقاع الغرامات الفورية على المخالفات التي لا تتجاوز قيمتها عشرة آلاف ريال، وفقاً للجدول وهذه القواعد.

٢- تتولى لجنة النظر في المخالفات إيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (السادسة عشرة) من نظام السياحة باستثناء الغرامات الفورية المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذا البند.

ثالثاً: تطبيق مبدأ الإنذار

يطبق مبدأ الإنذار حصراً على المخالفات (غير الجسيمة) قبل إيقاع العقوبة على المخالف، وذلك على النحو الآتي:

١- يمنح المخالف بعد إنذاره مهلة تصحيحية لمعالجة المخالفة خلال المدة المحددة في الجدول.

٢- تطبق العقوبة على المخالف بعد انتهاء المهلة التصحيحية من دون معالجة المخالفة وفقاً لصلاحية إيقاع العقوبات.

٣- لا يسري مبدأ الإنذار على المخالفات غير الجسيمة في حال تكرار ارتكابها.

رابعاً: تكرار المخالفة

أ- تعد المخالفة الجسيمة وغير الجسيمة مكررة إذا وقعت خلال سنة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها.

ب- تضاعف مدة عقوبة (تعليق الترخيص) و(الإغلاق المؤقت) عند تكرار المخالفة على ألّا يتجاوز إجمالي المدد السنة.

ج- للجنة النظر في المخالفات في حال تكرار المخالفة الجسيمة مضاعفة العقوبة المالية الأخيرة الموقعة على المخالف على ألّا تتجاوز الحد الأعلى للعقوبة، وفقاً لهذه القواعد.

د- في حال تكرار ارتكاب المخالفة ثلاث مرات للمخالفات التي لم تحدد لها عقوبة غير مالية -وفقاً للجدول- فللجنة تطبيق عقوبة الإغلاق المؤقت أو تعليق الترخيص ولمدة لا تزيد على (٦٠) يوماً، أينما ينطبق. وفي حال تكرار المخالفة للمرة الرابعة فللجنة إلغاء الترخيص.

خامساً: التدرج في فرض العقوبة

أ- يراعى التدرج في تحديد مقدار الغرامة المالية للمخالفات وذلك بتطبيق الحد الأدنى ثم بمضاعفة الحد الأدنى للعقوبة بحسب عدد مرات التكرار، على ألا يتجاوز ذلك الحد الأعلى للغرامة.

ب- يكون الحد الأعلى للغرامة الموقعة على كافة المخالفات الواردة في الجدول هو (خمسة) أضعاف مقدار الغرامة المبيّنة في الجدول أو (مليون) ريال، أيهما أسبق.

ج- تراعي اللجنة عند تطبيق العقوبة للمخالفات التي يحدد لها عقوبات مالية وغير مالية الظروف المخففة والمشددة بناءً على طبيعة المخالفة المرتكبة وجسامتها، ولها تطبيق إحدى العقوبتين أو كلتيهما معاً.

سادساً: نشر منطوق القرارات

يجوز للجنة تضمين القرار الصادر بتحديد العقوبة النص على نشر منطوقه على نفقة المخالف في صحيفة تصدر في مكان إقامته، فإن لم تكن في مقر إقامته صحيفة، ففي صحيفة تصدر في أقرب منطقة له، أو نشره في وسيلة أخرى مناسبة، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة، وجسامتها، وتأثيرها. على أن يكون نشر القرار بعد تحصنه بمضي المدة المحددة نظاماً أو بصدور حكم في شأنه مكتسب الصفة القطعية.

سابعاً: الغرامة اليومية للاستمرار في المخالفة

مع مراعاة صلاحيات لجان النظر الواردة في الفقرة (٢) من المادة (السادسة عشرة) من النظام، يجوز للجنة فرض غرامة عن كل يوم يستمر فيه المخالف في ارتكاب مخالفته لا تزيد على (٥٪) من الحد الأدنى للغرامة المالية المقررة للمخالفة في الجدول ولا يزيد إجمالي الغرامة اليومية على الحد الأدنى للغرامة، على أن يبدأ احتساب الغرامة من التاريخ الذي تحدده اللجنة في قرارها.

ثامناً: محددات إيقاع العقوبات المالية

١- تُطبق العقوبة حسب (فئة النشاط السياحي) و(النطاق الجغرافي) و(حجم المنشأة) المبيّنة في الجداول أدناه.

٢- يعتبر الحد الأدنى للغرامة المذكور في جدول المخالفات والعقوبات مُحتسباً للمنشآت الكبيرة، وتُحسب قيمة الحد الأدنى للمنشآت الأخرى وفق النسب المئوية المحددة في جدول حجم المنشأة (ج)، وتستثنى من ذلك المنشآت السياحية التي تعمل من دون ترخيص، ويتم التعامل معها باعتبارها منشأة كبيرة.

أ- فئة النشاط:

المستوى	التصنيف
الفئة الأولى	فئة خدمات السفر والسياحة عام، غير المرخص.
الفئة الثانية	فئة تنظيم الرحلات السياحية.
الفئة الثالثة	فئة وكالات سفر وسياحة، فئة حجز وحدات ضيافة.

ب- النطاق الجغرافي:

النطاق	الوصف
النطاق الأول	- مدينة مكة المكرمة، مدينة المدينة المنورة، مدينة الرياض، مدينة جدة، مدينة الخبر. - وجهات المشاريع الكبرى: (نيوم، البحر الأحمر، الدرعية، آمالا، القدية). - المواقع والمنصات الإلكترونية.
النطاق الثاني	- الطائف، الدمام، أبها، جازان، تبوك، حائل، بريدة، خميس مشيط، الجبيل، نجران، ينبع، حفر الباطن، الباحة، الهفوف، سكاكا.
النطاق الثالث	المدن والمحافظات الأخرى.

ج- حجم المنشأة:

حجم المنشأة	النسبة من قيمة العقوبة المالية
متناهية الصغر	٢٥٪
صغيرة	٥٠٪
متوسطة	٧٥٪
كبيرة	١٠٠٪

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط خدمات السفر والسياحة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول			النطاق الثاني			النطاق الثالث			العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	
نوع المخالفة: الترخيص والتصنيف													
TSV001	مزاولة النشاط دون وجود ترخيص سارٍ من الوزارة (قبل الحصول على الترخيص) أو (بعد انتهاء الترخيصٍ أو بعد إلغاء الترخيص).	جسيمة	لا ينطبق	٥٠,٠٠٠			٣٠,٠٠٠			٢٥,٠٠٠			إغلاق المرفق السياحي إغلاق دائم وكلي حتى تصحيح المخالفة.

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط خدمات السفر والسياحة .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول			النطاق الثاني			النطاق الثالث			العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	
TSV002	مزاولة النشاط خلال فترة تعليق الترخيص.	جسيمة	لا ينطبق	٥٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	إغلاق المرفق السياحي إغلاق مؤقت وكلي وفق المدة المحددة من اللجنة. إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة.
TSV003	فقدان شرط من شروط الترخيص للعنصر الواحد.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	إغلاق المرفق السياحي إغلاق مؤقت وكلي وفق المدة المحددة من اللجنة عند تكرار المخالفة للمرة الأولى. إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة مرتين.
TSV004	مزاولة المرخص له (بترخيص ساري) للنشاط خلال مدة الإغلاق المؤقت الواردة في قرار العقوبة.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة للمرة الثانية.
TSV005	عدم التزام المرخص له بما يصدر عن الوزارة من قرارات، وتعليمات.	جسيمة	لا ينطبق	٨٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٤٠٠٠	
TSV006	تقديم الخدمات لغير فئة الترخيص الصادر له.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
TSV007	تمكين الغير من استخدام الترخيص.	جسيمة	لا ينطبق	٣٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	إلغاء الترخيص.
TSV008	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل إغلاق مكتب خدمات السفر والسياحة بشكل مؤقت أو دائم، مع مراعاة الإعلان عن هذا الإغلاق للسياح وإنهاء جميع الالتزامات القائمة بناءً عليه.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	تعليق الترخيص وفق المدة المحددة من اللجنة عند تكرار المخالفة للمرة الأولى. إلغاء الترخيص عند تكرار المخالفة للمرة الثالثة.
TSV009	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل تغيير موقع مكتب خدمات السفر والسياحة.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	تعليق الترخيص وفقاً للمدة المحددة من اللجنة.
TSV010	عدم الحصول على موافقة الوزارة قبل إلغاء أو تعديل (السجل التجاري، أو الاسم التجاري، أو العلامة التجارية)، ويشمل ذلك تغييرها في لوحة مكتب خدمات السفر والسياحة من الخارج.	جسيمة	لا ينطبق	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	
TSV011	عدم تحديد مكتب رئيسي بديل حسب الاشتراطات المحددة في اللائحة، في حال كان إلغاء ترخيص المكتب الرئيسي بناءً على أحكام النظام واللائحة، خلال مهلة لا تتجاوز (٥١) يوماً من تاريخ الإلغاء.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	
TSV012	عدم تحديد مكتب خدمات السفر والسياحة الرئيسي بديلاً تتوافر فيه جميع الاشتراطات المحددة في اللائحة، في حال كان إلغاء ترخيص المكتب الرئيسي بطلبه، قبل إلغاء الترخيص.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	
TSV013	منع المفتش من أداء مهماته المنصوص عليها في النظام ولوائحه، وعدم التعاون معه وتقديم التسهيلات له.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
TSV014	استخدام اسم أو شعار الوزارة في أي إعلان أو نشاط تسويقي، دون الحصول على موافقة الوزارة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV015	عدم التجاوب مع الوزارة من خلال ممثل مكتب خدمات السفر والسياحة على مدار الساعة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط خدمات السفر والسياحة .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول			النطاق الثاني			النطاق الثالث			العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	
TSV016	عدم تغطية نقص الضمان المالي من قبل المرخص خلال مدة لا تتجاوز (٠٣) يوماً.	غير جسيمة	٤١ يوماً	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TSV017	عدم الالتزام بالإجراءات والتدابير الاحترازية اللازمة التي تتخذها الوزارة في الحالات التي يشكل المرفق السياحي فيها خطراً محدقاً على الصحة أو السلامة العامة.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
نوع المخالفة: جودة الخدمة المقدمة													
TSV018	عدم إبراز الترخيص (الرمز الإلكتروني الموحد المتضمن الترخيص) في مكان ظاهر في مكتب خدمات السفر والسياحة.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV019	عدم إدراج الاسم التجاري، ورقم وفئة الترخيص، على جميع الصفحات والمواقع الإلكترونية الرسمية التابعة له.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV020	عدم إدراج الاسم التجاري، على منصات الحجز الإلكتروني عند التعامل معها.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV021	عدم إيضاح الاسم التجاري، ورقم وفئة الترخيص، على جميع المستندات والأوراق الرسمية والمطبوعات، بالإضافة إلى العلامة التجارية (إن وجدت).	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV022	استخدام صور لا تتطابق مع الواقع الفعلي للخدمات المقدمة عند نشرها أو الإعلان عنه.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥,٠٠٠	
TSV023	عدم التأكد من التزام العاملين في مكتب خدمات السفر والسياحة أو خلال تقديمهم للبرنامج السياحي بالحفاظ على النظافة الشخصية وحسن المظهر.	غير جسيمة	٧ أيام	٧٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٦٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠	
TSV024	عدم الحفاظ على النظافة العامة في جميع التجهيزات في مكتب خدمات السفر والسياحة.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV025	عدم الحفاظ على النظافة العامة في جميع التجهيزات المستخدمة في البرنامج السياحي المقدمة منه.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٦٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠	
TSV026	عدم استقبال السائح والتعامل معه والرد على استفساراته بلباقة واحترام.	جسيمة	لا ينطبق	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV027	عدم استخدام اللغتين العربية أو الإنجليزية، والتقويمين الهجري والميلادي، في جميع التعاملات والمطبوعات الرسمية.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV028	عدم استخدام اللغتين العربية أو الإنجليزية والرد على الهاتف والبريد الإلكتروني بما يتناسب مع رغبة السائح.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV029	عدم الرد على الاستفسارات والشكاوى المتعلقة بالخدمات المقدمة على مدار الساعة.	جسيمة	لا ينطبق	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	
TSV030	عدم تسجيل جميع المكالمات والمراسلات الواردة والصادرة من خدمة العملاء وحفظها لمدة سنة، لتزويد الوزارة أو الجهات المختصة بها عند طلبها.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط خدمات السفر والسياحة .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول			النطاق الثاني			النطاق الثالث			العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	
TSV031	التعامل مع غير المرخص أو المصرح لهم من الوزارة أو الجهات المختصة عند تسويق أو ترتيب أو تقديم الخدمات.	جسيمة	لا ينطبق	٣٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	
TSV032	عدم إبلاغ السائح الذي سيكون مستند حجزه سارياً خلال فترة الإغلاق المؤقت بالإجراءات التي ستتم معه.	جسيمة	لا ينطبق	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TSV033	الإخلال بالحقوق التي تضمنتها العقود المبرمة مع السائح الذي يحمل مستند حجز سارياً خلال فترة الإغلاق المؤقت.	جسيمة	لا ينطبق	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	
TSV034	عدم اعتماد أو تعديل أو إلغاء البرنامج السياحي وفق الآليات المعتمدة من قبل الوزارة.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV035	الامتناع عن تقديم إحدى الخدمات المرخصة له بدون أسباب مقبولة نظاماً.	غير جسيمة	٧ أيام	٧٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٦٠٠٠	٣٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: سلامة المعلومات والبيانات													
TSV036	عدم تزويد الوزارة عند الطلب بأي معلومات أو بيانات من خلال أي وسيلة تراها مناسبة وخلال المدة التي تحددها.	غير جسيمة	٧ أيام	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
TSV037	عدم تحديث بيانات المرخص له وبيانات مكتب خدمات السفر والسياحة في النظام الإلكتروني التابع للوزارة فور تغيرها.	غير جسيمة	٧ أيام	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
TSV038	عدم الاحتفاظ بنسخة من بيانات السياح وعقودهم وأي بيانات أخرى تطلب الوزارة الاحتفاظ بها لمدة لا تقل عن سنة –دون إخلال بالحفاظ على سريتها وخصوصيتها وفقاً للأحكام النظامية ذات الصلة– عند تقديم خدمات تتطلب الحصول على (البيانات الشخصية أو العنوان ووسيلة التواصل).	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: كفاءة العاملين													
TSV039	عدم التزام المرخص له بالاشتراطات والمؤهلات الواجب توفرها في مدير النشاط السياحي التي نصت عليها المادة الخامسة والعشرون من لائحة خدمات السفر والسياحة.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV040	عدم توفير العاملين المؤهلين الحاصلين على شهادات لبرامج تدريبية متخصصة في مجال عملهم من رؤساء الأقسام، والوحدات، والإدارات.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV041	عدم توفير العاملين المؤهلين للتعامل بشكل مباشر مع السائح.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV042	عدم تسجيل بيانات جميع العاملين (البيانات الشخصية، المؤهلات، الخبرات، وغيرها) لدى الوزارة، وتحديثها بحسب ما يطرأ من تغييرات خلال مدة لا تتجاوز (٣) ثلاثة أشهر.	غير جسيمة	٧ أيام	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٦٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
TSV043	عدم وجود مؤهلات وشهادات وبرامج تدريبية متخصصة في مجال عملهم لرؤساء الأقسام، والوحدات، والإدارات، والمتعاملين بشكل مباشر مع العملاء.	غير جسيمة	٣٠ يوماً	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط خدمات السفر والسياحة .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول			النطاق الثاني			النطاق الثالث			العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	
نوع المخالفة: ضمان أمن وسلامة السائح													
TSV044	أخذ صورة من هوية السائح، من دون وجود سبب لتقديم إحدى الخدمات للسائح تستوجب ذلك حسب اشتراطات الجهة المقدمة للخدمة مثل: (تسهيل إجراءات الحصول على تأشيرات الدخول إلى المملكة أو للدول الأجنبية).	جسيمة	لا ينطبق	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV045	عدم المحافظة على أصل الوثائق أو المستندات الرسمية الخاصة بالسائح عند استلامها منه لتقديم خدمة له، وإعادتها إليه بحالتها التي استلمها فيه، وخلال المدة المتفق عليها معه.	جسيمة	لا ينطبق	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV046	عدم إبلاغ السائح بالمفقودات التي يتم العثور عليها والخاصة به، أو عدم الاحتفاظ بها لحين تسليمها له، أو أن تكون مدة الاحتفاظ بالمفقودات تقل عن (٠٣) يوماً قبل إخلاء مسؤوليته عنها.	جسيمة	لا ينطبق	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٧٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV047	السماح بالتدخين داخل مكتب خدمات السفر والسياحة من قبل العاملين وفي أثناء تنفيذ البرنامج السياحي.	جسيمة	لا ينطبق	٣٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV048	عدم الإبلاغ الجهات المختصة والوزارة فوراً وبشكل مباشر ومن خلال القنوات المخصصة لذلك عن أي حادث يتعلق بالأمن والسلامة في مكتب خدمات السفر والسياحة أو عند تنفيذ الخدمات.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	٣٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠	
TSV049	عدم الحصول على الموافقات والتصاريح والتراخيص اللازمة عند ترتيب أي أنشطة أو فعاليات تقع ضمن اختصاص جهات حكومية أخرى خلال البرنامج السياحي.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
TSV050	عدم الحصول على الموافقات والتصاريح والتراخيص اللازمة عند زيارة المواقع التي تشترط الجهة المشرفة عليها الحصول على تصاريح لزيارتها.	غير جسيمة	٤١ يوماً	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
TSV051	عدم تخصيص مرشد سياحي واحد على الأقل لكل (٥٢) سائحاً عند تقديم خدمة الإرشاد السياحي، والتأكد من مطابقة نوع ترخيص المرشد السياحي عند تقديم الخدمة.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠	
TSV052	التسويق وإدارة حجوزات وحدات مرفق الضيافة السياحي، ومرفق الضيافة السياحي الخاص، ما لم يكن مرخصاً أو مصرحاً له من الوزارة.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	
TSV053	إتاحة استخدام نظام حجز التذاكر من قبل أي أشخاص أو جهات غير مرخص لها.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠	
TSV054	بيع وتنفيذ حجوزات تذاكر سفر بأرقام (ATAI) لجهات متواجدة خارج المملكة.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: ضمان شفافية الأسعار													
TSV055	عدم إعلان أسعار الخدمات المقدمة باللغتين العربية والإنجليزية للسائح، وعلى الموقع الإلكتروني الرسمي له، وفي أي من منصات الحجز الإلكترونية التي يتم عرض الخدمات فيها.	غير جسيمة	٧ أيام	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط خدمات السفر والسياحة .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول			النطاق الثاني			النطاق الثالث			العقوبة غير المالية
				الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	الفئة الأولى	الفئة الثانية	الفئة الثالثة	
TSV056	عدم التقيد بالأسعار المعلنة للخدمات المقدمة.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: ضمان إجراءات الدفع والحجز													
TSV057	عدم التأكد من صحة البيانات الشخصية المدخلة للسائح عند تقديم خدمة حجز تذاكر الطيران أو حجز مرفق الضيافة السياحي أو غيرها من الخدمات التي تتطلب ذلك.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠	
TSV058	عدم إطلاع طالب الحجز على أسعار الخدمات المقدمة وآلية الدفع المتعلقة بها، وسياسة إلغاء الحجز أو تعديله.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	
TSV059	عدم إبلاغ طالب الحجز في حال تأكيده، وإصدار مستند الحجز وتزويده للسائح مع تاريخ ومدة الحجز وسعره والخدمات المجانية وغير المجانية التي سيتم تقديمها بناءً عليه.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٥٠٠	
TSV060	عدم إبلاغ طالب الحجز في حال تأكيده، وإصدار مستند الحجز وتزويده للسائح مع سياسة وشروط الحجز والإلغاء أو التعديل، على أن تتضمن آلية طلب الإلغاء أو التعديل والرد عليه، والمدد المحددة لقبول أو رفض الطلب.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠	
TSV061	عدم إبلاغ طالب الحجز في حال تأكيده، وإصدار مستند الحجز مع آلية دفع واسترجاع مبالغ التأمين المطلوبة منه.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠	
TSV062	عدم إبلاغ طالب الحجز في حال تأكيده، وإصدار مستند الحجز ببيانات ومعلومات التواصل مع خدمة العملاء والهاتف السياحي التابع للوزارة.	غير جسيمة	٧ أيام	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠	
TSV063	عدم تسليم إيصال لأي مبالغ مالية دفعها مقابل الخدمات باللغتين العربية والإنجليزية، على أن يتضمن الإيصال تفصيل تلك الخدمات.	غير جسيمة	٧ أيام	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠	
TSV064	عدم توفير خدمة الدفع الائتمانية (فيزا، وماستر كارد معاً) على الأقل وغيرها من الوسائل الأخرى.	غير جسيمة	٧ أيام	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠	
TSV065	خصم أي مبالغ من حساب بطاقة السائح الائتمانية، أو المطالبة بذلك، من دون تضمينها في المبالغ المتفق عليها معه وفق مستند الحجز.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠	
TSV066	عدم إعادة المبالغ المدفوعة للسائح مقابل حجز مرفق ضيافة سياحي خاص عن الليلة التي انقطعت فيها الخدمة والمدة المتبقية من الحجز، أو توفير وحدة بديلة يقبل بها السائح حسب الحالات المنصوص عليها في المادة (الرابعة والعشرين).	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠	
TSV067	عدم توفير خدمة بديلة تكون مساوية للخدمة المتفق عليها، من دون تحميل السائح أي قيمة زائدة، أو استرجاع جميع المبالغ المالية المدفوعة فوراً للسائح عند تعذر تقديم الخدمة (المتفق عليها في مستند الحجز).	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠	
TSV068	عدم التزام المرخص له بما يصدر من الجهات المختصة في حال تعذر تقديم الخدمة بسبب ظرف طارئ أو قوة قاهرة.	جسيمة	لا ينطبق	٦٠٠٠	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠٠	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٥٠٠	

قواعد تطبيق جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي الخاص

أولاً: مفهوم المخالفة الجسيمة

المخالفة الجسيمة: ممارسة الأنشطة السياحية من دون الحصول على ترخيص أو تصريح، أو الاستمرار في ممارسة الأنشطة السياحية بعد إلغاء أو انتهاء الترخيص أو التصريح أو خلال فترة تعليقه، أو أي ممارسة في مجال الأنشطة السياحية قد تضر بالسلامة العامة أو بسمعة السياحة في المملكة، أو منع المفتشين من أداء مهامهم المنصوص عليها في النظام، والامتناع عن التعاون معهم وتقديم التسهيلات لهم، وفقاً لما هو محدد في هذا الجدول.

ثانياً: صلاحية إيقاع العقوبات

تكون صلاحية إيقاع العقوبات المنصوص عليها في هذا الجدول وفق الآتي:

١- يتولى مفتش السياحة إيقاع الغرامات الفورية على المخالفات التي لا تتجاوز قيمتها عشرة آلاف ريال، وفقاً للجدول وهذه القواعد.

٢- تتولى لجنة النظر في المخالفات إيقاع العقوبات المنصوص عليها في المادة (السادسة عشرة) من نظام السياحة، باستثناء الغرامات الفورية المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذا البند.

ثالثاً: تطبيق مبدأ الإنذار

يُطبَّق مبدأ الإنذار حصراً على المخالفات (غير الجسيمة) قبل إيقاع العقوبة على المخالف، وذلك على النحو التالي:

١- يمنح المخالف بعد إنذاره مهلة تصحيحية لمعالجة المخالفة خلال المدة المحددة في الجدول.

٢- تطبق العقوبة على المخالف بعد انتهاء المهلة التصحيحية من دون معالجة المخالفة وفقاً لصلاحية إيقاع العقوبات.

٣- لا يسري مبدأ الإنذار على المخالفات غير الجسيمة في حال تكرار ارتكابها.

رابعاً: تكرار المخالفة

أ- تعد المخالفة الجسيمة وغير الجسيمة مكررة إذا وقعت خلال سنة من تاريخ ارتكاب المخالفة السابقة لها.

ب- تضاعف مدة عقوبة (تعليق التصريح) عند تكرار المخالفة على ألا يتجاوز إجمالي المدد سنة.

ج- للجنة النظر في المخالفات في حال تكرار المخالفة الجسيمة مضاعفة العقوبة المالية الأخيرة الموقعة على المخالف على ألا تتجاوز الحد الأعلى للعقوبة، وفقاً لهذه القواعد.

د- في حال تكرار ارتكاب المخالفة ثلاث مرات للمخالفات التي لم تحدد لها عقوبة غير مالية -وفقاً للجدول- فللجنة تطبيق عقوبة تعليق التصريح أو الإغلاق المؤقت ولمدة لا تزيد على (٦٠) يوماً، أينما ينطبق، وفي حال تكرار المخالفة للمرة الرابعة فللجنة إلغاء التصريح.

خامساً: التدرج في فرض العقوبة

أ- يراعى التدرج في تحديد مقدار الغرامة المالية للمخالفات وذلك بتطبيق الحد الأدنى ثم بمضاعفة الحد الأدنى للعقوبة بحسب عدد مرات التكرار، على ألا يتجاوز ذلك الحد الأعلى للغرامة.

ب- يكون الحد الأعلى للغرامة الموقعة على كافة المخالفات الواردة في الجدول هو (خمسة) أضعاف مقدار الغرامة المبيّنة في الجدول أو (مليون) ريال، أيهما أسبق.

ج- تراعي اللجنة عند تطبيق العقوبة للمخالفات التي يحدد لها عقوبات مالية وغير مالية الظروف المخففة والمشددة بناءً على طبيعة المخالفة المرتكبة وجسامتها، ولها تطبيق إحدى العقوبتين أو كلتيهما معاً.

سادساً: نشر منطوق القرارات

يجوز للجنة تضمين القرار الصادر بتحديد العقوبة النص على نشر منطوقه على نفقة المخالف في صحيفة تصدر في مكان إقامته، فإن لم تكن في مقر إقامته صحيفة، ففي صحيفة تصدر في أقرب منطقة له، أو نشره في وسيلة أخرى مناسبة، وذلك بحسب نوع المخالفة المرتكبة، وجسامتها، وتأثيرها. على أن يكون نشر القرار بعد تحصنه بمضي المدة المحددة نظاماً أو بصدور حكم في شأنه مكتسب الصفة القطعية.

سابعاً: الغرامة اليومية للاستمرار في المخالفة

مع مراعاة صلاحيات لجان النظر الواردة في الفقرة (٢) من المادة (السادسة عشرة) من النظام، يجوز للجنة فرض غرامة عن كل يوم يستمر فيه المخالف في ارتكاب مخالفته لا تزيد على (٥٪) من الحد الأدنى للغرامة المالية المقررة للمخالفة في الجدول، ولا يزيد إجمالي الغرامة اليومية على الحد الأدنى للغرامة، على أن يبدأ احتساب الغرامة من التاريخ الذي تحدده اللجنة في قرارها.

ثامناً: محددات إيقاع العقوبات المالية

١- تطبق العقوبة حسب (فئة النشاط السياحي) و(النطاق الجغرافي) المبيّنة في الجداول أدناه.

أ- فئة النشاط:

المستوى	التصنيف
الفئة الأولى	فئة التصريح، وغير المصرح.

ب- النطاق الجغرافي:

النطاق	الوصف
النطاق الأول	- مدينة مكة المكرمة، مدينة المدينة المنورة، مدينة الرياض، مدينة جدة، مدينة الخبر. - وجهات المشاريع الكبرى: (نيوم، البحر الأحمر، الدرعية، آمالا، القدية).
النطاق الثاني	- الطائف، الدمام، أبها، جازان، تبوك، حائل، بريدة، خميس مشيط، الجبيل، نجران، ينبع، حفر الباطن، الباحة، الهفوف، سكاكا.
النطاق الثالث	المدن والمحافظات الأخرى.

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي الخاص

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
نوع المخالفة: الترخيص والتصنيف							
PHV001	عدم التزام المصرح له بما يصدر عن الوزارة من قرارات، وتعليمات.	جسيمة	لا ينطبق	٤٠٠٠	٣٠٠٠	٢٠٠٠	
PHV002	مزاولة النشاط دون وجود تصريح سارٍ من الوزارة (قبل الحصول على التصريح) أو (بعد انتهائه أو بعد إلغائه).	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	إغلاق كلي دائم حتى تصحيح المخالفة
PHV003	مزاولة المصرح له (بتصريح سارٍ) للنشاط خلال مدة الإغلاق المؤقت الواردة في قرار عقوبة.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	إلغاء التصريح عند تكرار المخالفة للمرة الثانية

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي الخاص .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
PHV004	مزاولة النشاط خلال فترة تعليق التصريح.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	إلغاء التصريح
PHV005	فقدان شرط من شروط التصريح للعنصر الواحد.	جسيمة	لا ينطبق	٢٠٠٠	١٠٠٠	٥٠٠	إلغاء التصريح
PHV006	عدم تقديم الخدمة حسب التصريح الصادر له.	جسيمة	لا ينطبق	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
PHV007	تمكين الغير من استخدام التصريح.	جسيمة	لا ينطبق	٢٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	١٥،٠٠٠	إلغاء التصريح
PHV008	منع المفتش من أداء مهماته المنصوص عليها في النظام ولوائحه، وعدم التعاون معه وتقديم التسهيلات له.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	
PHV009	استخدام اسم أو شعار الوزارة في أي إعلان أو نشاط تسويقي، دون الحصول على موافقة الوزارة.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
PHV010	عدم التجاوب مع الوزارة من خلال ممثل مرفق الضيافة السياحي الخاص على مدار الساعة.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
PHV011	عدم الالتزام بالإجراءات والتدابير الاحترازية اللازمة التي تتخذها الوزارة في الحالات التي يشكل المرفق السياحي فيها خطراً محدقاً على الصحة أو السلامة العامة.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	
نوع المخالفة: جودة الخدمة المقدمة							
PHV012	عدم إبراز البيانات الأساسية المحددة في التصريح بشكل واضح للسائح داخل مرفق الضيافة السياحي الخاص.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
PHV013	عدم استخدام بيانات تتطابق مع التصريح، وصور تتطابق مع الواقع الفعلي لمرفق الضيافة السياحي الخاص عند نشرها أو الإعلان عنها.	جسيمة	لا ينطبق	٧٠٠٠	٦٠٠٠	٥٠٠٠	
PHV014	عدم إبراز الإرشادات العامة لضوابط استخدام مرفق الضيافة السياحي الخاص عند التسويق له من خلال مقدم خدمات السفر والسياحة وفي مكان ظاهر داخل المرفق، على أن تشمل تلك الإرشادات ما يتعلق بالتالي: (استخدام مواقف السيارات، وإخراج النفايات، وأماكن تواجد تعليمات استخدام الأجهزة، والسلوكيات المحظورة، والتعامل مع المفقودات، ورقم خدمة العملاء والهاتف السياحي والطوارئ، ونحوها).	جسيمة	لا ينطبق	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
PHV015	عدم استخدام اللغتين العربية والإنجليزية، والتقويمين الهجري والميلادي، في جميع التعاملات والمطبوعات الرسمية بما يتناسب مع رغبة السائح إن وُجد.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
PHV016	الامتناع عن تقديم الخدمة من دون أسباب مقبولة نظاماً في حال وجود حجز مؤكد.	جسيمة	لا ينطبق	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	

جدول المخالفات والعقوبات لنشاط مرفق الضيافة السياحي الخاص .. تتمة

الرمز التعريفي	بند المخالفة	تأثير المخالفة	المهلة التصحيحية	النطاق الأول	النطاق الثاني	النطاق الثالث	العقوبة غير المالية
PHV017	تقديم خدمات الحجوزات لمرفق الضيافة السياحي الخاص والتسويق له والإعلان عنه من خلال المصرح له بشكل مباشر، ومن دون تقديمها من خلال مقدمي خدمات السفر والسياحة المرخصين من الوزارة.	جسيمة	لا ينطبق	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
PHV018	عدم التحديث المستمر لمعلومات وبيانات مرفق الضيافة السياحي الخاص لدى مقدم خدمات السفر والسياحة.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
PHV019	عدم إيضاح الطاقة الاستيعابية لمرفق الضيافة السياحي الخاص عند التسويق لها والتأكيد على العملاء بضرورة الالتزام بها.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: ضمان أمن وسلامة السائح							
PHV020	اتخاذ أي إجراء من شأنه إجبار السائح على الخروج من الوحدة بعد تسجيل دخوله إلا من خلال الجهات المختصة، ووفقاً للأحكام النظامية ذات الصلة.	جسيمة	لا ينطبق	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
PHV021	فتح الوحدة التي يشغلها السائح، سواء كان متواجداً أو غير متواجد بالوحدة، من دون الحصول على إذنه، إلا بعد التنسيق مع الجهات المختصة.	جسيمة	لا ينطبق	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
PHV022	عدم إبلاغ الجهات المختصة فوراً وبشكل مباشر عن أي حادث يتعلق بأمن وسلامة السائح، أو مرفق الضيافة السياحي الخاص أو العاملين فيه إن وُجد.	جسيمة	لا ينطبق	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: ضمان شفافية الأسعار							
PHV023	عدم وضع قائمة أسعار الخدمات المقدمة باللغة العربية والانجليزية للسائح، وإعلانها من خلال مقدم خدمات السفر والسياحة، وفق الضوابط التي تضعها الوزارة.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: النظافة والصيانة							
PHV024	تدني مستوى الصيانة في مرفق الضيافة السياحي الخاص.	غير جسيمة	١٤ يوماً	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
PHV025	تدني مستوى النظافة في مرفق الضيافة السياحي الخاص.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
نوع المخالفة: ضمان إجراءات الدفع والحجز							
PHV026	استلام أو مطالبة السائح بأي مبالغ مالية بشكل مباشر وليس من خلال مقدم خدمات السفر والسياحة.	جسيمة	لا ينطبق	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
PHV027	عدم إزالة الإعلان وعرض مرفق الضيافة السياحي الخاص من منصات الحجز الإلكترونية عند التوقف عن تقديم الخدمة.	غير جسيمة	٧ أيام	٣٠٠٠	٢٠٠٠	١٠٠٠	
PHV028	تقديم أي خدمات إضافية للسائح لم تكن معلنة مسبقاً من خلال مقدم خدمات السفر والسياحة.	غير جسيمة	٧ أيام	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	
29PHV0	عدم تمكين السائح من الدخول لمرفق الضيافة السياحي الخاص والخروج منه في الأوقات المحددة في مستند الحجز الصادر من مقدم خدمات السفر والسياحة.	جسيمة	لا ينطبق	١٠٠٠	٧٠٠	٥٠٠	

قرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٥٤-٢٠٢٥) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٣هـ

تعديل لائحتي صناديق الاستثمار والاستثمار العقاري وقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها

إنَّ مجلس هيئة السوق المالية

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

يقرر ما يلي:

أ- تعديل لائحة صناديق الاستثمار، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، وقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وفق الصيغة المرافقة، ويُعمل بها من تاريخ نشرها.

ب- تعديل التعليمات الخاصة بصناديق استثمار التمويل المباشر، الصادرة بقرار المجلس رقم (١-٣٥-٢٠٢٢) وتاريخ ١٤٤٣/٨/١٢هـ الموافق ٢٠٢٢/٣/١٥م، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: تعديل البند (ثامناً) من التعليمات، وذلك بإحلال العبارة الآتية: «المادتين السادسة والثمانين والسابعة والثمانين من لائحة صناديق الاستثمار على صندوق التمويل المباشر» محل عبارة: «المادتين الرابعة والثمانين والخامسة والثمانين من لائحة صناديق الاستثمار على صندوق التمويل المباشر»، ويُعمل بها من تاريخ نشرها.

ثانياً: تعديل البند (تاسعاً) من التعليمات، وذلك بإحلال العبارة الآتية: «الفقرة (أ) من المادة الخامسة والتسعين من لائحة صناديق الاستثمار» محل عبارة: «الفقرة (أ) من المادة الثالثة والتسعين من لائحة صناديق الاستثمار»، ويُعمل بها من تاريخ نشرها.

ج- إعلان مضمون الفقرتين (أ) و(ب) من هذا القرار في موقعي الهيئة وشركة تداول السعودية الإلكترونيين.

رئيس مجلس هيئة السوق المالية
محمد بن عبدالله القويز

لائحة صناديق الاستثمار

الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-٢١٩-٢٠٠٦ وتاريخ ١٤٢٧/١٢/٣هـ، الموافق ٢٠٠٦/١٢/٢٤م، بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ،
المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٥٤-٢٠٢٥ وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٣هـ، الموافق ٢٠٢٥/٥/٢١م

الباب الأول
أحكام عامة

المادة الأولى: أحكام تمهيدية

أ- تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم صناديق الاستثمار وتسجيلها وطرح وحداتها وإدارتها وعملياتها والإشراف على جميع النشاطات المرتبطة بها في المملكة.

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

المادة الثانية: تعريفات

أ- يُقصد بكلمة «النظام» أينما وردت في هذه اللائحة، نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ.

ب- يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه اللائحة المعاني الموضحة لها في النظام وفي قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، ما لم يقضِ سياق النص بغير ذلك.

المادة الثالثة: الالتزام بأحكام اللائحة

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

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

المادة الرابعة: الإعفاءات

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

المادة الخامسة: المقابل المالي

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

المادة السادسة: حق التظلم

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

الباب الثاني
إدارة الصناديق

المادة السابعة: النطاق والتطبيق

تطبَّق أحكام هذا الباب على الصناديق العامة والصناديق الخاصة.

المادة الثامنة: متطلبات الأهلية

أ- يجب أن يكون مدير الصندوق مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات.

ب- في حال كان مدير الصندوق مرخصاً له في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات دون تشغيل الصناديق، فيجب عليه تعيين مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق لتشغيل صناديق الاستثمار التي يديرها.

ج- يجوز أن تكون مؤسسة السوق المالية المعيّنة بموجب الفقرة (ب) من هذه المادة أميناً للحفظ للصندوق ذي العلاقة.

د- تكون مؤسسة السوق المالية المعيّنة بموجب الفقرة (ب) من هذه المادة مسؤولة عن التزام الصندوق بأحكام نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

هـ- استثناءً من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، يجب أن يكون مدير صندوق الاستثمار العقاري الخاص مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.

المادة التاسعة: إدارة الصندوق وواجبات مدير الصندوق

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

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

ج- فيما يتعلق بصناديق الاستثمار، يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن القيام بالآتي:

١- إدارة الصندوق.

٢- طرح وحدات الصندوق.

٣- التأكد من دقة شروط وأحكام الصندوق وأنها كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.

د- فيما يتعلق بصناديق الاستثمار، يكون مشغل الصندوق مسؤولاً عن تشغيل صناديق الاستثمار.

هـ- يُعَدّ مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام هذه اللائحة، سواء أأدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعدّ مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.

و- يجب على مدير الصندوق أن يضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.

ز- ما لم تحدد الهيئة خلاف ذلك، لا يجوز لمدير الصندوق حصر أهلية الاستثمار في مواطني أي دولة أو مجموعة من الدول أو في صندوق معيّن. ولا تمنع هذه الفقرة مدير الصندوق من رفض استثمار شخص غير مؤهل أو جهة غير مؤهلة في ذلك الصندوق بموجب أي نظام آخر ذي علاقة.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

ح- يجب أن تكون جميع إفصاحات مدير الصندوق كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.

ط- يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في الملحق (١٠) من هذه اللائحة عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.

ي- يجب على مدير الصندوق تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام لكل صندوق استثمار يديره، وأن يزود الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.

ك- يجب على مدير الصندوق التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام للصندوق بما في ذلك أمين الحفظ ومراجع الحسابات، وتزويدهم بجميع ما يلزم لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً لهذه اللائحة.

ل- يجب على مدير الصندوق إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق - بما في ذلك أمين الحفظ والمطور ومدير الأملاك (حسبما ينطبق). ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.

م- 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.

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

المادة العاشرة: الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات

أ- يجب على مدير الصندوق أن يحتفظ بدفاتر وسجلات جميع الصناديق التي يديرها، كما يجب على مشغل الصندوق أن يحتفظ بالدفاتر والسجلات ذات الصلة بتشغيل جميع الصناديق التي يتولى تشغيلها.

ب- يجب على مشغل الصندوق أن يحتفظ في جميع الأوقات بسجل لجميع الوحدات الصادرة والملغاة، وبسجلّ محدّث يوضح رصيد الوحدات القائمة لكل صندوق من صناديق الاستثمار التي يشغلها.

ج- دون الإخلال بما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق ومشغل الصندوق الاحتفاظ بجميع الدفاتر والسجلات كما هو منصوص عليه في هذه اللائحة، وذلك لمدة عشر سنوات ما لم تحدد الهيئة خلاف ذلك. وفي حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بتلك الدفاتر والسجلات، يجب على مدير الصندوق ومشغل الصندوق أن يحتفظ بتلك الدفاتر والسجلات مدة أطول وذلك إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة.

المادة الحادية عشرة: القوائم المالية

أ- يجب أن تُعَدّ 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.

ب- يجب إعداد القوائم المالية الأولية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجب فحصها وفقاً لمعايير المراجعة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ج- يستثنى من حكم الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة الصندوق العام الذي مضى على تأسيسه مدة تقل عن (٣) أشهر.

د- يجب إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجب مراجعتها وفقاً لمعايير المراجعة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، كذلك يجب على مراجع الحسابات -من خلال مراجعته للقوائم المالية السنوية للصندوق، وبناء على ما يقدَّم إليه من معلومات- أن يُضمّن في تقريره ما قد يتبين له من مخالفات لأحكام لائحة صناديق الاستثمار أو شروط وأحكام الصندوق.

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 الثامنة والسبعين من هذه اللائحة في حالة الصناديق العامة، ووفقاً للمادة الخامسة والتسعين من هذه اللائحة في حالة الصناديق الخاصة.

المادة الثانية عشرة: سجل مالكي الوحدات

أ- يجب على مشغل الصندوق إعداد سجلّ بمالكي الوحدات وحفظه في المملكة.

ب- يجوز لمشغل الصندوق تكليف مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو منصة توزيع صناديق استثمار بإعداد وحفظ السجلّ المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويجب أن تكلّف بموجب عقد مكتوب.

ج- يكون مشغل الصندوق مسؤولاً عن أداء جميع مهامه فيما يتعلق بسجلّ مالكي الوحدات بموجب هذه اللائحة، ويظل مسؤولاً في حال تكليف جهة أخرى بذلك وفقاً للفقرة (ب) من هذه المادة.

د- يُعَدّ سجل مالكي الوحدات دليلاً قاطعاً على ملكية الوحدات المثبتة فيه.

هـ- يجب على مشغل الصندوق أن يحفظ في سجل مالكي الوحدات المعلومات الآتية بحد أدنى:

١- اسم مالك الوحدات، وعنوانه، وأرقام التواصل.

٢- رقم الهوية الوطنية لمالك الوحدات أو رقم إقامته أو رقم جواز سفره أو رقم سجله التجاري بحسب الحال، أو أي وسيلة تعريف أخرى تحددها الهيئة.

٣- جنسية مالك الوحدات.

٤- تاريخ تسجيل مالك الوحدات في السجل.

٥- بيانات جميع الصفقات المتعلقة بالوحدات التي أجراها كل مالك وحدات.

٦- الرصيد الحالي لعدد الوحدات (بما في ذلك أجزاء الوحدات) المملوكة لكل مالك وحدات.

٧- أي قيد أو حق على الوحدات المملوكة لكل مالك وحدات.

و- يجب إتاحة سجلّ مالكي الوحدات لمعاينة الهيئة عند طلبها ذلك، ويجب أن يُقدِّم مدير الصندوق إلى أي مالك للوحدات مجاناً عند الطلب ملخصاً يُظهر جميع المعلومات المرتبطة بمالك الوحدات المعني فقط.

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

ح- تُستثنى الصناديق المتداولة من أحكام هذه المادة.

المادة الثالثة عشرة: تعارض المصالح

أ- دون الإخلال بأحكام الفقرات (ب) و(ج) و(د) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق التعامل مع حالات تعارض المصالح وفق أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية.

ب- ما لم يفصح مدير الصندوق (أو مدير الصندوق من الباطن) بشكل سابق (حيثما أمكن ذلك) أو بشكل فوري عن تعارض المصالح لمجلس إدارة الصندوق ذي العلاقة، ويحصل على موافقته أو مصادقته على هذا التصرف، لا يجوز لمدير الصندوق أو لمدير الصندوق من الباطن ممارسة أي عمل ينطوي على:

١- أي تعارض جوهري بين مصالح مدير الصندوق أو مصالح مدير الصندوق من الباطن ومصالح أي صندوق استثمار يديره.

٢- أي تعارض بين مصالح أي صندوق استثمار يديره ومصالح صندوق استثمار آخر يديره أو حساب عميل آخر.

ج- يجب على مدير الصندوق (ومدير الصندوق من الباطن) ضمان عدم ممارسة أي من تابعيهم لأي عمل ينطوي على تعارض للمصالح على النحو الموضح في الفقرة (ب) من هذه المادة.

د- يجب على مدير الصندوق العام الإفصاح عن تعارض المصالح الموافق أو المصادق عليه من قِبل مجلس إدارة الصندوق ذي العلاقة بشكل فوري في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) وفي تقارير الصندوق العام التي يُعِدّها مدير الصندوق وفقاً للمادة الثامنة والسبعين من هذه اللائحة.

المادة الرابعة عشرة: سياسات الاستثمار وممارساته

يجب أن تكون قرارات الاستثمار التي يتخذها مدير الصندوق منسجمة مع ممارسات الاستثمار الجيدة والحكيمة التي تحقق الأهداف الاستثمارية للصندوق المحددة في شروط وأحكام الصندوق، ويشمل ذلك بذل ما في وسعه للتأكد من الآتي:

١- توافر السيولة الكافية لدى الصندوق للوفاء بأي طلب استرداد متوقع بالنسبة إلى صندوق الاستثمار المفتوح.

٢- عدم تركيز استثمار الصندوق في أي ورقة أو أوراق مالية معينة، أو في بلد أو منطقة جغرافية أو صناعة أو قطاع معيّن، إلا إذا كان قد نُصّ على ذلك في شروط وأحكام الصندوق.

٣- أن استثمارات الصندوق تقوم على توزيع المخاطر بشكل حذر وحكيم مع عدم الإخلال بأهداف الاستثمار وسياساته وشروط وأحكام الصندوق ذي العلاقة.

المادة الخامسة عشرة: اشتراكات الصندوق

أ- يجوز لمدير الصندوق وتابعيه الاشتراك لحسابهم الخاص في وحدات الصندوق الذي يديره مدير الصندوق، على أن يُفصح مدير الصندوق عن ذلك في شروط وأحكام الصندوق، شريطة الالتزام بالمتطلبات الآتية:

١- أن لا تكون شروط اشتراك مدير الصندوق وتابعيه في الوحدات والحقوق المتصلة بها أفضل من الشروط والحقوق المتصلة بالوحدات المملوكة لمالكي الوحدات الآخرين من ذات الفئة.

٢- أن لا يمارس مدير الصندوق وتابعوه حقوق التصويت المرتبطة بالوحدات التي يملكونها.

٣- أن يفصح مدير الصندوق العام عن تفاصيل استثماراته في وحدات الصندوق بنهاية كل ربع في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، وكذلك في التقارير التي يُعِدّها مدير الصندوق وفق المادة الثامنة والسبعين من هذه اللائحة.

ب- يجوز لأي مالك وحدات اشترك في صندوق مغلق مقابل حق عيني خفض ملكيته في وحدات الصندوق

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

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.

ج- دون الإخلال بالقيود المنصوص عليها في المادة التاسعة والأربعين من هذه اللائحة، يستثنى صندوق الاستثمار المغلق المتداول من أحكام الفقرة (ب) من هذه المادة.

المادة السادسة عشرة: ترتيبات العمولة الخاصة

أ- تخضع أي ترتيبات عمولة خاصة يبرمها مدير الصندوق للائحة مؤسسات السوق المالية ويجب الإفصاح عنها في شروط وأحكام الصندوق.

ب- يجب أن تكون السلع والخدمات التي يحصل عليها مدير الصندوق بموجب ترتيبات العمولة الخاصة محصورة في السلع والخدمات المتعلقة بتنفيذ صفقات نيابة عن صندوق الاستثمار ذي العلاقة أو بتقديم أبحاث لمصلحة صندوق الاستثمار ذي العلاقة.

ج- يُحظر على مدير الصندوق الحصول على مبالغ نقدية مباشرة بموجب عمولة خاصة أو أي ترتيب آخر.

المادة السابعة عشرة: التكليف من قبل مدير الصندوق

أ- يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل مديراً للصندوق من الباطن لأي صندوق استثمار يديره مدير الصندوق، ويدفع مدير الصندوق أتعاب ومصاريف أي مدير للصندوق من الباطن من موارده الخاصة.

ب- باستثناء الحالات الواردة في الفقرة (ج) من هذه المادة، يجب أن يكون مدير الصندوق من الباطن المكلف وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات، ويجب أن يكلَّف بموجب عقد مكتوب.

ج- يجوز تكليف مدير صندوق من الباطن خارج المملكة بإدارة استثمارات الصندوق الخارجية على أن يكون مؤسساً ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة، ويجب أن يكلَّف بموجب عقد مكتوب.

د- للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تقييم ما إذا كانت المعايير والمتطلبات التنظيمية المطبقة على مدير الصندوق من الباطن المكلف الذي يعمل خارج المملكة مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة.

هـ- يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل موزعاً 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 نقود إلكترونية مرخصة من البنك المركزي السعودي.

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

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

٢- أن يتيح الموقع أو التطبيق الإلكتروني للموزع المكلف إمكانية تعبئة وتوقيع المستندات اللازمة، ومنها ما يلي:

أ- اتفاقية فتح الحساب الاستثماري الخاصة بمدير الصندوق.

ب- نموذج «معرفة العميل» الوارد في لائحة مؤسسات السوق المالية.

ج- نموذج الاشتراك الخاص بالصندوق، والشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الذي يرغب في الاشتراك فيه.

ح- في حال تكليف مدير الصندوق الموزع بموجب الفقرة (هـ) من هذه المادة، يُعَدّ 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.

ط- يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر بالقيام بعمليات الصندوق بما في ذلك الخدمات الإدارية للصندوق.

ي- باستثناء الحالات الواردة في الفقرة (ك) من هذه المادة، يجب أن يكون الطرف الثالث المكلف وفقاً للفقرة (ط) من هذه المادة مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، ويجب أن يكلَّف بموجب عقد مكتوب.

ك- يجوز تكليف طرف ثالث أو أكثر بالقيام بعمليات الصندوق خارج المملكة فيما يتعلق باستثمارات الصندوق الخارجية، على أن يكون مؤسساً ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة، ويجب أن يكلَّف بموجب عقد مكتوب.

ل- للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تقييم ما إذا كانت المعايير والمتطلبات التنظيمية المطبقة على الطرف الثالث المكلف بالقيام بعمليات الصندوق الذي يعمل خارج المملكة مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة.

المادة الثامنة عشرة: تعيين مستشارين

أ- يجوز لمدير الصندوق تعيين شخص لتقديم المشورة فيما يتعلق بأي صندوق استثمار يديره، ويدفع مدير الصندوق أتعاب ومصاريف ذلك الشخص من موارده الخاصة.

ب- باستثناء الحالات الواردة في الفقرة (ج) من هذه المادة، يجب أن يكون الشخص المعيّن من قبل مدير الصندوق لتقديم المشورة مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط تقديم المشورة، ويجب أن يعيَّن بموجب عقد مكتوب.

ج- يجوز تعيين مقدم المشورة من خارج المملكة لتقديم المشورة فيما يتعلق باستثمارات الصندوق الخارجية، على أن يكون مؤسساً ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة، ويجب أن يعيَّن بموجب عقد مكتوب.

د- للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تقييم ما إذا كانت المعايير والمتطلبات التنظيمية المطبقة على مقدم المشورة الذي يعمل خارج المملكة مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة.

المادة التاسعة عشرة: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

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.

ب- للهيئة فرض حد أعلى لأي مقابل خدمات، أو عمولات، أو أتعاب، يفرضها مدير الصندوق العام.

المادة العشرون: صلاحية الهيئة في عزل مدير الصندوق واستبداله

أ- للهيئة عزل مدير الصندوق فيما 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:

١- توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

٢- إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات، أو سحبه، أو تعليقه من قبل الهيئة.

٣- تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات.

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

٥- وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار 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.

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.

ج- لغرض عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها في الفقرات الفرعية (١) و(٢) و(٣) و(٤) و(٥) و(٧) من الفقرة (أ) من هذه المادة، توجّه الهيئة مدير الصندوق للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٥) يوماً؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو أي طرف آخر، من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

د- لغرض عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها في الفقرة الفرعية (٦) من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجب عليه استصدار قرار صندوق عادي في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على طلب عزل مدير الصندوق؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو أي طرف آخر، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

هـ- عند تحقق أيٍّ من الحالتين المنصوص عليها في الفقرتين (ج) و(د) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق أن يُشعِر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من تاريخ انعقاده.

و- يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ أو الطرف المعيّن المخول بالبحث والتفاوض بأي مستندات تُطلب منه لغرض تعيين مدير صندوق بديل وذلك خلال (١٠) أيام من تاريخ الطلب، ويجب على كلا الطرفين الحفاظ على سرية المعلومات.

ز- يجب على مدير الصندوق، عند موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق وتحويل إدارة الصندوق إليه، أن يرسل موافقة مدير الصندوق البديل الكتابية إلى الهيئة فور تسلمها.

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

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

ي- في حال لم يعيَّن مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل المشار إليها في الفقرتين (ج) و(د) من هذه المادة، فإنه يحق لمالكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق.

المادة الحادية والعشرون: الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق

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

١- الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على استبدال مدير الصندوق وتعيين مدير صندوق بديل من خلال قرار صندوق عادي.

٢- الحصول على موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق المعني.

٣- الحصول على موافقة الهيئة.

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

المادة الثانية والعشرون: قرارات الاستثمار

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

المادة الثالثة والعشرون: إنهاء الصندوق وتصفيته

أ- يجب على مدير الصندوق تحديد أحكام إنهاء الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.

ب- يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.

ج- يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر، وفقاً لأحكام المادتين الرابعة والستين والرابعة والتسعين من هذه اللائحة.

د- لغرض إنهاء الصندوق، يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق (حيثما ينطبق) على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.

هـ- يجب على مدير الصندوق المفتوح إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (٢١) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه، ودون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق.

و- يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (د) من هذه المادة.

ز- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء الصندوق خلال (١٠) أيام من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في الفقرة (د) من الملحق (١٠) من هذه اللائحة.

ح- إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تنص على انتهائه عند حصول حدث معيّن، فيجب على مدير الصندوق إنهاء الصندوق فور حصول ذلك الحدث وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً خلال (٥) أيام من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق.

ط- في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يُتِم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (١٢) شهراً من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.

ي- لغرض تصفية الصندوق، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق (حيثما ينطبق) على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.

ك- يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (ي) من هذه المادة.

ل- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء تصفية الصندوق خلال (١٠) أيام من انتهاء تصفية الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في الفقرة (د) من الملحق (١٠) من هذه اللائحة.

م- يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته، وأن يراعي مصالحهم؛ وفقاً لأحكام النظام ولوائحه التنفيذية.

ن- لا يجوز أن يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة من تاريخ البدء في تصفية الصندوق.

س- يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.

ع- يجب على مدير الصندوق العام الإعلان في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، عن انتهاء مدة الصندوق أو مدة تصفيته، ويجب كذلك على مدير الصندوق الخاص إشعار مالكي الوحدات بذلك في الأماكن والوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق.

ف- يجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق وفقاً لمتطلبات الملحق (١٤) من هذه اللائحة خلال مدة لا تزيد على (٧٠) يوماً من تاريخ اكتمال إنهاء الصندوق أو تصفيته، متضمناً القوائم المالية النهائية المراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

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

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

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

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

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

الباب الثالث
الحفظ

المادة الرابعة والعشرون: النطاق والتطبيق

تطبَّق أحكام هذا الباب على الصناديق العامة والصناديق الخاصة.

المادة الخامسة والعشرون: تعيين أمين الحفظ

أ- يجب على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ واحد أو أكثر في المملكة ليتولى حفظ أصول صناديق الاستثمار التي يديرها مدير الصندوق، ويجب أن يعيَّن بموجب عقد مكتوب.

ب- يجب أن لا يكون أمين الحفظ المعيّن وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة مديراً للصندوق ذي العلاقة، أو مديراً للصندوق ذي العلاقة من الباطن، أو تابعاً لمدير الصندوق أو لمدير الصندوق من الباطن.

ج- يجب أن يكون أمين الحفظ المعيّن وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط الحفظ.

د- استثناءً من أحكام الفقرة (ب) من هذه المادة، يجوز أن يكون أمين حفظ الصندوق المغذي للصناديق الاستثمارية العامة والخاصة مديراً للصندوق ذي العلاقة أو مديراً للصندوق ذي العلاقة من الباطن، أو تابعاً لمدير الصندوق أو لمدير الصندوق من الباطن، عند استيفاء المعايير الآتية:

١- استثمار أصول الصندوق المغذي في صندوق استثمار آخر، سواء أكان يستثمر داخل المملكة العربية السعودية أم خارجها.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

٢- أن لا يفرض أمين حفظ الصندوق المغذي أي رسوم إضافية على الصندوق.

٣- أن يكون صندوق الاستثمار الذي يستثمر فيه الصندوق المغذي من النوع المغلق.

المادة السادسة والعشرون: ملكية أصول صندوق الاستثمار وحفظها

أ- تُعَدّ أصول صندوق الاستثمار مملوكة لمالكي الوحدات في ذلك الصندوق مجتمعين، ولا يجوز أن يكون لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو مشغل الصندوق أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحة في أصول الصندوق أو أي مطالبة فيها، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو مشغل الصندوق أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكاً لوحدات في الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذه المطالبات بموجب أحكام هذه اللائحة وأفصح عنها في شروط وأحكام الصندوق.

ب- باستثناء وحدات الصندوق المملوكة لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو مشغل الصندوق أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع، وفي حدود ما يملكه المدين، لا يجوز أن يكون لدائني مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو مشغل الصندوق أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي حق في أي مطالبة أو مستحقات في أموال الصندوق أو أصوله.

المادة السابعة والعشرون: فصل الأصول

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

ب-يجب على أمين الحفظ فصل أصول كل صندوق استثماري عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين، ويجب أن تحدَّد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية والأصول الأخرى لكل صندوق استثمار باسم أمين الحفظ لصالح ذلك الصندوق، وتسجَّل الأصول العقارية للصندوق والملكية في الشركات غير المدرجة وغير المودعة في مركز الإيداع باسم شركة مملوكة بالكامل لأمين الحفظ، وأن يحتفظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأديته التزاماته التعاقدية.

ج- استثناءً من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، إذا كان صندوق الاستثمار يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب على أمين الحفظ فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة.

د- استثناءً من أحكام الفقرة (ب) من هذه المادة، إذا كان صندوق الاستثمار يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب على أمين الحفظ فصل أصول كل صندوق استثمار عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين، ويجب أن تحدَّد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية والأصول الأخرى باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة، وأن يحتفظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأديته التزاماته التعاقدية.

هـ- يجب على أمين الحفظ إيداع جميع المبالغ النقدية العائدة لصندوق الاستثمار في الحساب المشار إليه في الفقرة (أ) أو الفقرة (ج) من هذه المادة (حسبما ينطبق)، ويجب عليه أن يخصم من ذلك الحساب المبالغ المستخدمة لتمويل الاستثمارات ومصاريف إدارة صندوق الاستثمار وعملياته وفقاً لأحكام هذه اللائحة والنسخة المحدّثة من شروط وأحكام الصندوق التي تلقاها من مدير الصندوق، والعقد الذي عُيّن بموجبه أمينَ حفظ من قبل مدير الصندوق.

و- يجوز رهن أصول عقارية للصندوق لجهة مرخص لها في تقديم قروض قدمت قرضاً لمصلحة الصندوق.

المادة الثامنة والعشرون: التكليف من قبل أمين الحفظ

أ- يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل أميناً للحفظ من الباطن لأي صندوق استثمار يتولى حفظ أصوله، ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة.

ب- باستثناء الحالات الواردة في الفقرة (ج) من هذه المادة، يجب أن يكون أمين الحفظ من الباطن المكلف وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط الحفظ، ويجب أن يكلَّف بموجب عقد مكتوب.

ج- يجوز تكليف أمين الحفظ من الباطن خارج المملكة بحفظ استثمارات الصندوق الخارجية، على أن يكون مؤسساً ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة، وأن يكلَّف بموجب عقد مكتوب.

د- للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تقييم ما إذا كانت المعايير والمتطلبات التنظيمية المطبقة على أمين الحفظ من الباطن الذي يعمل خارج المملكة مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة.

هـ- يجب أن لا يكون أمين الحفظ من الباطن المكلف وفقاً لأحكام هذه المادة مديراً للصندوق ذي العلاقة أو مديراً للصندوق ذي العلاقة من الباطن، أو تابعاً لمدير الصندوق أو لمدير الصندوق من الباطن.

المادة التاسعة والعشرون: مسؤوليات أمين الحفظ

أ- يُعَدُّ أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام هذه اللائحة، سواء أأدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام هذه اللائحة أو لائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعَدّ أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.

ب- يُعَدُّ أمين الحفظ مسؤولاً عن حفظ أصول الصندوق وحمايتها لصالح مالكي الوحدات، وهو مسؤول كذلك عن اتخاذ جميع الإجراءات الإدارية اللازمة فيما يتعلق بحفظ أصول الصندوق.

المادة الثلاثون: صلاحية الهيئة في عزل أمين الحفظ واستبداله

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

١- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

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

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

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

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

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

المادة الحادية والثلاثون: عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق

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

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

ج- يجب على مدير الصندوق الإفصاح فوراً في موقعه الإلكتروني عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل، ويجب على مدير الصندوق العام كذلك الإفصاح في أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل للصندوق العام.

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

الباب الرابع
الصناديق العامة

المادة الثانية والثلاثون: تقديم طلب إلى الهيئة لطرح وحدات صندوق عام

أ- يجب على أي شخص يرغب في طرح وحدات صندوق عام أن يقدم طلباً إلى الهيئة للحصول على موافقتها وفقاً للصيغة الواردة في الملحق (٢) من هذه اللائحة. ويجب أن يكون مقدم الطلب مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات.

ب- يجب على مقدم الطلب إشعار الهيئة فوراً بأي تغيير في المستندات والمعلومات المقدمة للهيئة.

ج- يجب على مقدم الطلب سداد المقابل المالي للتسجيل حسبما تحدده الهيئة.

المادة الثالثة والثلاثون: إجراءات الهيئة وصلاحيتها تجاه الطلب

أ- تقوم الهيئة -بعد تسلمها جميع المعلومات والمستندات المطلوبة والمشار إليها في الفقرة (أ) من المادة الثانية والثلاثين من هذه اللائحة- بإشعار مقدم الطلب باكتمال طلبه، وتراجع الهيئة الطلب خلال (٣٠) يوماً من تاريخ الإشعار، وتتخذ الهيئة أياً من القرارات التالية:

١- الموافقة على الطلب، وإرسال إشعار بذلك إلى مقدم الطلب.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

٢- الموافقة على الطلب بالشروط والقيود التي تراها مناسبة، وإرسال إشعار بذلك إلى مقدم الطلب.

٣- رفض الطلب، وإرسال إشعار بذلك إلى مقدم الطلب مع بيان الأسباب.

ب- إذا رأت الهيئة أن طرح وحدات الصندوق المقترح قد لا يكون في مصلحة المستثمرين، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق، فيجوز لها اتخاذ أيٍّ من الآتي:

١- أن تجري أيّ استقصاءات تراها مناسبة.

٢- أن تطلب من مقدم الطلب أو من يمثله الحضور أمام الهيئة للإجابة عن أي أسئلة وشرح المسائل التي ترى الهيئة أن لها علاقة بالطلب.

٣- أن تطلب من مقدم الطلب أو أيّ طرف آخر تقديم معلومات إضافية أو تأكيد صحة المعلومات المقدمة بالطريقة التي تحددها الهيئة.

٤- أن تؤجل اتخاذ أي قرار حسبما تراه ضرورياً وبشكل معقول لإجراء مزيد من الدراسة أو التحقق.

ج- إذا قررت الهيئة بعد اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ب) من هذه المادة أن الطرح محلّ الطلب ما زال في غير مصلحة المستثمرين، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التنفيذية أو قواعد السوق، فللهيئة أن تصدر إشعاراً لمقدم الطلب برفض طلبه.

د- لا يجوز لمقدم الطلب طرح وحدات صندوق عام أو تقديم نفسه على أنه يطرحها قبل أن يتسلم إشعارا كتابياً بصدور قرار الهيئة المشار إليه في الفقرتين الفرعيتين (١) أو (٢) من الفقرة (أ) من هذه المادة.

هـ- يجب أن يبدأ مقدم الطلب في طرح وإصدار وحدات الصندوق العام خلال (١٢) شهراً من تاريخ قرار الهيئة المشار إليه في الفقرتين الفرعيتين (١) أو (٢) من الفقرة (أ) من هذه المادة. وفي حال عدم قيام مقدم الطلب بذلك خلال المدة المحددة، فإن موافقة الهيئة تُعدّ ملغاة.

المادة الرابعة والثلاثون: الشكل التعاقدي للصندوق العام

أ- يؤسَّس الصندوق العام بتوقيع أول مالكي وحدات محتملين ومدير الصندوق على شروط وأحكام الصندوق ذي العلاقة التي يجب أن تتضمن المعلومات المطلوبة في الملحق (١) من هذه اللائحة وكذلك الأحكام ذات العلاقة في هذه اللائحة.

ب- تنشأ العلاقة التعاقدية بين مالك الوحدات المحتمل ومدير الصندوق بتوقيعهما على شروط وأحكام الصندوق ذي العلاقة.

المادة الخامسة والثلاثون: الوحدات

أ- تكون الوحدات المشترك فيها ملكاً لمالك الوحدات المحتمل عند تنفيذ طلب الاشتراك في يوم التعامل التالي للموعد النهائي لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد.

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

ج- فيما عدا خسارته لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن ديون والتزامات الصندوق العام ذي العلاقة.

د- يجوز للصندوق العام أن يُصدر أكثر من فئة واحدة من الوحدات، ويجب أن يتمتع جميع مالكي الوحدات من نفس الفئة بحقوق متساوية وأن يُعامَلوا بالمساواة من قبل مدير الصندوق، ولا يجوز أن يكون لأي فئة استراتيجيات وأهداف استثمار تختلف عن استراتيجيات وأهداف الاستثمار لفئات أخرى من نفس الصندوق.

هـ- لا يجوز أن يتمتع مالكو فئة من الوحدات بحقوق من شأنها الإخلال بحقوق مالكي فئة أخرى من الوحدات.

المادة السادسة والثلاثون: مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب المسموح بها

أ- لا يجوز لمدير الصندوق صرف أي مبالغ من أصول الصندوق العام الخاضع لإدارته إلا لسداد الأتعاب والمصروفات الآتية:

١- مصروفات التعامل في أصول الصندوق العام، بما فيها أتعاب الوساطة.

٢- التكاليف المرتبطة بالقروض ذات العلاقة بالصندوق العام.

٣- أتعاب الإدارة، بما في ذلك أي مبلغ يُدفع كحافز أو مقابل أداء.

٤- أتعاب أمين الحفظ.

٥- أتعاب مراجع الحسابات ومصروفاته.

٦- أتعاب اللجنة الشرعية (بما في ذلك أتعاب الرقابة الشرعية)، إن وُجدت.

٧- مصروفات نشر البيان ربع السنوي والقوائم المالية الأولية والتقارير السنوية (بما في ذلك القوائم المالية السنوية).

٨- أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومصروفاتهم.

٩- المصروفات والأتعاب الأخرى المتعلقة بعمليات الصندوق العام والخدمات الإدارية (بما في ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- تكاليف انعقاد اجتماعات مالكي الوحدات).

ب- يجب أن يدفع مدير الصندوق من موارده الخاصة جميع مصروفات طرح وحدات أي صندوق عام والترويج له، وتشمل هذه المصروفات إعداد شروط وأحكام الصندوق وأي مستندات أخرى مطلوب تقديمها إلى الهيئة بموجب هذه اللائحة ونسخها وتوزيعها.

ج- على مدير الصندوق أن يفصح في تقريره السنوي إلى مالكي الوحدات عن نسبة الأتعاب الإجمالية للسنة المعنية إلى متوسط صافي قيمة أصول الصندوق العام.

المادة السابعة والثلاثون: توزيعات الصندوق العام

أ- يلتزم مدير الصندوق بتوزيع أرباح على مالكي الوحدات، إلا إذا نصّت شروط وأحكام الصندوق على خلاف ذلك.

ب- يُعَدّ مشغل الصندوق مسؤولاً عن عملية توزيع الأرباح على مالكي الوحدات.

ج- في حال توزيع أرباح على مالكي الوحدات، يجب أن يكون التوزيع وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، وأن يعلن مدير الصندوق ذلك بشكل فوري ويوضح الأرباح الموزعة عن كل وحدة في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) وفي تقارير الصندوق العام التي يُعِدّها مدير الصندوق وفقاً للمادة الثامنة والسبعين من هذه اللائحة.

د- لا يجوز لمدير الصندوق استعادة أي أرباح وُزعت على مالكي الوحدات.

المادة الثامنة والثلاثون: اكتتاب الصندوق في الأوراق المالية

أ- مع مراعاة أحكام المادة الثالثة والأربعين من هذه اللائحة، والقيود الاستثمارية على الصناديق العامة المتخصصة المنصوص عليها في هذه اللائحة، يجوز للصندوق العام الاكتتاب في أوراق مالية وفقاً للشروط الآتية:

١- أن تكون الأوراق المالية مطروحةً طرحاً عاماً داخل المملكة أو خارجها. وإذا كان الطرح العام خارج المملكة، يجب أن يكون الطرح خاضعاً لمعايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك المطبقة على الطرح العام في المملكة. وللهيئة وفقاً لتقديرها المحض تقييم ما إذا كانت المعايير والمتطلبات التنظيمية المطبقة على الطرح مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة.

٢- ما لم يكن الاكتتاب ناتجاً عن مشاركة الصندوق في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية، أن يكتتب الصندوق العام في الأوراق المالية بسعرٍ لا يزيد على سعر الطرح.

ب- مع مراعاة أحكام المادة الثالثة والأربعين من هذه اللائحة، والقيود الاستثمارية على الصناديق العامة والمتخصصة المنصوص عليها في هذه اللائحة، يجوز للصندوق العام الاكتتاب في أدوات دين صادرة عن مصدر في المملكة بموجب طرح خاص.

المادة التاسعة والثلاثون: مجلس إدارة الصندوق العام

أ- يُشرف على كل صندوق عام مجلس إدارة معيّن من قبل مدير الصندوق العام منذ تأسيسه. ويُشترط الحصول على موافقة الهيئة قبل (١٠) أيام من تعيين مجلس إدارة الصندوق أو إجراء أي تغيير لاحق في تكوينه.

ب- يجب أن لا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الصندوق عن ثلاثة أعضاء، ويجب أن لا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين عن عضوين، أو ثلث العدد الإجمالي لأعضاء المجلس، أيهما أكثر.

ج- إذا لم يُستوف النصاب الموضح في الفقرة (ب) من هذه المادة فيما يتعلق بالأعضاء المستقلين، يعيّن مدير الصندوق أعضاء مستقلين تتوافر فيهم متطلبات التأهيل الواردة في الفقرة (ط) من هذه المادة.

د- لا يحق لمدير الصندوق عزل أيٍّ من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ويكون العزل فقط من مالكي الوحدات وفقاً لأحكام المادة السابعة والسبعين من هذه اللائحة.

هـ- يجب على مدير الصندوق عزل أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق في حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من مدير الصندوق عزل ذلك العضو.

و- إذا أدار مدير الصندوق أكثر من صندوق عام واحد، فيجوز أن تخضع تلك الصناديق العامة لإشراف مجلس إدارة واحد ما لم يكن عدد الصناديق العامة مرتفعاً، بحيث لا يمكن الإشراف عليها بفعالية من قبل مجلس إدارة واحد بحسب التقدير المعقول لمدير الصندوق. ويجب على مجلس الإدارة ومدير الصندوق مراجعة عدد الصناديق العامة التي يشرف عليها ذلك المجلس سنوياً وتقييم ما إذا كان بالإمكان الإشراف على هذا العدد بشكل فعّال أو أنه ينبغي تعيين مجلس إدارة آخر لواحد أو أكثر من تلك الصناديق العامة. وللهيئة إلزام مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة آخر إن رأت أن عدد الصناديق العامة التي يشرف عليها مجلس الإدارة مرتفع.

ز- على مجلس إدارة الصندوق أن يُجري تقييماً سنوياً لمدى تحقق استقلال العضو والتأكد من عدم وجود علاقات أو ظروف تؤثر أو يمكن أن تؤثر فيه.

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

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

ط- يتعين أن تتوافر متطلبات التأهيل الآتية في أي شخص يعيّنه مدير الصندوق عضواً في مجلس إدارة الصندوق:

١- أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار.

٢- لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.

٣- أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

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

١- إشعار الهيئة بذلك على الفور.

٢- أن يعيّن بدل ذلك العضو عضواً آخر يفي بمتطلبات التأهيل المذكورة خلال (٤٥) يوماً من تاريخ علمه بذلك، وذلك في حال عدم استيفاء متطلبات الفقرة (ب) من هذه المادة.

ك- إذا استقال أيّ من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو توقف عن تقديم خدماته، فيجب على مدير الصندوق القيام بالآتي:

١- إشعار الهيئة بذلك خلال (١٠) أيام.

٢- تعيين عضو بديل في مجلس إدارة الصندوق خلال (٤٥) يوما من تاريخ علمه بذلك، وذلك في حال عدم استيفاء متطلبات الفقرة (ب) من هذه المادة.

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

م- يجب على مدير الصندوق توفير جميع المعلومات والوثائق الضرورية عن الصندوق العام لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم بكفاءة، ويجب عليه أيضاً توفير أي معلومات أو وثائق أخرى يطلبها مجلس إدارة الصندوق لتمكينه من أداء مهامه.

المادة الأربعون: مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق الآتي:

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

٢- اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.

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

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

٥- الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها في المادتين الرابعة والستين والخامسة والستين من هذه اللائحة، وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم (حيثما ينطبق).

٦- التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقداً أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق العام ومدير الصندوق وإدارته للصندوق العام، إضافة إلى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام هذه اللائحة.

٧- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام هذه اللائحة وشروط وأحكام الصندوق.

٨- الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق المشار إليه في الفقرة (ل) من المادة التاسعة من هذه اللائحة؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في هذه اللائحة.

٩- تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.

١٠- العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

١١- تدوين محاضر الاجتماعات التي تشتمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.

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

المادة الحادية والأربعون: مجالات الاستثمارات

أ- يجب أن تكون جميع استثمارات أصول وأموال الصندوق العام وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في هذه اللائحة والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة.

ب- لا يجوز لمدير الصندوق استثمار أصول وأموال الصندوق إلا في المجالات الآتية:

١- الأوراق المالية.

٢- صفقات سوق النقد المبرمة مع طرف خاضع لتنظيم البنك المركزي السعودي أو لهيئة رقابية مماثلة للبنك المركزي السعودي خارج المملكة.

٣- الودائع البنكية لدى بنك محلي أو المنشآت الخاضعة لهيئة رقابية مماثلة للبنك المركزي السعودي خارج المملكة.

٤- الأصول العقارية، دون الإخلال بما ورد في الفقرة (ح) من هذه المادة.

٥- السلع.

ج- لا يجوز لمدير الصندوق استثمار أصول وأموال الصندوق العام في أوراق مالية أصدرها مدير الصندوق أو أيٌّ من تابعيه ما لم تكن شروط وأحكام الصندوق تسمح بذلك.

د- لا يجوز إيداع مبالغ الاشتراك غير المستثمرة المتسلمة من مالكي الوحدات لدى تابع لمدير الصندوق إلا إذا كان ذلك وفقاً لشروط وأحكام مماثلة على الأقل للشروط التي يبرمها أشخاص يتعاملون باستقلالية تامة.

هـ- مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من هذه المادة، لا يجوز لمدير الصندوق إقراض أيٍّ من أصول وأموال الصندوق العام لأي شخص إلا في الحالتين الآتيتين:

١- إقراض الصندوق العام المغلق للأوراق المالية.

٢- إقراض الصندوق العام المفتوح للأوراق المالية بما لا يتجاوز نسبته (٣٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.

و- لا يجوز لمدير الصندوق استثمار أصول وأموال الصندوق العام في أي أصول تُحمّل الصندوق أي مسؤولية أو ضمان لأي التزام أو دين لأي شخص أو تُرتب على الصندوق أي مسؤولية، سواء أكانت مباشرة أم مشروطة عن أي التزام أو مديونية لأي شخص.

ز- لا يجوز استخدام أصول وأموال الصندوق العام لشراء أصل يؤدي إلى تحمل الصندوق مسؤولية غير محدودة.

ح- لا يجوز استثمار أموال وأصول صندوق الاستثمار المغلق المتداول غير العقاري في مجال الاستثمار العقاري.

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.

المادة الثالثة والأربعون: قيود الاستثمار

أ- تطبَّق القيود الاستثمارية الموضحة في هذه المادة إذا لم يؤسَّس الصندوق العام ويُعتمَد من الهيئة بصفته صندوقاً عاماً متخصصاً أو إذا لم يحصل الصندوق العام على استثناء محدد من الهيئة.

ب- يجب أن يكون استثمار أصول وأموال الصندوق العام في صندوق استثمار آخر وفق الضوابط الآتية:

١- أن يكون استثمار أصول وأموال الصندوق العام محصوراً في الاستثمار في الصناديق المسجلة لدى الهيئة، أو صناديق استثمارية خارج المملكة تخضع لإشراف هيئة رقابية تطبق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة لتلك التي تطبقها الهيئة. وللهيئة وفقاً لتقديرها المحض تقييم ما إذا كانت تلك المعايير والمتطلبات التنظيمية مماثلة على الأقل للتي تطبقها الهيئة.

٢- أن لا يتجاوز استثمار أصول وأموال الصندوق العام في الصناديق الخاصة أو في الأصول غير القابلة للتسييل -وفقاً لما هو منصوص عليه في الفقرة (ي) من هذه المادة- ما نسبته (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق العام.

٣- أن لا يتجاوز استثمار أصول وأموال الصندوق العام ما نسبته (٢٥٪) من صافي قيمة أصوله في وحدات صندوق استثمار آخر، أو في وحدات صناديق استثمار مختلفة صادرة عن ذات مؤسسة السوق المالية.

ج- لا يجوز امتلاك نسبة تزيد على (١٠٪) من الأوراق المالية المُصدرة لأي مُصدِر واحد لمصلحة الصندوق العام.

د- مع مراعاة ما ورد في الفقرة الفرعية (٣) من الفقرة (ب) من هذه المادة، لا يجوز استثمار نسبة تزيد على (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق العام في أي فئة أوراق مالية صادرة عن مُصدِر واحد، وفي جميع الأحوال لا يجوز استثمار نسبة تزيد على (٢٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق في جميع فئات الأوراق المالية للمُصدِر الواحد.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

هـ- تستثنى الاستثمارات الآتية من أحكام الفقرة (د) من هذه المادة:

١- الاستثمار في أدوات الدين الصادرة عن حكومة المملكة والمقومة بعملة الصندوق، وإذا كانت مقومة بغير عملة الصندوق، فلا يجوز أن يتجاوز الاستثمار فيها ما نسبته (٣٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.

٢- الاستثمار في أدوات الدين الصادرة عن جهة سيادية من غير حكومة المملكة، على أن لا يتجاوز الاستثمار فيها ما نسبته (٣٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.

٣- استثمار أكثر من (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق العام في فئة واحدة من أدوات الدين المدرجة الصادرة عن مُصدِر واحد، على أن لا يتجاوز الاستثمار فيها ما نسبته (٢٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.

٤- استثمار أكثر من (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق العام في أسهم مُصدِر واحد مدرجة في السوق أو في أي سوق مالية منظمة أخرى، على أن لا تتجاوز نسبة القيمة السوقية للإصدار إلى إجمالي القيمة السوقية لجميع الأسهم المدرجة في السوق ذي العلاقة، وذلك للصندوق العام الذي يهدف إلى الاستثمار في الأسهم المدرجة في السوق أو في أي سوق مالية أخرى منظمة، على أن لا يتجاوز الاستثمار فيها ما نسبته (٢٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.

٥- استثمار أكثر من (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق العام في أسهم مدرجة في السوق أو في أي سوق مالية منظمة أخرى لمُصدِر واحد تابع لمجال أو قطاع يكون هدف الصندوق العام الاستثمار فيه، على أن لا يتجاوز ذلك نسبة القيمة السوقية للإصدار إلى إجمالي القيمة السوقية لذلك المجال أو القطاع المعيّن، وذلك للصندوق العام الذي تنص شروطه وأحكامه على أن هدفه الاستثماري محدد في مجال أو قطاع معيّن من الأسهم المدرجة، على أن لا يتجاوز الاستثمار فيها ما نسبته (٢٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.

و- مع مراعاة أحكام الفقرة (ج) من المادة الحادية والأربعين من هذه اللائحة، وباستثناء الاستثمار في الصناديق الاستثمارية، لا يجوز أن تتجاوز مجموع استثمارات الصندوق في جهات مختلفة تنتمي إلى نفس المجموعة ما نسبته (٢٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق العام، ويشمل ذلك الاستثمارات في الأوراق المالية الصادرة عنها، وصفقات سوق النقد المبرمة معها، والودائع البنكية لديها.

ز- لا يجوز امتلاك نسبة تزيد على (٢٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق الذي تم تملك وحداته.

ح- لا يجوز أن يتجاوز اقتراض الصندوق العام ما نسبته (١٥٪) من صافي قيمة أصوله.

ط- لا يجوز استثمار أكثر من (١٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق العام في عقود المشتقات.

ي- لا يجوز استثمار أكثر من (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق العام في أصول غير قابلة للتسييل.

ك- لا يجوز أن تشمل محفظة الصندوق العام أي ورقة مالية يكون مطلوباً سداد أي مبلغ مستحق عليها، إلا إذا أمكن تغطية هذا السداد بالكامل من النقد أو الأوراق المالية التي يمكن تحويلها إلى نقد من محفظة الصندوق خلال (٥) أيام.

المادة الرابعة والأربعون: الإشعار المتعلق بملكية حصص كبيرة من الأسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل

أ- يجب على مدير الصندوق أن يُشعِر السوق عندما يصبح الصندوق مالكاً أو له مصلحة فيما نسبته (٥٪) أو أكثر من أي فئة من فئات أسهم المُصدِر ذات الأحقية في التصويت أو أدوات الدين القابلة للتحويل الخاصة بالمُصدِر خلال فترة لا تتجاوز نهاية ثالث يوم تداول يلي تنفيذ الصفقة أو وقوع الحدث الذي أدى إلى تحقق هذه الملكية أو المصلحة، وأن يُضمَّن الإشعار قائمة بالأشخاص الذين لهم مصلحة في الأسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل التي يملكونها أو يسيطرون عليها.

ب- يجب على مدير الصندوق المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة أن يُشعِر السوق عند حدوث أي تغير في قائمة الأشخاص المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، سواء أكان ذلك نتيجة وقوع حدث يستلزم إضافة شخص إلى تلك القائمة أم لاستبعاد أي من الأشخاص الذين سبق تضمنيهم فيها، وذلك خلال فترة لا تتجاوز ثالث يوم تداول يلي وقوع الحدث الذي أدى إلى التغير ذي الصلة.

ج- لأغراض هذه المادة، عند حساب العدد الإجمالي للأسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل التي لأي صندوق مصلحة فيها، يُعَدّ الصندوق له مصلحة في أي أسهم أو أدوات دين قابلة للتحويل يملكها أو يسيطر عليها أيٌّ من الآتي بيانهم:

١- شركة يسيطر عليها ذلك الصندوق.

٢- أي شخص أو صندوق آخر يتصرف بالاتفاق مع الصندوق العام المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة للحصول على مصلحة أو ممارسة حقوق التصويت في أسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل الخاصة بالمُصدِر المدرجة أوراقه المالية في السوق.

د- يجب أن يتضمن الإشعار المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة -على الأقل- المعلومات التالية:

١- أسماء الأشخاص المالكين للأسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل، أو ذوي الأحقية في التصرف فيها.

٢- تفاصيل عملية التملك.

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

المادة الخامسة والأربعون: الصفقات بصفة أصيل

أ- لا يجوز لمدير الصندوق أو أي من تابعيه وأي مدير صندوق من الباطن أو أي من تابعيه التصرف كأصيل لحسابه الخاص عند التعامل مع الصناديق العامة التي يديرها ما عدا صناديق أسواق النقد، شريطة أن لا يتجاوز تعامل الصندوق مع مدير الصندوق أو أي من تابعيه وأي مدير صندوق من الباطن أو أي من تابعيه ما نسبته (٢٥٪) من قيمة جميع أصول صندوق أسواق النقد.

ب- لا يجوز لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أن يسمح للصندوق العام (ما عدا صندوق أسواق النقد وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة) أن يتعامل كأصيل مع أي صندوق استثمار آخر يديره مدير الصندوق نفسه أو مدير الصندوق من الباطن أو مع أي مالك وحدات يزيد استثماره في الصندوق على ما نسبته (٥٪) من صافي قيمة أصول ذلك الصندوق العام.

المادة السادسة والأربعون: صندوق الاستثمار العقاري

أ- تخضع صناديق الاستثمار العقاري المطروحة وحداتها طرحاً عاماً للائحة 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 طرحاً خاصاً، ولا تخضع لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

المادة السابعة والأربعون: صندوق المؤشر

أ- لا يجوز لصندوق المؤشر الاستثمار إلا في الأوراق المالية المدرجة ضمن مؤشر محدد.

ب- لأغراض هذه المادة يُعَدّ المؤشر محدداً إذا كان:

١- منشوراً ومتوافراً في مكان متاح للجمهور الوصول إليه.

٢- يمثل معيار قياس مناسباً وملائماً للمجال الذي يغطيه، ومعرّفاً بوضوح، ومشتملاً على مكونات متنوعة بشكل كافٍ ومكونات ذات سيولة كافية.

٣- يتكون فقط من أوراق مالية متداولة في السوق أو أي سوق مالية أخرى منظمة تخضع لمعايير ومتطلبات مماثلة على الأقل للمعايير المطبقة في السوق.

ج- إذا لم تُستوف المتطلبات الواردة في الفقرة (ب) من هذه المادة في أي وقت أثناء مدة صندوق المؤشر، فيجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة كتابياً خلال (٥) أيام من عدم استيفاء تلك المتطلبات واتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان الالتزام بأحكام هذه المادة.

المادة الثامنة والأربعون: صندوق المؤشر المتداول

أ- يُعَدّ شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات صندوق المؤشر المتداول من السوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها.

ب- يجب إيداع وحدات صندوق المؤشر المتداول في مركز الإيداع.

ج- يجوز لصندوق المؤشر المتداول الاستثمار في مؤشرات القياس الخاصة بها على أن تكون أوزان الأوراق المالية في محفظة الصندوق مطابقة لأوزان تلك الأوراق المالية في مؤشرات القياس الخاصة بها وبالقدر الذي لا يتعارض مع شروط وأحكام الصندوق.

د- يجوز إصدار وحدات صندوق المؤشر المتداول وإلغاؤها لأغراض الصفقات العينية أو النقدية، على أن تكون بأعداد محددة سلفاً وفقاً لما هو موضح في شروط وأحكام الصندوق.

هـ- يجب على أمين حفظ صندوق المؤشر المتداول التأكد أن وحدات الصندوق المُصدَرة أو الملغاة (وقيمها) تتطابق مع أصول الصندوق (وقيمها) المتسلمة أو المدفوعة مقابل تلك الوحدات، وتصحيح أي عدم تطابق بين وحدات صندوق المؤشر المتداول وأصوله.

و- يجب على مدير صندوق المؤشر المتداول تعيين مؤسسة سوق مالية أو أكثر مرخص لها في ممارسة نشاط التعامل وذلك للعمل صانعَ سوق لصندوق المؤشر المتداول.

ز- يجب على صانع السوق أن يلتزم دائماً بمتطلبات صناعة السوق المتفق عليها مع مدير الصندوق والمفصَح عنها في شروط وأحكام الصندوق.

ح- يجب على مدير الصندوق أن يحسب بانتظام إجمالي صافي قيمة الأصول الاسترشادية لوحدات صندوق المؤشر المتداول وصافي قيمة الأصول الاسترشادية للوحدة الواحدة خلال يوم التداول، وأن يفصح عنها في السوق بشكل فوري أو في أي وقت آخر مقبول للهيئة.

ط- يجب على مدير الصندوق أن يحسب إجمالي صافي قيمة الأصول وصافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة، وأن يفصح عن هذه المعلومات في السوق في نهاية كل يوم تداول.

ي- يجب على مدير الصندوق الإفصاح في السوق عن الأوراق المالية المكونة لصندوق المؤشر المتداول وأوزان كل منها.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

ك- تُعَدّ جميع مستندات صندوق المؤشر المتداول ومعلوماته والتغييرات التي تطرأ عليها قد وُفرت لمالكي الوحدات عند نشرها في السوق.

ل- يُعَدّ مالك الوحدات قد وقّع شروط وأحكام الصندوق وقبلها عند شرائه لأي وحدة من وحدات صندوق المؤشر المتداول.

م- يجب على صندوق المؤشر المتداول التقيد بأي شروط أو التزامات مستمرة إضافية تحددها الهيئة.

ن- يجوز لمدير صندوق المؤشر المتداول أن يطلب تعليق تداول الوحدات في صندوق المؤشر المتداول مؤقتاً وذلك وفقاً لأحكام قواعد الإدراج.

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

ع- في حال طرح وحدات صندوق المؤشر المتداول في السوق الموازية، يقتصر طرح تلك الوحدات بموجب أحكام هذا الباب على فئات المستثمرين المؤهلين.

ف- استثناءً من أحكام الفقرة (ح) من المادة الثالثة والأربعين من هذه اللائحة، لا يجوز أن يتجاوز اقتراض صندوق المؤشر المتداول في السوق الموازية ما نسبته (٧٥٪) من صافي قيمة أصوله.

ص- استثناءً من أحكام الفقرة (ط) من المادة الثالثة والأربعين من هذه اللائحة، لا يجوز أن يتجاوز استثمار الصندوق المؤشر المتداول في السوق الموازية في عقود المشتقات ما نسبته (٢٥٪) من صافي قيمة أصوله.

ق- يجب على مدير الصندوق الذي يرغب في تسجيل وحدات صندوق المؤشر المتداول وطرحها أن يقدم طلباً إلى الهيئة يتضمن المعلومات المطلوبة بموجب هذه اللائحة، وأن يقدم -بالتزامن مع ذلك- طلباً إلى السوق لإدراج تلك الوحدات وفقاً لأحكام قواعد الإدراج.

ر- تسري أحكام هذه اللائحة على صندوق المؤشر المتداول بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعته.

المادة التاسعة والأربعون: صندوق الاستثمار المغلق المتداول

أ- يجب أن يكون طرح صندوق الاستثمار المغلق المتداول وعملياته وإدارته في المملكة وفقاً لأحكام هذا الباب وأحكام هذه اللائحة، بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة الصندوق.

ب- يُعَدّ شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات صندوق الاستثمار المغلق المتداول من السوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها.

ج- يجب إيداع وحدات صندوق الاستثمار المغلق المتداول لدى مركز الإيداع.

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

١- 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.

٢- بعد الحصول على موافقة الهيئة المشار إليها في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (د) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة ملّاك الوحدات -من خلال قرار صندوق عادي- على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما.

٣- في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات نقدية أو مساهمات نقدية وعينية، تكون فترة طرح الوحدات الجديدة (٥) أيام بحد أدنى، وذلك خلال مدة لا تزيد على (٦) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة.

٤- في حال تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، فإنه يجب تخصيص الوحدات المطروحة لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات أولاً ومن ثم تخصيص الوحدات المتبقية -إن وُجدت- 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 للمشتركين 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 للمشتركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملّاك 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 للمشتركين بشكل عيني عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للفقرة (د) من هذه المادة خلال السنة الأولى لبدء تداولها.

٦- مع مراعاة ما ورد في الفقرة الفرعية (٣) من الفقرة (د) من هذه المادة، وفي حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام الصندوق، يجب على مدير الصندوق إلغاء الطرح وإعادة أموال المشتركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على (٥) أيام من انتهاء فترة الطرح.

هـ- يجب تقييم المساهمات العينية المشار إليها في الفقرة (د) من هذه المادة عن طريق مقيّمَين معتمدين مستقلين عن مدير الصندوق، وذلك بعد التأكد من حصولهما على الموافقات والتراخيص اللازمة لمزاولة أعمالهما ونشاطاتهما من الجهات الحكومية ذات العلاقة.

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

ز- في حال مخالفة أيٍّ من القيود المنصوص عليها في هذه اللائحة أو شروط وأحكام الصندوق بسبب تغير في الظروف خارج عن سيطرة مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن ولم يتم إصلاح المخالفة خلال (٥) أيام من تاريخ وقوعها، يتعين على مدير الصندوق إشعار الهيئة فوراً بذلك بشكل كتابي مع الإشارة إلى الإجراء المتخذ والمدة الزمنية المطلوبة لإصلاح المخالفة، ويمكن للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير تلك المدة.

ح- يُحدَّد في شروط وأحكام الصندوق نسبة من كامل الطرح لتُخصَّص للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي.

ط- لا يجوز لأي شخص أو مجموعة أشخاص تُظهِر شروط وأحكام الصندوق عند التأسيس أنهم يملكون (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.

ي- لتحقيق استقلالية عضو مجلس إدارة الصندوق يجب الالتزام بالآتي:

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

٢- على مجلس إدارة الصندوق المغلق المتداول أن يجري تقييماً سنوياً لمدى تحقق استقلال العضو والتأكد من عدم وجود علاقات أو ظروف تؤثر أو يمكن أن تؤثر فيه.

٣- مع مراعاة تعريف عضو مجلس إدارة صندوق مستقل، الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، يتنافى مع الاستقلال اللازم توافره في عضو مجلس إدارة صندوق الاستثمار المغلق المتداول -على سبيل المثال لا الحصر- ما يلي:

أ- أن يكون مالكاً لما نسبته (٥٪) أو أكثر من وحدات الصندوق أو من وحدات صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق أو له صلة قرابة من الدرجة الأولى بمن يملك هذه النسبة.

ب- أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (٥٪) أو أكثر من وحدات الصندوق أو من وحدات صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق.

ج- أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (٥٪) أو أكثر من أسهم مدير الصندوق أو تابع لمدير الصندوق، أو أمين حفظ الصندوق أو تابع لأمين حفظ الصندوق.

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

هـ- أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى بأيّ من منسوبي أطراف ذوي العلاقة بالصندوق.

و- أن يعمل، أو كان قد عمل، موظفاً لدى مدير الصندوق أو أي طرف ذي علاقة بالصندوق خلال العامين الماضيين، 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.

ك- في حال طرح وحدات صندوق الاستثمار المغلق المتداول في السوق الموازية، يقتصر طرح تلك الوحدات بموجب أحكام هذا الباب على فئات المستثمرين المؤهلين.

ل- يجوز لصندوق الاستثمار المغلق طلب الإدراج في السوق الموازية بعد صدور قرار خاص للصندوق من مالكي الوحدات بالموافقة على ذلك.

م- يجوز لصندوق الاستثمار المغلق المتداول استثمار أموال الصندوق وأصوله في الصناديق الخاصة على أن لا يتجاوز ذلك (٢٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق، ولا يجوز لأي من الصندوق المغذي أو القابض المغلقين المتداولين الاستثمار في الصناديق الخاصة.

ن- استثناءً من أحكام الفقرة (ح) من المادة الثالثة والأربعين من هذه اللائحة، لا يجوز أن يتجاوز اقتراض الصندوق المغلق المتداول في السوق الرئيسية ما نسبته (٣٠٪) من صافي قيمة أصوله.

س- استثناءً من أحكام الفقرة (ح) من المادة الثالثة والأربعين من هذه اللائحة، لا يجوز أن يتجاوز اقتراض الصندوق المغلق المتداول في السوق الموازية ما نسبته (١٠٠٪) من صافي قيمة أصوله.

ع- استثناءً من أحكام الفقرة (ي) من المادة الثالثة والأربعين من هذه اللائحة، يجوز للصندوق المغلق المتداول استثمار نسبة تزيد على (١٠٪) من صافي قيمة أصوله في أصول غير قابلة

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

للتسييل، على ألا يتم استثمار نسبة تزيد على ما نسبته (٢٥٪) من صافي قيمة أصوله في أصل واحد غير قابل للتسييل.

المادة الخمسون: شروط طرح صندوق الاستثمار المغلق المتداول

عند تقديم طلب طرح وحدات صندوق استثمار مغلق متداول، يجب استيفاء الآتي:

أ- نوع الصندوق: يجب أن يكون صندوق الاستثمار المتداول من النوع المغلق.

ب- الحد الأدنى لتأسيس الصندوق: يجب أن لا يقل الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق وقت التأسيس عن (٣٠٠) مليون ريال سعودي لطرح وحداته في السوق الرئيسية، وأن لا يقل عن (١٠٠) مليون ريال سعودي لطرح وحداته في السوق الموازية.

ج- القيمة الاسمية للوحدة: يجب أن تكون القيمة الاسمية للوحدة (١٠) ريالات.

د- مقابل الاشتراك: يجب أن يكون اشتراك مالكي الوحدات من الجمهور بمقابل نقدي فقط.

هـ- حد الاشتراك: يجب أن لا يزيد الحد الأدنى للاشتراك على (١٠٠٠) وحدة لكل مالك وحدات.

المادة الحادية والخمسون: صافي أصول وحدات صندوق الاستثمار المغلق المتداول

مع مراعاة أحكام المادتين الثالثة والسبعين والرابعة والسبعين من هذه اللائحة، يجب على مدير الصندوق نشر صافي قيمة أصول كل وحدة خلال فترة تتواءم مع طبيعة أصول الصندوق، على أن لا تتجاوز ستة أشهر بحد أقصى.

المادة الثانية والخمسون: متطلبات طرح صندوق الاستثمار المغلق المتداول

أ- يجب على مدير الصندوق الذي يرغب في طرح وحدات صندوق الاستثمار المغلق المتداول وإدراجه في السوق أن يقدم طلباً إلى الهيئة يتضمن المعلومات المطلوبة بموجب هذه اللائحة، وأن يقدم -بالتزامن مع ذلك- طلباً إلى السوق لإدراج تلك الوحدات وفقاً لأحكام قواعد الإدراج.

ب- إضافة إلى المتطلبات الواردة في المادة الثالثة والستين من هذه اللائحة، يجب أن تتضمن شروط وأحكام الصندوق جميع المعلومات الضرورية لتمكين مالكي الوحدات المحتملين من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بخصوص الاستثمار المطروح عليهم، بالإضافة إلى المعلومات الآتية:

١- التواريخ المهمة وإجراءات الاشتراك الأولي، ويجب أن يتضمن هذا القسم المعلومات التالية:

أ- جدولاً زمنياً يوضح التواريخ المتوقعة للطرح الأولي.

ب- كيفية التقدم بطلب الاشتراك الأولي.

ج- الآلية التي سيتّبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشتركين.

٢- آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما.

٣- خطاب صادر عن المستشار القانوني المرخص له في ممارسة المهنة في المملكة في شأن تقرير العناية المهنية القانونية، بالصيغة الواردة في الملحق (١٢) من هذه اللائحة.

٤- خطاب صادر عن مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني، بالصيغة الواردة في الملحق (١٣) من هذه اللائحة.

ج- عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بأي عقود تتعلق بالصندوق أو بإدارة أصول الصندوق.

د- عند تقديم طلب الطرح، يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة باسم جهة مستلمة واحدة على الأقل.

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

و- يُشترط لموافقة الهيئة على طلب الطرح الآتي:

١- تلقي الهيئة إشعاراً من السوق يؤكد صدور موافقة السوق المشروطة على طلب الإدراج المقدم بموجب قواعد الإدراج.

٢- عدم سحب السوق موافقتها المشروطة المشار إليها في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (و) من هذه المادة.

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

المادة الثالثة والخمسون: شراء صندوق الاستثمار المغلق المتداول لوحداته وبيعها

أ- لأغراض تطبيق هذه اللائحة، تستثنى عملية شراء صندوق الاستثمار المغلق المتداول لوحداته وبيعها وفقاً لأحكام هذه اللائحة من الأعمال والممارسات الواردة في الفقرة (أ) من المادة التاسعة والأربعين من النظام.

ب- يجوز لصندوق الاستثمار المغلق المتداول شراء وحداته -ما لم تنص شروط وأحكام الصندوق على خلاف ذلك- وفقاً للضوابط الآتية:

١- أن يكون شراء وحدات الصندوق بهدف الاحتفاظ بها كوحدات خزينة أو بهدف إلغائها.

٢- أن لا تتجاوز نسبة وحدات الخزينة للصندوق في أي وقت من الأوقات (١٠٪) من الوحدات الصادرة عن الصندوق.

٣- صدور قرار خاص للصندوق من مالكي الوحدات بالموافقة على عملية الشراء مع تحديد الحد الأعلى لعدد الوحدات محل الشراء وأغراضه، ومصادر تمويل عملية الشراء، وعلى تفويض إتمام الشراء إلى مدير الصندوق خلال فترة أقصاها اثنا عشر شهراً من تاريخ صدور القرار الخاص للصندوق المشار إليه، ويجوز لمالكي الوحدات في أي وقت إصدار قرار صندوق خاص بتغيير أغراض الشراء.

٤- ما لم يكن الهدف من شراء وحدات الصندوق إلغاءها، يجب أن تتم عمليات شراء الوحدات بما لا يتجاوز (١٠٪) من الكمية الموافق عليها في اجتماع مالكي الوحدات للشراء خلال اليوم الواحد للتداول، ما لم تكن الكمية المعتمدة، أو المتبقي من الكمية المعتمدة التي لم يتم شراؤها، أقل من (١٠٪) من حجم تداول وحدات الصندوق في اليوم السابق لعملية الشراء.

٥- أن لا يزيد سعر الشراء على (٥٪) من سعر إغلاق السوق في اليوم السابق لليوم الذي يتم فيه تنفيذ عملية الشراء.

٦- أن لا ينتج عن عملية الشراء انخفاض ملكية مالكي الوحدات من الجمهور إلى أقل من متطلبات السيولة الواردة في قواعد الإدراج -حيثما ينطبق-، وذلك من الوحدات الصادرة عن الصندوق.

٧- أن تتم عملية الشراء من خلال السوق، على أن لا تكون من خلال صفقة خاصة.

٨- لا يكون لوحدات الخزينة التي يشتريها الصندوق أي حقوق تصويت في اجتماع مالكي الوحدات، ولا يكون لها أحقية في توزيعات الصندوق.

ج- لا يجوز لصندوق الاستثمار المغلق المتداول شراء وحداته لاستخدامها كوحدات خزينة إلا للأغراض التالية:

١- إذا رأى مجلس إدارة الصندوق أو من يفوضه أن سعر الوحدات في السوق أقل من قيمتها العادلة.

٢- عمليات المبادلة مقابل شراء أصل.

٣- أي غرض آخر توافق عليه الهيئة.

د- يجب على مدير صندوق الاستثمار المغلق المتداول فيما يتعلق بشرائه لوحداته التقيّد بالآتي:

١- الإفصاح في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن صدور قرار مجلس إدارة الصندوق بالموافقة على عملية شراء الصندوق لوحداته قبل نصف ساعة على الأقل من بداية فترة التداول لليوم التالي.

٢- الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات وفقاً لأحكام الفقرة (د) من المادة السابعة والسبعين من هذه اللائحة.

هـ- في حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي الوحدات بالموافقة على عملية الشراء، يجب على مدير صندوق الاستثمار المغلق المتداول الإفصاح عن ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق قبل نصف ساعة على الأقل من بداية فترة التداول لليوم التالي.

و- يجب على مدير صندوق الاستثمار المغلق المتداول إشعار السوق فوراً -وفق الآلية التي تحددها السوق- بعملية شراء الصندوق لوحداته والغرض من شرائها؛ لتنشر السوق تلك المعلومات في تقريرها الدوري عن شراء الصناديق لوحداتها.

ز- يجب على مدير صندوق الاستثمار المغلق المتداول تضمين التقرير السنوي للصندوق تفاصيل عن وحدات الخزينة المحتفظ بها من الصندوق، وتفاصيل التصرف في هذه الوحدات.

ح- يجوز لصندوق الاستثمار المغلق المتداول بيع وحدات الخزينة الخاصة به إذا نصت شروط وأحكام الصندوق على جواز ذلك، وفقاً للضوابط الآتية:

١- تنفيذ عملية بيع وحدات الخزينة بما لا يتجاوز (١٠٪) من إجمالي كمية وحدات الخزينة المزمع بيعها خلال اليوم الواحد للتداول، ما لم تكن كامل الكمية المزمع بيعها أقل من (١٠٪) من حجم تداول وحدات الصندوق في اليوم السابق لعملية البيع.

٢- أن تتم عملية بيع وحدات الخزينة من خلال السوق، وأن لا تكون من خلال صفقة خاصة. واستثناءً من ذلك، لا يشترط أن تتم عملية بيع تلك الوحدات من خلال السوق إذا كان الغرض من وحدات الخزينة هو استخدامها عوضاً في عمليات المبادلة مقابل شراء أصل وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

المادة الرابعة والخمسون: متطلبات الإفصاح للصندوق المغلق المتداول

أ- الإفصاح عن التطورات الجوهرية

١- يجب على مدير الصندوق أن يفصح للهيئة ولمالكي الوحدات من دون تأخير عن أي تطورات

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

جوهرية تندرج في إطار نشاطه ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر في أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله، ويمكن:

أ- أن تؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة، أو:

ب- أن تؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.

٢- لتحديد التطور الذي يقع ضمن نطاق الفقرة (أ) من هذه المادة، 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 يفصح للهيئة ومالكي الوحدات من دون تأخير عن أيٍّ من التطورات الآتية (سواء أكانت جوهرية وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة أم لم تكن):

١- أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو إيجاره بسعر يساوي أو يزيد على (١٠٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٢- أي خسائر تساوي أو تزيد على (١٠٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٣- أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على (٥٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٤- الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على (١٠٪) لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٥- الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على (١٠٪) وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٦- أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب تساوي أو تزيد على (١٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٧- أي انقطاع عن أيٍ من النشاطات الرئيسية للصندوق يترتب عليه أثراً يساوي أو يزيد على (٥٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٨- صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية، سواء في المرحلة الابتدائية أو الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على (٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٩- أي تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ج- الإفصاح المتعلق بتعاملات مالك الوحدات الكبير

١- يجب على أي شخص أن يُشعِر السوق عندما يصبح مالكاً أو له مصلحة فيما نسبته (٥٪) أو أكثر من وحدات الصندوق خلال فترة لا تتجاوز نهاية ثالث يوم تداول يلي تنفيذ الصفقة أو وقوع الحدث الذي أدى إلى تحقق هذه الملكية أو المصلحة، وأن يُضمَّن الإشعار قائمة بالأشخاص الذين لهم مصلحة في وحدات الصندوق التي يملكونها أو يسيطرون عليها.

٢- يجب على الشخص المشار إليه في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (ج) من هذه المادة أن يُشعِر السوق عند حدوث أي تغير في قائمة الأشخاص المشار إليها في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (ج) من هذه المادة، سواء أكان ذلك نتيجة وقوع حدث يستلزم إضافة شخص إلى تلك القائمة أم لاستبعاد أيٍّ من الأشخاص الذين سبق تضمينهم فيها، وذلك خلال فترة لا تتجاوز ثالث يوم تداول يلي وقوع الحدث الذي أدى إلى التغيير ذي الصلة.

٣- لأغراض هذه الفقرة، عند حساب العدد الإجمالي لوحدات الصندوق التي يكون لأي شخص مصلحة فيها، يُعَدّ الشخص له مصلحة في أيٍّ من وحدات الصندوق التي يملكها أو يسيطر عليها أيٌّ من الأشخاص الآتي بيانهم:

أ- أقرباء ذلك الشخص.

ب- شركة يسيطر عليها ذلك الشخص.

ج- أي أشخاص آخرين يتصرفون بالاتفاق مع ذلك الشخص للحصول على مصلحة في وحدات الصندوق.

٤- يجب أن يتضمن الإشعار المشار إليه في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (ج) من هذه المادة -على الأقل- المعلومات التالية:

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

ب- تفاصيل عملية التملك.

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

د- إذا رأى مدير الصندوق أن الإفصاح عن مسألة يجب الإفصاح عنها بموجب أحكام هذا الباب يمكن أن يُلحق به ضرراً غير مسوَّغ، وأنه من غير المرجح أن ينتج عن عدم الإفصاح عن هذه المسألة تضليل مالكي الوحدات فيما يتعلق بالحقائق والظروف التي يكون العلم بها ضرورياً لتقييم الأوراق المالية ذات العلاقة، فإنه يجوز لمدير الصندوق أن يتقدم بطلب لإعفائه من الإفصاح أو تأخيره، 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 تُلزِم مدير الصندوق بإعلان أي معلومات تتعلق بالإعفاء أو التأخير ذي العلاقة.

هـ- تُعَدّ جميع المعلومات والتطورات الجوهرية المنصوص عليها في هذه المادة معلومات سرية إلى أن تُعلَن للجمهور. 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 أيٍّ من المعلومات والتطورات الجوهرية قبل إعلانها وفقاً لهذه اللائحة.

و- يجب على مدير الصندوق تحديد مدى الحاجة إلى نشر إعلان للجمهور للرد على أي شائعات تتعلق بأي تطورات جوهرية، وللهيئة إلزام مدير الصندوق بذلك وفقاً لما تراه مناسباً.

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

ح- يجب على مدير الصندوق نشر جميع المعلومات المطلوب الإفصاح عنها بموجب هذه المادة في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وأن تكون هذه المعلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.

المادة الخامسة والخمسون: الصناديق العامة المتخصصة

تشمل الصناديق العامة المتخصصة المنظمة بموجب أحكام هذه اللائحة الصناديق العامة الآتية:

١- صناديق أسواق النقد.

٢- الصناديق المغذية.

٣- الصناديق القابضة.

٤- صناديق حماية رأس المال.

٥- الصناديق الوقفية.

ويجوز تقديم طلبات لطرح أنواع أخرى من الصناديق العامة المتخصصة إلى الهيئة؛ لتنظر في كل طلب بشكل منفصل.

المادة السادسة 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.

٥- وحدات صناديق أسواق نقد عامة ذات استراتيجية متشابهة.

٦- وحدات صناديق أدوات الدين العامة ذات الدخل الثابت.

ب- لا يجوز لصندوق أسواق النقد الاستثمار في عقود المشتقات إلا لغرض التحوط، على أن لا تزيد قيمة ذلك الاستثمار على (٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق، وأن تكون الجهة المصدرة لتلك العقود خاضعة لقواعد كفاية مالية صادرة عن جهة رقابية مماثلة للهيئة.

ج- لا يجوز أن تزيد قيمة استثمارات صندوق أسواق النقد في التوريق على (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.

د- لا يجوز أن تزيد قيمة استثمارات صندوق أسواق النقد في أدوات الدين الصادرة عن مُصدِر واحد على (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن تتجاوز مجموع استثمارات صندوق أسواق النقد في جهة واحدة ما نسبته (٢٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.

هـ- مع مراعاة أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، لا يجوز أن تتجاوز مجموع استثمارات صندوق أسواق النقد في جهات مختلفة تنتمي إلى نفس المجموعة ما نسبته (٢٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق، ويشمل ذلك جميع الاستثمارات في صفقات سوق النقد المبرمة مع جهات مختلفة تنتمي إلى نفس المجموعة والأوراق المالية الصادرة عن جهات مختلفة تنتمي إلى نفس المجموعة والودائع البنكية لدى جهات مختلفة تنتمي إلى نفس المجموعة.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

و- تستثنى وحدات صناديق الاستثمار من أحكام الفقرة (هـ) من هذه المادة، على أن لا تتجاوز مجموع استثمارات صندوق أسواق النقد في وحدات صندوق استثمار آخر، أو في وحدات صناديق استثمار مختلفة صادرة عن ذات مؤسسة السوق المالية، ما نسبته (٢٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.

ز- تستثنى أدوات الدين الصادرة عن حكومة المملكة من أحكام الفقرات (ج) و(د) و(هـ) من هذه المادة.

ح- يجب أن يكون لصندوق أسواق النقد متوسط مرجح لتاريخ الاستحقاق لا يتجاوز (١٨٠) يوماً تقويمياً.

ط- يجب على مدير الصندوق التأكد باستمرار من أن ما نسبته (١٠٪) على الأقل من صافي قيمة أصول الصندوق تكون سيولة نقدية أو استثمارات ذات تاريخ استحقاق أو فترة استحقاق متبقية لا تتعدى (٧) أيام.

ي- يجب على مدير صندوق أسواق النقد أن يجري مرتين سنوياً اختبار التحمل لرصد المخاطر المحيطة بالصندوق وضمان سرعة التعامل معها.

المادة السابعة والخمسون: الصندوق المغذي

أ- لا يجوز للصندوق المغذي الاستثمار في صندوق مغذٍ آخر، ولا في صندوق استثمار خاص.

ب- لا يجوز أن يستثمر الصندوق المغذي في أكثر من صندوق استثمار واحد.

المادة الثامنة والخمسون: الصندوق القابض

أ- يجوز للصندوق القابض أن يحتفظ بما لا يتجاوز (٥٪) من إجمالي أصوله على شكل نقد أو ما يماثله.

ب- على الصندوق القابض أن يستثمر في ثلاثة صناديق استثمار على الأقل، ويجب أن لا تقل الاستثمارات في كل صندوق من تلك الصناديق عن (٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق القابض، ولا تنطبق هذه النسبة على استثمارات الصندوق القابض في صناديق استثمار إضافية.

ج- لا يجوز استثمار ما يزيد على (٥٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق القابض في صندوق استثمار واحد.

د- يجوز للصندوق القابض استثمار أموال الصندوق وأصوله في الصناديق الخاصة على أن لا يتجاوز ذلك (١٠٪) من صافي قيمة أصوله.

المادة التاسعة والخمسون: صندوق حماية رأس المال

أ-يجب أن يتضمن اسم صندوق حماية رأس المال عبارة «حماية رأس المال» في جميع الوثائق المتعلقة بالصندوق.

ب- يجب أن تكون استثمارات صندوق حماية رأس المال متوافقة مع هدفه الاستثماري بحماية رأس المال المستثمر من قبل مالكي الوحدات.

ج- لا يجوز أن تزيد قيمة استثمارات صندوق حماية رأس المال في أدوات الدين الصادرة عن مُصدِر واحد على (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن تتجاوز مجموع استثمارات صندوق حماية رأس المال في جهة واحدة ما نسبته (٢٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.

د- مع مراعاة أحكام الفقرة (ب) من المادة الحادية والأربعين من هذه اللائحة، لا يجوز أن تتجاوز مجموع استثمارات صندوق حماية رأس المال في جهات مختلفة تنتمي إلى نفس المجموعة ما نسبته (٢٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق، ويشمل ذلك جميع الاستثمارات في صفقات سوق النقد المبرمة مع جهات مختلفة تنتمي إلى نفس المجموعة، وأدوات الدين الصادرة عن جهات مختلفة تنتمي إلى نفس المجموعة، والودائع البنكية لدى جهة واحدة أو جهات مختلفة تنتمي إلى نفس المجموعة.

المادة الستون: الصندوق الوقفي

أ- يجب على مدير الصندوق الوقفي الالتزام بالمتطلبات التي تضعها الهيئة العامة للأوقاف دون الإخلال بالمتطلبات الواردة في النظام ولوائحه التنفيذية.

ب- يستثنى الصندوق الوقفي من أحكام طلبات الاسترداد الواردة في المادة السابعة والستين من هذه اللائحة.

ج- يجوز للصندوق الوقفي استثمار أموال الصندوق وأصوله في الصناديق الخاصة على أن لا يتجاوز ذلك (٢٥٪) من صافي قيمة أصوله.

المادة الحادية والستون: مخالفة قيود الاستثمار

أ- في حال مخالفة أي من قيود الاستثمار المنصوص عليها في هذه اللائحة أو في شروط وأحكام الصندوق بسبب إجراء اتخذه مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن، يتعين على مدير الصندوق إشعار الهيئة بذلك كتابياً بشكل فوري واتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة خلال (٥) أيام من تاريخ وقوع المخالفة، وللهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير تلك المدة.

ب- في حال مخالفة أيٍّ من قيود الاستثمار المنصوص عليها في هذه اللائحة أو في شروط وأحكام الصندوق بسبب تغيُّر في الظروف خارج عن سيطرة مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن، ولم يتم إصلاح المخالفة خلال (٥) أيام من تاريخ وقوع المخالفة، يتعين على مدير الصندوق إشعار مسؤول المطابقة والالتزام و/ أو لجنة المطابقة والالتزام بذلك فوراً مع الإشارة إلى الخطة التصحيحية والتأكيد على إصلاح المخالفة في أقرب وقت ممكن.

ج- يجب على مدير الصندوق إشعار مسؤول المطابقة والالتزام و/ أو لجنة المطابقة والالتزام لديه ومجلس إدارة الصندوق بجميع مخالفات قيود الاستثمار المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة فور وقوعها.

د- يجب على مسؤول المطابقة والالتزام أو لجنة المطابقة والالتزام حفظ سجلّ دائم بجميع مخالفات قيود الاستثمار المشار إليها في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، وتوثيق الإجراء المتخذ والمدة الزمنية المطلوبة لإصلاحها.

هـ- يجب على مدير الصندوق تضمين التقرير السنوي للصندوق جميع مخالفات قيود الاستثمار المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، والإفصاح عن حالات عدم الالتزام بالخطة التصحيحية المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة.

المادة الثانية والستون: ممارسة الحقوق فيما يتعلق بأصول الصندوق العام

أ- يجب على مدير الصندوق عند ممارسة أو عدم ممارسة أي من الحقوق المرتبطة بأصول أي صندوق عام، التصرف بما يحقق مصالح مالكي الوحدات.

ب- يجب على مدير الصندوق القيام بالتالي في شأن حقوق التصويت (إن وُجدت) المرتبطة بأي أصول لصندوق عام يديره:

١- وضع سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت يعتمدها مجلس إدارة الصندوق.

٢- ممارسة حقوق التصويت أو الامتناع من ممارستها وفقاً لما تقتضيه السياسة المكتوبة المعتمدة من قبل مجلس إدارة الصندوق، وحفظ سجلّ كامل يوثق ممارسة حقوق التصويت أو الامتناع عن ممارستها وأسباب ذلك.

ج- يجب على مدير الصندوق العام الإفصاح في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) عن السياسات المتعلقة بحقوق التصويت التي يتبعها، وذلك فيما يتعلق بكل صندوق استثمار عام يديره.

المادة الثالثة والستون: متطلبات تقديم شروط وأحكام الصندوق

أ- يجب على مدير الصندوق العام أن يزود مالكي الوحدات ومالكي الوحدات المحتملين وأمين الحفظ بشروط وأحكام الصندوق باللغة العربية مجاناً.

ب- يجب أن تتضمن شروط وأحكام الصندوق العام الأسس التي سيدخل مالكو الوحدات المحتملون بناءً عليها في علاقات تعاقدية مع مدير الصندوق فيما يتعلق بالاستثمار المطروح عليهم، ويجب أن تتضمن شروط وأحكام الصندوق المعلومات المحددة في الملحق (١) من هذه اللائحة.

ج- تُعَدُّ شروط وأحكام الصندوق مستوفية لمتطلبات شروط تقديم الخدمات بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

د- يجب على مدير الصندوق التأكد من توقيع مالك الوحدة على شروط وأحكام الصندوق وحصوله على نسخة منها قبل موافقة مدير الصندوق على اشتراكه الأولي في الصندوق العام.

هـ- يجب أن تكون شروط وأحكام الصندوق المطبقة على جميع مالكي الوحدات من نفس الفئة في الصندوق العام موحدة.

و- يجب على مدير الصندوق تقديم نسخة محدَّثة من شروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة خلال (١٠) أيام من إجراء أي تغيير عليها، وكذلك إلى أمين الحفظ فور تحديثها.

ز- يجب على مدير الصندوق نشر نسخة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، ويجب عليه كذلك الإعلان عن نسخة محدّثة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) وذلك خلال (١٠) أيام من إجراء أي تحديث عليها.

المادة الرابعة والستون: موافقة الهيئة ومالكي الوحدات على التغييرات الأساسية

أ- يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي.

ب- استثناءً من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح الوارد في الفقرة الفرعية (٩) من الفقرة (د) من هذه المادة من خلال قرار خاص للصندوق.

ج- يجب على مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة، الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق العام.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

د- لأغراض هذه اللائحة، يُقصد بمصطلح «التغيير الأساسي» أي من الحالات الآتية:

١- التغيير المهم في أهداف الصندوق العام أو طبيعته أو فئته.

٢- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق العام المغلق.

٣- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق العام.

٤- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير للصندوق.

٥- أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكو الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق العام المغلق.

٦- أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق العام المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.

٧- أيّ تغيير يقدّم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدَّد من أصول الصندوق العام المغلق.

٨- أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدَّد من أصول الصندوق العام المغلق.

٩- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق العام المغلق.

١٠- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق العام المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.

١١- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

هـ- يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي.

و- يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل (١٠) أيام من سريان التغيير.

ز- يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقارير الصندوق العام التي يُعِدّها مدير الصندوق وفقاً للمادة الثامنة والسبعين من هذه اللائحة.

ح- يحق لمالكي وحدات صندوق عام مفتوح استرداد وحداتهم قبل سريان أي تغيير أساسي دون فرض أي رسوم استرداد (إن وُجدت).

ط- تُستثنى الصناديق المتداولة من متطلب إرسال الإشعار الكتابي إلى جميع مالكي الوحدات الوارد في الفقرة (و) من هذه المادة، على أن يكون الإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

المادة الخامسة والستون: إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بأي تغييرات غير أساسية

أ- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات والإفصاح في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة عن أي تغييرات غير أساسية في الصندوق العام الذي يديره قبل (١٠) أيام من سريان التغيير، ويحق لمالكي وحدات الصندوق العام المفتوح استرداد وحداتهم قبل سريان التغيير غير الأساسي دون فرض أي رسوم استرداد (إن وُجدت).

ب- يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير غير أساسي.

ج- لأغراض هذه اللائحة، يُقصد بـ«التغيير غير الأساسي» أي تغيير لا يقع ضمن أحكام المادة الرابعة والستين من هذه اللائحة.

د- يجب بيان تفاصيل التغييرات غير الأساسية في تقارير الصندوق العام التي يُعِدّها مدير الصندوق وفقاً للمادة الثامنة والسبعين من هذه اللائحة.

هـ- تُستثنى الصناديق المتداولة من متطلب إرسال الإشعار إلى جميع مالكي الوحدات الوارد في الفقرة (أ) من هذه المادة، على أن يكون الإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

المادة السادسة والستون: مدة الطرح الأولي

أ- يجب بيان تفاصيل الطرح الأولي لوحدات الصندوق العام (بما في ذلك مدة الطرح الأولي والسعر الأولي للوحدات) في شروط وأحكام الصندوق.

ب- لا يجوز طرح الوحدات خلال مدة الطرح الأولي من قبل مدير الصندوق إلا بالسعر الأولي.

ج- يجب أن لا تزيد مدة الطرح الأولي على (٦٠) يوماً. وخلال تلك المدة، ومع عدم الإخلال بأحكام الفقرة (د) من المادة الحادية والأربعين من هذه اللائحة، لا يجوز استثمار أيٍّ من مبالغ الاشتراك حتى تكتمل مدة الطرح الأولي، باستثناء استثمارها في صناديق أسواق النقد، أو في الودائع البنكية وصفقات سوق النقد، والمبرمة مع طرف خاضع لتنظيم البنك المركزي السعودي أو لهيئة رقابية مماثلة للبنك المركزي السعودي خارج المملكة.

د- يجب على مدير الصندوق أن يضع حداً أدنى ينبغي جمعه من خلال اشتراكات المستثمرين خلال مدة الطرح الأولي. ومع عدم الإخلال بأحكام الفقرة (د) من المادة الحادية والأربعين من هذه اللائحة، لا يجوز استثمار أيٍّ من مبالغ الاشتراك حتى يتم جمع مبلغ الحد الأدنى المذكور باستثناء استثمارها في صناديق أسواق النقد، أو في الودائع البنكية وصفقات سوق النقد، والمبرمة مع طرف خاضع لتنظيم البنك المركزي السعودي أو لهيئة رقابية مماثلة للبنك المركزي السعودي خارج المملكة. ويجب على مدير الصندوق الإفصاح عن الحد الأدنى المطلوب جمعه في شروط وأحكام الصندوق.

هـ- في حال عدم جمع الحد الأدنى المشار إليه في الفقرة (د) من هذه المادة خلال مدة الطرح الأولي، يجب على مدير الصندوق أن يعيد إلى مالكي الوحدات مبالغ الاشتراك وأي عوائد ناتجة عن استثمارها وفقاً للفقرتين (ج) و(د) من هذه المادة دون أي حسم.

و- عند انتهاء مدة الطرح، يجب على مدير الصندوق تقديم نتائج الطرح إلى الهيئة خلال (١٠) أيام، والإفصاح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وفقاً لمتطلبات الملحق (١٠) من هذه اللائحة.

المادة السابعة والستون: الاشتراك والاسترداد

أ- لا يجوز الاشتراك في وحدات الصندوق العام أو استردادها إلا في يوم تعامل. ويجب أن يتوافر للصندوق العام، الذي لا يكون صندوقاً مغلقاً، يوما تعامل على الأقل في كل أسبوع. وإذا كان الصندوق العام مغلقاً، فتكون أيام التعامل وفقاً لما يحدده مدير الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.

ب- يجب أن تحدد شروط وأحكام الصندوق الموعد النهائي لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد.

ج- يجب على مشغّل الصندوق معاملة طلبات الاشتراك أو الاسترداد بالسعر الذي يُحتسب عند نقطة التقييم التالية للموعد النهائي لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد.

د- يجب على مشغّل الصندوق تنفيذ طلبات الاشتراك أو الاسترداد بحيث لا تتعارض مع أي أحكام تتضمنها هذه اللائحة أو شروط وأحكام الصندوق.

هـ- يجب على مشغّل الصندوق أن يدفع لمالك الوحدات عوائد الاسترداد قبل موعد إقفال العمل في اليوم الخامس التالي لنقطة التقييم التي حُدد عندها سعر الاسترداد بحد أقصى.

المادة الثامنة والستون: تأجيل عمليات الاسترداد

أ- يجوز لمدير الصندوق تأجيل تنفيذ أي طلب استرداد من صندوق عام مفتوح حتى يوم التعامل التالي إذا بلغ إجمالي نسبة جميع طلبات الاسترداد لمالكي الوحدات في أي يوم تعامل (١٠٪) أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق.

ب- يجب على كل مدير صندوق اتباع إجراءات عادلة ومنصفة عند اختيار طلبات الاسترداد المطلوب تأجيلها، والإفصاح عن هذه الإجراءات في شروط وأحكام الصندوق.

المادة التاسعة والستون: تعليق الاشتراك أو استرداد الوحدات

أ- يجب على مدير الصندوق تعليق الاشتراك أو استرداد الوحدات إذا طلبت الهيئة ذلك.

ب- لا يجوز لمدير الصندوق تعليق الاشتراك أو استرداد وحدات الصندوق إلا في الحالات الآتية:

١- إذا رأى مدير الصندوق بشكل معقول أن التعليق يحقق مصالح مالكي وحدات الصندوق العام.

٢- إذا عُلّق التعامل في السوق الرئيسة التي يتم فيها التعامل في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى التي يملكها الصندوق العام، إما بشكل عام أو بالنسبة إلى أصول الصندوق التي يرى مدير الصندوق بشكل معقول أنها جوهرية لصافي قيمة أصول الصندوق العام.

ج- يجب على مدير الصندوق اتخاذ الإجراءات التالية في حالة أي تعليق يفرضه مدير الصندوق وفقاً للفقرة (ب) من هذه المادة:

١- التأكد من عدم استمرار أي تعليق إلا للمدة الضرورية والمبررة مع مراعاة مصالح مالكي الوحدات.

٢- مراجعة التعليق بصورة منتظمة والتشاور مع مجلس إدارة الصندوق وأمين الحفظ ومشغل الصندوق حول ذلك بصورة منتظمة.

٣- إشعار الهيئة ومالكي الوحدات فوراً بأي تعليق مع توضيح أسباب التعليق، وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات فور انتهاء التعليق بالطريقة نفسها المستخدمة في الإشعار بالتعليق، والإفصاح عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة.

د- للهيئة صلاحية رفع التعليق إذا رأت أن ذلك يحقق مصالح مالكي الوحدات.

المادة السبعون: مقابل الصفقات

يشمل مقابل الصفقات التي يجوز فرضها فيما يتعلق بالصندوق العام رسوم الاشتراك والاسترداد ونقل الملكية، ويجب الإفصاح عن هذا المقابل بشكل كامل في شروط وأحكام الصندوق.

المادة الحادية والسبعون: الاقتراض لتنفيذ طلبات الاسترداد

أ- على مدير الصندوق بذل جميع الجهود اللازمة للاحتفاظ بسيولة كافية لتنفيذ طلبات الاسترداد.

ب- إذا كانت الأموال المتوافرة في حساب الصندوق العام المخصص لتنفيذ طلبات الاسترداد غير كافية،

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

فيجوز لمدير الصندوق أن يقترض لتغطية تلك الطلبات بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وبما لا يتعارض مع شروط وأحكام الصندوق.

ج- لا يخضع الاقتراض لتنفيذ طلبات الاسترداد وفقاً لهذه المادة للنسبة المنصوص عليها في الفقرة (ح) من المادة الثالثة والأربعين من هذه اللائحة.

المادة الثانية والسبعون: إعلانات الأوراق المالية والمواد الترويجية

أ- يجب أن يستوفي إعلان الأوراق المالية فيما يتعلق بالصندوق العام، المرسل إلى مالكي الوحدات أو مالكي الوحدات المحتملين، متطلبات هذه المادة وأحكام لائحة مؤسسات السوق المالية ولائحة أعمال الأوراق المالية ذات العلاقة.

ب- يجب أن يتضمن أي إعلان عن أوراق مالية يتعلق بصندوق عام معلومات عن كيفية الحصول على نسخة من شروط وأحكام الصندوق وتقارير الصندوق لمالكي الوحدات، وأن يشير الإعلان إلى الإفصاح المضمن في شروط وأحكام الصندوق المتعلق بالمخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق.

ج- إذا تضمن إعلان الأوراق المالية معلومات عن أداء الصندوق أو أي تأكيد عن أدائه أو أداء مديره، فيجب أن يستوفي الإعلان المتطلبات الآتية:

١- توضيح معلومات العائد الكلي للصندوق بعد خصم جميع المصاريف الفعلية السابقة للصندوق. ويجوز أن يشتمل إعلان الأوراق المالية على العائد الكلي الإجمالي (قبل خصم المصاريف الفعلية)، على أن يتضمن الإعلان العائد بعد خصم المصاريف الفعلية وأن تبرز بنفس الدرجة من الوضوح في الإعلان.

٢- توضيح معلومات العائد الكلي للصندوق مقارنة بالعائد الكلي عن المدة نفسها لمؤشر مناسب أو معيار آخر مفصح عنه في شروط وأحكام الصندوق. وفي حال كون المؤشر أو المعيار الآخر لا يشمل جميع عناصر العائد الكلي، يجب الإفصاح عن العناصر التي لم يشملها المؤشر أو المعيار وكيف يمكن أن يؤثر ذلك في مقارنة العائد الكلي للصندوق بالمؤشر أو المعيار.

٣- أن يبيّن إعلان الأوراق المالية أن قيمة الاستثمار في الصندوق العام متغيرة، وقد تخضع للزيادة أو النقص.

د- إذا تضمن أي إعلان أوراق مالية العائد الكلي للصندوق، فيجب أن يوضح الإعلان العائد الكلي لسنة واحدة، و(٣) سنوات، و(٥) سنوات، و(١٠) سنوات أو منذ تأسيس الصندوق إذا كانت مدته أقصر من هذه الفترات، ولا يجوز ذكر الأداء لفترة تقل عن سنة واحدة.

هـ- يجب أن يتضمن الإعلان وفقاً للفقرة (د) من هذه المادة العائد الكلي للصندوق حتى نهاية آخر ربع سنة (باستخدام التقويم السنوي نفسه المتبع في إعداد القوائم المالية للصندوق).

و- إذا كان هناك احتمال معقول أن تؤدي أي معلومة تتعلق بأداء الصندوق إلى فهم خاطئ لمالكي الوحدات المحتملين، فيجب أن يفصح إعلان الأوراق المالية عن ظروف المعلومة التي ساهمت في ذلك الأداء ويوضحها.

ز- يجب أن يتضمن إعلان الأوراق المالية تحذيرات من المخاطر وفق ما هو مطلوب في لائحة مؤسسات السوق المالية متى كان ذلك منطبقاً.

ح- يجوز أن يتضمن إعلان الأوراق المالية قائمة بجميع الاستثمارات في محفظة استثمار الصندوق أو قائمة باستثمارات مختارة. وفي حال احتواء إعلان الأوراق المالية قائمة باستثمارات مختارة فقط، يجب اختيار الاستثمارات في هذه القائمة بشكل موضوعي ومتوازن، ويجب الإفصاح عن أساس اختيار الاستثمارات المدرجة في القائمة.

ط- لا يجوز أن يتضمن إعلان الأوراق المالية أياً من المعلومات الآتية:

١- توقع أو تقدير العائد الكلي أو الأداء الاستثماري للصندوق العام أو مالكي وحدات الصندوق العام (باستثناء الإفصاح عن حد أدنى مضمون من العائد وذلك فيما يتعلق بإعلان الأوراق المالية للصندوق العام الذي يضمن أو يطبق أي إجراءات لحماية رأس المال).

٢- أي شهادة أو بيان عن تجربة مالكي الوحدات الفعليين أو المفترضين في ذلك الصندوق أو الصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق نفسه.

ي- يجب على مدير الصندوق أن يقدم للهيئة نسخاً من أي إعلان أوراق مالية مرسل إلى مالكي الوحدات أو مالكي الوحدات المحتملين خلال (٥) أيام من تاريخ الإعلان.

المادة الثالثة والسبعون: التقييم

أ- يُعَدُّ مشغل الصندوق مسؤولاً عن تقييم أصول الصندوق تقييماً كاملاً وعادلاً.

ب- يجب على مشغل الصندوق تقييم أصول الصندوق العام في كل يوم تعامل في الوقت المحدد في شروط وأحكام الصندوق، وبمدة لا تتجاوز يوماً واحداً بعد الموعد النهائي لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد.

ج- يجب على مدير الصندوق أن يوثق في شروط وأحكام الصندوق أسس تقييم الوحدات وأي منهجية تقييم حيثما كان ذلك مناسباً، ويجب عليه التأكد من أن منهجية وإجراءات التقييم تطبَّق بطريقة عادلة ومتطابقة.

د- يجب على مدير الصندوق وضع سياسة واضحة للتقييم ونقاطه والتسعير والتعامل في الوحدات، وأن ينص بشكل واضح على هذه السياسة في شروط وأحكام الصندوق. ويجب على مدير الصندوق إقرار طريقة متطابقة لتقييم الوحدات لأغراض تنفيذ طلبات الاشتراك والاسترداد ونقل الملكية.

هـ- يجب على مشغل الصندوق الالتزام بأحكام الملحق (٥) من هذه اللائحة الخاص بطرق تقييم الصناديق العامة.

المادة الرابعة والسبعون: تسعير الوحدات

أ- يكون مشغل الصندوق مسؤولاً عن حساب سعر وحدات الصندوق العام الذي يشغله. ويُحسب سعر الوحدات لكل من الاشتراك والاسترداد في أي يوم تعامل بناءً على صافي قيمة أصول كل وحدة من وحدات الصندوق العام عند نقطة التقييم في يوم التعامل ذي العلاقة.

ب- يجب على مشغل الصندوق بيان أسعار الوحدات بصيغة تحتوي على أربع علامات عشرية على الأقل.

ج- يجب على مدير الصندوق نشر صافي قيمة أصول كل وحدة في يوم العمل التالي ليوم التعامل وذلك في الموقع الالكتروني لمدير الصندوق وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة.

المادة الخامسة والسبعون: التقييم أو التسعير الخاطئ

أ- في حال تقييم أصل من أصول الصندوق العام بشكل خاطئ أو حساب سعر وحدة بشكل خاطئ، يجب على مشغل الصندوق توثيق ذلك.

ب- يجب على مشغل الصندوق تعويض جميع مالكي الوحدات المتضررين (بما في ذلك مالكو الوحدات السابقون) عن جميع أخطاء التقييم أو التسعير دون تأخير.

ج- يجب على مدير الصندوق إبلاغ الهيئة فوراً عن أي خطأ في التقييم أو التسعير يشكل ما نسبته (٠,٥٪) أو أكثر من سعر الوحدة والإفصاح عن ذلك فوراً في موقعه الإلكتروني وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة وفي تقارير الصندوق العام التي يُعِدّها مدير الصندوق وفقاً للمادة الثامنة والسبعين من هذه اللائحة.

د- يجب على مدير الصندوق أن يقدم في تقاريره للهيئة المطلوبة وفقاً للمادة التاسعة والسبعين من هذه اللائحة ملخصاً بجميع أخطاء التقييم والتسعير.

المادة السادسة والسبعون: متطلبات المراجعة

أ- على مدير الصندوق تعيين مراجع حسابات قبل تأسيس الصندوق العام للقيام بعملية المراجعة. ويجب أن يكون مراجع الحسابات للصندوق العام مسجلاً لدى الهيئة وفقاً لقواعد تسجيل مراجعي حسابات المنشآت الخاضعة لإشراف الهيئة، ومستقلاً عن مدير الصندوق وفقاً لمعيار الاستقلالية المحدد في نظام مهنة المحاسبة والمراجعة ولائحته التنفيذية.

ب- إذا مضى على تأسيس الصندوق العام مدة تزيد على (٩) أشهر قبل نهاية سنته المالية، فيجب في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة بنهاية السنة المالية الأولى.

ج- إذا مضى على تأسيس الصندوق العام مدة (٩) أشهر أو أقل قبل نهاية سنته المالية، فيجوز في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة في نهاية السنة المالية التي تليها.

د- يجب الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على تعيين أي مراجع حسابات بديل أو تغييره.

هـ- يجب على مجلس إدارة الصندوق أن يرفض تعيين مراجع الحسابات أو أن يوجه مدير الصندوق بتغيير مراجع الحسابات المعيّن، في أيٍّ من الحالات الآتية:

١- وجود ادعاءات قائمة وجوهرية حول سوء السلوك المهني لمراجع الحسابات تتعلق بتأدية مهامه.

٢- إذا لم يعد مراجع الحسابات للصندوق العام مستقلاً.

٣- إذا لم يعد مراجع الحسابات للصندوق العام مسجلاً لدى الهيئة.

٤- إذا قرر مجلس إدارة الصندوق أن مراجع الحسابات لا يملك المؤهلات والخبرات الكافية لتأدية مهام المراجعة بشكل مُرضٍ.

٥- إذا طلبت الهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير مراجع الحسابات المعيَّن فيما يتعلق بالصندوق العام.

و- يحدد مدير الصندوق أتعاب مراجع الحسابات بموافقة مجلس إدارة الصندوق.

المادة السابعة والسبعون: اجتماعات مالكي الوحدات

أ- يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه، على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام هذه اللائحة.

ب- يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.

ج- يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام من تسلم طلب كتابي

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (٢٥٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، ويجب على مدير الصندوق أن ينص على ذلك في شروط وأحكام الصندوق.

د- تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وبإرسال 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 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 وأيّ 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.

و- يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكو الوحدات في إدراجها، ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (١٠٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق العام إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات، شريطة أن لا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام هذه اللائحة.

ز- يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإعلان المشار إليها في الفقرة (د) من هذه المادة، على أن يعلن ذلك في موقعه الإلكتروني وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (٢١) يوماً قبل الاجتماع.

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

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

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

ك- يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

ل- يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.

م- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.

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

المادة الثامنة والسبعون: تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات

أ- يجب على مدير الصندوق إعداد التقارير السنوية (بما في ذلك القوائم المالية السنوية المراجعة) والبيان ربع السنوي وفقاً لمتطلبات الملحق (٣) والملحق (٤) من هذه اللائحة، ويجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بها عند الطلب دون أي مقابل.

ب- ينبغي إتاحة التقارير السنوية للجمهور خلال مدة لا تتجاوز (٣) أشهر من نهاية فترة التقرير وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق وفي الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق).

ج- يجب إعداد القوائم المالية الأولية وإتاحتها للجمهور خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من نهاية فترة القوائم وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق وفي الموقع الالكتروني لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق).

د- يجب على مدير الصندوق أن ينشر البيان ربع السنوي وفقاً لمتطلبات الملحق (٤) خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام من نهاية الربع المعني، وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق وفي الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق).

هـ- يجب على الصندوق المغذي أو الصندوق القابض إتاحة تقاريره خلال (٢١) يوماً من إصدار تقارير الصندوق (الصناديق) التي يستثمر فيها.

و- يجب على مدير الصندوق إتاحة صافي قيمة الأصول الحالية للصندوق العام الذي يديره للفحص من جانب مالكي الوحدات دون مقابل، وإتاحة جميع أرقام صافي قيمة الأصول السابقة في المكاتب المسجلة لمدير الصندوق.

ز- تُستثنى الصناديق المتداولة من أحكام الفقرة (و) من هذه المادة.

المادة التاسعة والسبعون: تقديم التقارير إلى الهيئة

أ- يجب على مدير الصندوق بعد إتاحة التقارير السنوية للجمهور والمطلوبة وفقاً للمادة الثامنة والسبعين من هذه اللائحة (بما في ذلك القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق العام) أن يقدم تلك التقارير إلى الهيئة عند طلبها خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام.

ب- يجب على مدير الصندوق بعد إتاحة البيان ربع السنوي والقوائم المالية الأولية للجمهور والمطلوبة وفقاً للمادة الثامنة والسبعين من هذه اللائحة، أن يقدم تلك التقارير إلى الهيئة عند طلبها خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام.

الباب الخامس
الصناديق الخاصة

المادة الثمانون: تقديم إشعار إلى الهيئة لطرح وحدات صندوق خاص

أ- يجب على الشخص الذي يرغب في طرح وحدات صندوق خاص أن يكون مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو نشاط إدارة الاستثمارات (حيثما ينطبق)، وأن يقدم إشعاراً إلى الهيئة بذلك وفقاً للصيغة الواردة في الملحق (٦) من هذه اللائحة، وأن يستوفي متطلبات الطرح الخاص الواردة في الفقرة (أ) من المادة الثالثة والثمانين من هذه اللائحة.

ب- لا يجوز طرح وحدات صندوق خاص بالمملكة إلا من خلال طرح خاص وفقاً لأحكام المادة الثانية والثمانين من هذه اللائحة.

المادة الحادية والثمانون: استدعاء رأس المال على دفعات

أ- يجوز لمدير الصندوق استدعاء رأس المال على دفعات، على أن يُضمَّن ذلك في شروط وأحكام الصندوق عند الطرح، مع بيان الحد الأدنى لتشغيل الصندوق، وأن يُشعِر مدير الصندوق الهيئة بالنتائج خلال (١٠) أيام من اكتمال جميع استدعاءات رأس المال. ويكون استدعاء رأس المال على دفعات متاحاً لمالكي الوحدات في الصناديق الخاصة المغلقة.

ب- يجب على مدير الصندوق الذي يرغب في استدعاء رأس المال على دفعات أن يحدد في شروط وأحكام الصندوق الحد الأدنى لمدة إشعار مالكي الوحدات بذلك، وسياسة التعامل مع هذا الاستدعاء. وفي حال عدم الالتزام بتلك السياسة، يجب على مدير الصندوق أن يوضح في شروط وأحكام الصندوق الإجراءات المتبعة في تلك الحالات.

المادة الثانية والثمانون: الطرح الخاص لصندوق خاص وأهلية المستثمرين

أ- يكون طرح وحدات الصندوق الخاص طرحاً خاصاً إذا طُرحت على مستثمرين من فئة العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسيين، وإذا كان الحد الأعلى المترتب دفعه على كل مطروح عليه من المستثمرين من فئة عملاء التجزئة لا يزيد على مئتي ألف ريال سعودي أو ما يعادله.

ب- عند طرح وحدات الصندوق الخاص، يجب أن لا تتجاوز الاشتراكات النقدية في الصندوق من المستثمرين من فئة عملاء التجزئة ما نسبته (٥٠٪) من إجمالي الاشتراكات النقدية في الصندوق.

ج- للهيئة في غير الحالات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة، وبناءً على طلب من مؤسسة سوق مالية ترغب في طرح وحدات صندوق خاص، أن تقرر اعتبار الطرح خاصاً، شريطة الالتزام بالضوابط التي تفرضها الهيئة.

د- إذا كان الصندوق المطروح صندوقاً عقارياً خاصاً، فيجب أن يكون صندوق استثمار مغلق خاص.

المادة الثالثة 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

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

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.

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 أيٍّ 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 «تبليغ» لمؤسسة السوق المالية بعدم جواز القيام بالطرح الخاص، أو أن تنشر «إخطاراً» يحظر الطرح.

د- إذا لم تتخذ الهيئة أياً من الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، فتصدر الهيئة إشعاراً لمؤسسة السوق المالية بناءً على طلبها يبيّن عدم ممانعتها طرح وحدات الصندوق الخاص.

هـ- 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.

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 (١) من الفقرة (أ) من هذه المادة، فيجب على مؤسسة السوق المالية تزويد الهيئة خلال (١٠) أيام بإشعار كتابي موقَّع منها تؤكد فيه عدم اكتمال الطرح، بالإضافة إلى إعادة مبالغ الاشتراك وأي عوائد ناتجة عن استثمارها دون أي حسم إلى مالكي الوحدات.

ز- في حال قيام مدير الصندوق بإلغاء طرح الصندوق بعد اكتمال الطرح وقبل تشغيله من خلال جمع الحد الأدنى الموضح في شروط وأحكام الصندوق في التاريخ المقترح لانتهاء الطرح (إن وجد) والمحدد في إشعار الطرح الخاصة المقدم إلى الهيئة وفقاً للفقرة الفرعية (١) من الفقرة (أ) من هذه المادة، فيجب على مؤسسة السوق المالية تزويد الهيئة خلال (١٠) أيام بإشعار كتابي موقَّع منها تؤكد إلغاء طرح الصندوق بعد اكتمال الطرح وقبل تشغيله، بالإضافة إلى إعادة مبالغ الاشتراك وأيّ عوائد ناتجة عن استثمارها دون أيّ حسم إلى مالكي الوحدات.

ح- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بتشغيل الصندوق خلال (١٠) أيام من تاريخ تشغيله.

ط- يحق للمشترك استعادة المبالغ المكتتب بها وأيّ عوائد ناتجة عن استثمارها دون أيّ حسم في حال وقوع أيّ من الحالات الآتية قبل تشغيل الصندوق:

١- تمديد فترة طرح الصندوق الخاص بما يتجاوز فترة التمديد المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق.

٢- تعديل رأس مال الصندوق أو الحد الأدنى لتشغيل الصندوق.

٣- إجراء أي من التغييرات المنصوص عليها في المادة الرابعة والتسعين من هذه اللائحة على شروط وأحكام الصندوق.

المادة الرابعة والثمانون: الشكل التعاقدي للصندوق الخاص

أ- يؤسس الصندوق الخاص بتوقيع أول مالكي وحدات محتملين ومدير الصندوق على شروط وأحكام الصندوق ذي العلاقة.

ب- تنشأ العلاقة التعاقدية بين مالك الوحدات المحتمل ومدير الصندوق بتوقيعهما على شروط وأحكام الصندوق ذي العلاقة.

ج- يجب على مدير الصندوق تضمين شروط وأحكام الصندوق المتطلبات ذات العلاقة في هذه اللائحة، ويجب على مدير الصندوق الخاص بالإضافة إلى ذلك تضمين شروط وأحكام الصندوق ذي العلاقة المتطلبات والمعلومات الواردة في الملحق (١١) من هذه اللائحة.

د- تُعَدُّ شروط وأحكام الصندوق المشار إليها في الفقرة (ب) من هذه المادة مستوفية لمتطلبات شروط تقديم الخدمات بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

المادة الخامسة والثمانون: الوحدات

أ- تكون الوحدات المشترك فيها ملكاً لمالك الوحدات المحتمل عند تنفيذ طلب الاشتراك في يوم التعامل التالي للموعد النهائي لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد.

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

ج- فيما عدا خسارته لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن ديون والتزامات الصندوق الخاص ذي العلاقة.

د- يجوز للصندوق الخاص أن يُصدر أكثر من فئة واحدة من الوحدات، ويجب أن يتمتع جميع مالكي الوحدات من نفس الفئة بحقوق متساوية، وأن يُعاملوا بالمساواة من قبل مدير الصندوق، ولا يجوز أن يكون لأي فئة استراتيجيات وأهداف استثمار تختلف عن استراتيجيات وأهداف الاستثمار لفئات أخرى في نفس الصندوق.

هـ- لا يجوز أن يتمتع مالكو فئة من الوحدات بحقوق من شأنها الإخلال بحقوق مالكي فئة أخرى من الوحدات.

المادة السادسة والثمانون: مجلس إدارة الصندوق العقاري الخاص

أ- يُشرف على كل صندوق عقاري خاص مجلس إدارة معيَّن من قبل مدير الصندوق.

ب- يجب على مدير الصندوق عزل أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق العقاري الخاص في حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من مدير الصندوق عزل ذلك العضو.

ج- يجب أن لا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الصندوق العقاري الخاص عن ثلاثة أعضاء. ويجب أن لا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين عن عضوين، أو ثلث العدد الإجمالي لأعضاء المجلس، أيهما أكثر.

د- 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.

هـ- يتعين أن تتوافر متطلبات التأهيل الآتية في أي شخص يعيّنه مدير الصندوق عضواً في مجلس إدارة الصندوق:

١- أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار.

٢- لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.

٣- أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

و- إذا فقد أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أياً من متطلبات التأهيل المنصوص عليها في الفقرة (هـ) من هذه المادة، فيجب على مدير الصندوق تعيين عضو مستوفٍ لمتطلبات الأهلية المنصوص عليها في الفقرة (هـ) من هذه المادة.

ز- يجب على مدير الصندوق توفير جميع المعلومات والوثائق الضرورية عن الصندوق العقاري الخاص لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم بكفاءة، ويجب عليه أيضاً توفير أي معلومات أو وثائق أخرى يطلبها مجلس إدارة الصندوق لتمكينه من أداء مهامه.

المادة السابعة والثمانون: مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق العقاري الخاص

تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق العقاري الخاص الآتي:

١- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق العقاري الخاص طرفا فيها، ويشمل ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، والتقييم، وعقد المكتب الهندسي.

٢- الموافقة على تعيين مراجع الحسابات للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.

٣- اتخاذ قرار في شأن أي تعامل ينطوي على تعارض في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.

٤- الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه؛ للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

٥- الموافقة على شروط وأحكام الصندوق العقاري الخاص وأي تعديل عليها.

٦- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام هذه اللائحة وشروط وأحكام الصندوق العقاري الخاص.

٧- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.

٨- العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات، وتشمل واجبات الأمانة واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

٩- تدوين محاضر الاجتماعات التي تبيّن جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

١٠- الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق المشار إليه في الفقرة (ل) من المادة التاسعة من هذه اللائحة؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في هذه اللائحة.

١١- تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.

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

المادة الثامنة والثمانون: قواعد وقيود عامة

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.

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.

ج- يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن جميع المدفوعات من أصول الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.

د- يجب على مدير الصندوق أن يفصح عن جميع مصروفات طرح وحدات صندوق الاستثمار الخاص في حال تحميلها على الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.

المادة التاسعة والثمانون: مستندات الصناديق الخاصة

أ- على مؤسسة السوق المالية أن تقدم إلى الهيئة أي مستندات تقوم بتوزيعها فيما يتعلق بطرح الصندوق الخاص، ويجب أن تتضمن تلك المستندات بياناً لإخلاء المسؤولية وفقاً للصيغة الواردة في الملحق (٩) من هذه اللائحة.

ب- يلتزم مدير الصندوق الخاص بإشعار الهيئة ومالكي الوحدات عند إجراء أي تغيير على مستندات الصندوق، على أن تحدَّد آلية ذلك في شروط وأحكام الصندوق.

المادة التسعون: إعلانات الأوراق المالية والمواد الترويجية

لا يجوز لمؤسسة السوق المالية الإعلان عن الأوراق المالية والمواد الترويجية المتعلقة بصندوق خاص أو نشرها إلا بعد استيفاء المتطلبات الآتية:

١- أن يكون الإعلان عن الأوراق المالية مرسلاً فقط إلى الأشخاص الذين يجوز أن يُعرض عليهم الطرح الخاص في الصندوق الخاص وفقاً لأحكام المادة الثانية والثمانين من هذه اللائحة.

٢- أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية، ولائحة أعمال الأوراق المالية ذات العلاقة.

المادة الحادية والتسعون: متطلبات مراجعة القوائم المالية

أ- يجب على مدير الصندوق تعيين مراجع حسابات فور تأسيس الصندوق الخاص. ويجب مراجعة القوائم بعد اكتمال السنة الأولى من تأسيس الصندوق الخاص، ويجوز إجراء المراجعة قبل ذلك.

ب- يجب أن يكون مراجع الحسابات للصندوق الخاص مسجلاً لدى الهيئة وفقاً لقواعد تسجيل مراجعي حسابات المنشآت الخاضعة لإشراف الهيئة، ومستقلاً وفقاً لمعيار الاستقلالية المحدد في نظام مهنة المحاسبة والمراجعة ولائحته التنفيذية.

المادة الثانية والتسعون: التقييم

أ- يُعَدُّ مشغل الصندوق مسؤولاً عن تقييم أصول الصندوق والتسعير والتعامل في وحدات الصندوق الخاص، وبموجب سياسة واضحة.

ب- يجب على مدير الصندوق أن يفصح عن السياسة المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة في شروط وأحكام الصندوق والتقارير السنوية للصندوق، ويجب عليه كذلك وضع طريقة متطابقة لتسعير الوحدات لأغراض إصدارها ونقلها واستردادها.

ج- يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات بأي تعديلات تطرأ على سياسة التقييم والتسعير والتعامل في وحدات الصندوق الخاص خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام.

د- يجب على مدير الصندوق العقاري الخاص قبل شراء أي أصل عقاري أو بيعه تقييمه من قبل مقيّمين اثنين معتمدين على الأقل.

هـ- يجب على مدير الصندوق العقاري الخاص مراعاة توافر الشروط الآتية في أي مقيّم معتمد يعيّنه وفق الفقرة (د) من هذه المادة:

١- أن يكون المقيّم المعتمد مستقلاً عن أيٍّ من الأطراف ذوي العلاقة.

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

و- يجب أن لا يكون قد مضى مدة أكثر من ثلاثة أشهر على تقرير المقيّمين المعتمدين الصادر بناءً على الفقرة (د) من هذه المادة في وقت شراء الأصل العقاري أو بيعه.

ز- في حال تضمّن أحد أغراض الصندوق التطوير الأولي أو التطوير الإنشائي، يجب على مدير الصندوق العقاري الخاص تعيين مطور أو أكثر -على أن تُحدَّد واجبات ومسؤوليات كل مطور بشكلٍ 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 على صرف الدفعات للمطور والمقاول.

ح- لأغراض هذه المادة، يُقصد بالطرف ذي العلاقة أي من الآتي:

١- مدير الصندوق.

٢- أمين الحفظ.

٣- المطوّر.

٤- المقيّم المعتمد، حيثما ينطبق.

٥- مراجع الحسابات.

٦- أعضاء مجلس الإدارة، أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفون لدى أي من الأطراف أعلاه.

٧- أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (٥٪) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري الخاص.

٨- أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.

ط- لأغراض هذه المادة يُقصد بالتطوير الأولي والتطوير الإنشائي المعاني الموضحة لهما في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

المادة الثالثة والتسعون: اجتماعات مالكي الوحدات

أ- على مدير الصندوق وضع سياسة في شأن اجتماعات مالكي الوحدات، وأن يبيّن تفاصيل تلك السياسة في شروط وأحكام الصندوق الخاص.

ب- يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات عند تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (٢٥٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، أو من أمين الحفظ.

ج- يجب على مدير الصندوق عند الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات القيام بتحديد بنود ونصاب الاجتماع والنسبة المطلوبة للموافقة على تلك البنود على أن يتم تحديد سياسة ذلك في شروط وأحكام الصندوق.

د- يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه، على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام هذه اللائحة.

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 لمالكي الوحدات، إرسال نسخة منه إلى الهيئة.

و- يجب على مدير الصندوق أن يتيح لمالكي الوحدات الحصول على المعلومات والمستندات اللازمة المتعلقة ببنود جدول الأعمال، وذلك لتمكينهم من اتخاذ قرار مدروس بشأنها.

ز- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة فوراً بجميع القرارات الصادرة عن اجتماعات مالكي الوحدات.

ح- يجب على مدير الصندوق الخاص عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكو الوحدات في إدراجها، ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (١٠٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق الخاص 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.

ط- يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإشعار المشار إليها في الفقرة (هـ) من هذه المادة، على أن يُرسل إشعاراً كتابياً بذلك إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (٢١) يوماً قبل الاجتماع.

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

ك- يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات عند طلب الهيئة خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

المادة الرابعة والتسعون: موافقة مالكي الوحدات على التغييرات

أ- يجب على مدير الصندوق الخاص الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني من خلال قرار صندوق عادي على التغييرات الآتية:

١- التغيير المهم في أهداف الصندوق الخاص أو طبيعته أو فئته.

٢- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق الخاص.

٣- التغيير الذي يزيد إجمالي المدفوعات التي تسدَّد من أصول الصندوق الخاص المغلق بشكل جوهري.

٤- التغيير الذي يكون له تأثير سلبي أو جوهري في حقوق مالكي الوحدات فيما يتعلق بالصندوق الخاص المغلق.

٥- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.

٦- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

ب- استثناءً من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير المقترح الوارد في الفقرة الفرعية (٥) من الفقرة (أ) من هذه المادة من خلال قرار خاص للصندوق.

ج- يجب بيان تفاصيل جميع التغييرات المنصوص عليها في هذه المادة في تقارير الصندوق الخاص التي يُعِدّها مدير الصندوق وفقاً لأحكام المادة الخامسة والتسعين من هذه اللائحة.

د- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات عن تفاصيل التغييرات المذكورة في الفقرة (أ) من هذه المادة، وذلك قبل (١٠) أيام من سريان التغيير.

هـ- يحق لمالكي وحدات صندوق خاص مفتوح استرداد وحداتهم قبل سريان أيٍّ من التغييرات المذكورة في الفقرة (أ) من هذه المادة، دون فرض أي رسوم استرداد (إن وُجدت).

المادة الخامسة والتسعون: تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات

أ- يجب إعداد التقارير السنوية (بما في ذلك القوائم المالية السنوية المراجعة) للصندوق الخاص وفقاً لمتطلبات الملحق (٣) من هذه اللائحة، ويجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بها عند الطلب دون أي مقابل. كذلك ينبغي إتاحة التقارير السنوية لمالكي الوحدات خلال مدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً من نهاية فترة التقرير وذلك من خلال الوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق.

ب- يجب إعداد التقارير الأولية للصندوق العقاري الخاص كل (٦) أشهر على الأقل وفقاً لمتطلبات الملحق (٣) من هذه اللائحة، وإتاحتها لمالكي الوحدات خلال (٣٥) يوماً من نهاية فترة التقرير وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق، ويجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بالتقارير الأولية للصندوق عند الطلب دون أي مقابل.

المادة السادسة والتسعون: تقديم التقارير إلى الهيئة

أ- يجب على مدير الصندوق بعد إتاحة التقارير السنوية لمالكي الوحدات والمطلوبة وفقاً للمادة الخامسة والتسعين من هذه اللائحة (بما في ذلك القوائم المالية السنوية المراجعة) أن يقدم تلك التقارير إلى الهيئة عند طلبها خلال مدة لا تتجاوز (٥) أيام.

ب- يجب على مدير الصندوق أن يقدم إلى الهيئة أي معلومات في شأن الاشتراك أو استرداد وحدات الصندوق الخاص خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام من تاريخ طلبها.

المادة السابعة والتسعون: الإشعار المتعلق بملكية حصص كبيرة من الأسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل

أ- يجب على مدير الصندوق أن يُشعِر السوق عندما يصبح الصندوق مالكاً أو له مصلحة فيما نسبته (٥٪) أو أكثر من أي فئة من فئات أسهم المُصدِر ذات الأحقية في التصويت أو أدوات الدين القابلة للتحويل الخاصة بالمُصدِر خلال فترة لا تتجاوز نهاية ثالث يوم تداول يلي تنفيذ الصفقة أو وقوع الحدث الذي أدى إلى تحقق هذه الملكية أو المصلحة، وأن يُضمَّن الإشعار قائمة بالأشخاص الذين لهم مصلحة في الأسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل التي يملكونها أو يسيطرون عليها.

ب- يجب على مدير الصندوق المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة أن يُشعِر السوق عند حدوث أي تغير في قائمة الأشخاص المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة، سواء أكان ذلك نتيجة وقوع حدث يستلزم إضافة شخص إلى تلك القائمة أم لاستبعاد أي من الأشخاص الذين سبق تضمينهم فيها، وذلك خلال فترة لا تتجاوز ثالث يوم تداول يلي وقوع الحدث الذي أدى إلى التغير ذي الصلة.

ج- لأغراض هذه المادة، عند حساب العدد الإجمالي للأسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل التي لأي صندوق مصلحة فيها، يُعَدّ الصندوق له مصلحة في أي أسهم أو أدوات دين قابلة للتحويل يملكها أو يسيطر عليها أي من الآتي بيانهم:

١- شركة يسيطر عليها ذلك الصندوق.

٢- أي شخص أو صندوق آخر يتصرف بالاتفاق مع الصندوق الخاص المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة للحصول على مصلحة أو ممارسة حقوق التصويت في أسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل الخاصة بالمُصدِر المدرجة أوراقه المالية في السوق.

د- يجب أن يتضمن الإشعار المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة -على الأقل- المعلومات التالية:

١- أسماء الأشخاص المالكين للأسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل، أو ذوي الأحقية في التصرف فيها.

٢- تفاصيل عملية التملك.

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

المادة الثامنة والتسعون: القيود على نشاط السوق الثانوية

أ- لا يجوز نقل ملكية وحدات الصندوق الخاص المطروحة وفقاً لأحكام المادة الثالثة والثمانين من هذه اللائحة إلا في إحدى الحالات الآتية:

١- إذا كان نقل الملكية إلى مالكي وحدات حاليين.

٢- إذا كان نقل الملكية إلى مستثمرين من فئة العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسيين.

٣- إذا كان الحد الأعلى المترتب دفعه عن تلك الوحدات لا يزيد على مئتي ألف ريال سعودي أو ما يعادله.

ب- في حالة الصناديق الخاصة المغلقة، يجب أن لا يؤدي نقل ملكية وحدات الصندوق -في جميع الأحوال- إلى تجاوز ملكية المشتركين مقابل حق نقدي من فئة عملاء التجزئة ما نسبته (٥٠٪) من إجمالي قيمة وحدات الصندوق.

الباب السادس
الصناديق الأجنبية

المادة التاسعة والتسعون: طرح الأوراق المالية الصادرة عن صندوق أجنبي في المملكة

أ- لا يجوز طرح الأوراق المالية الصادرة عن صندوق أجنبي في المملكة إلا بموجب أحكام هذا الباب.

ب- لا يجوز لأي شخص طرح الأوراق المالية الصادرة عن صندوق أجنبي في المملكة ما لم يكن الطرح بواسطة موزع، وأن يكون طرحاً خاصاً وفقاً لمتطلبات المادة الأولى بعد المئة من هذه اللائحة.

ج- يجب أن يكون الموزع المشار إليه في الفقرة (ب) 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 إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.

٣- مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات، شريطة أن يكون الصندوق الأجنبي المراد توزيعه وطرح أوراقه المالية في المملكة مؤسساً من قبلها أو من قبل مؤسسة مالية تابعة لها تطبق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لمعايير الهيئة ومتطلباتها، وأن لا تقل نسبة ملكية المستثمرين الأجانب في ذلك الصندوق الأجنبي عن (٥٠٪) من إجمالي قيمة وحدات الصندوق.

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 الأولى بعد المئة من هذه اللائحة، ومن أحكام الفقرتين (٤) و(٥) من المادة الخامسة بعد المئة من هذه اللائحة.

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.

المادة المئة: الطرح الخاص لصندوق أجنبي وأهلية المستثمرين

أ- يكون طرح الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق الأجنبي طرحاً خاصاً إذا كان المطروح عليهم مستثمرين من فئة العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسيين وإذا كان الحد الأعلى المترتب دفعه على كل مطروح عليه من المستثمرين من فئة عملاء التجزئة لا يزيد على مئتي ألف ريال سعودي أو ما يعادله.

ب- عند طرح الأوراق المالية الصادرة عن صندوق أجنبي، يجب أن لا تتجاوز الاشتراكات النقدية في الصندوق من المستثمرين في المملكة من فئة عملاء التجزئة ما نسبته (٥٠٪) من إجمالي الاشتراكات النقدية في الصندوق.

ج- يجوز للهيئة في غير الحالات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة، وبناءً على طلب من الموزع الذي يرغب في طرح الأوراق المالية الصادرة عن صندوق أجنبي- أن تقرر اعتبار الطرح خاصاً، بشرط الالتزام بالضوابط والحدود التي تفرضها الهيئة.

المادة الأولى بعد المئة: متطلبات الطرح الخاص للصندوق الأجنبي

أ- لا يجوز طرح الأوراق المالية الصادرة عن صندوق أجنبي في المملكة إلا بعد استيفاء الموزع المتطلبات الآتية:

١- إشعار الهيئة كتابياً وفقاً للصيغة الواردة في الملحق (٦) من هذه اللائحة قبل (١٥) يوماً على الأقل من التاريخ المقترح للطرح.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

٢- تقديم إقرار إلى الهيئة وفقاً للصيغة الواردة في الملحق (٨) من هذه اللائحة.

٣- تقديم نسخ من أي مستندات طرح سوف تُستخدم في الإعلان عن الطرح إلى الهيئة.

٤- إجراء فحص نافٍ للجهالة للصندوق الأجنبي ومديره قبل توزيع الأوراق المالية الصادرة عن ذلك الصندوق، وتزويد الهيئة بذلك عند طلبها خلال خمسة أيام من تاريخ الطلب.

٥- سداد المقابل المالي للتسجيل حسبما تحدده الهيئة.

٦- 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 للأوراق المالية قد لا يتناسب مع قدرة الموزع أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التنفيذية، فيجوز لها اتخاذ أيٍّ 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 الموزع، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التنفيذية، فيجوز لها إصدار «تبليغ» للموزع بعدم جواز القيام بالطرح الخاص، أو أن تنشر «إخطاراً» يحظر الطرح.

د- إذا لم تتخذ الهيئة أياً من الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة (ج) من هذه المادة، فتصدر الهيئة إشعاراً للموزع بناءً على طلبه يبيّن عدم ممانعتها توزيع الصندوق الأجنبي وطرح أوراقه المالية.

هـ- يجب على الموزع أن يقدم إلى الهيئة خلال (١٠) أيام من انتهاء فترة الطرح الأولي للصندوق الأجنبي (إن وُجدت) بياناً لنتائج الطرح.

و- إذا لم يكتمل الطرح من خلال عدم جمع الحد الأدنى الموضح في شروط وأحكام الصندوق ومستندات الطرح الخاصة به في التاريخ المقترح لانتهاء الطرح (إن وُجد) والمحدد في إشعار الطرح الخاص المقدم إلى الهيئة وفقاً للفقرة الفرعية (١) من الفقرة (أ) من هذه المادة، فيجب على الموزع تزويد الهيئة خلال (١٠) أيام بإشعار كتابي موقَّع منه يؤكد فيه عدم اكتمال الطرح بالإضافة إلى إعادة مبالغ الاشتراك وأي عوائد ناتجة عن استثمارها دون أي حسم إلى مالكي الأوراق المالية.

المادة الثانية بعد المئة: تقديم المعلومات إلى مالكي الأوراق المالية ومستندات الطرح

أ- يجب على موزع الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق الأجنبي أن يتيح لمالكي الأوراق المالية في المملكة نفس المستندات التي أتاحها مدير الصندوق الأجنبي لمالكي الأوراق المالية من ذات الفئة خارج المملكة.

ب- يجب على موزع الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق الأجنبي التأكد من تقديم معلومات كافية إلى مالكي الأوراق المالية عن الطرح الخاص لتمكينهم من اتخاذ قرار استثماري مبني على إدراك ودراية، والتأكد من أن تلك المعلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.

ج- يجب أن تتضمن مستندات الطرح الخاص التي سوف تُستخدم في الإعلان عن طرح الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق الأجنبي بياناً واضحاً وفقاً للصيغة الواردة في الملحق (٩) من هذه اللائحة.

المادة الثالثة بعد المئة: إعلانات الأوراق المالية والمواد الترويجية

لا يجوز للموزع الإعلان عن الأوراق المالية والمواد الترويجية المتعلقة بالصندوق الأجنبي أو نشرها إلا بعد استيفاء المتطلبات الآتية:

١- أن يكون الإعلان عن الأوراق المالية مرسلاً فقط إلى أشخاص يجوز أن يُعرض عليهم الطرح الخاص في الصندوق الأجنبي بموجب أحكام هذا الباب.

٢- أن يستوفي الإعلان عن الأوراق المالية متطلبات لائحة أعمال الأوراق المالية ولائحة مؤسسات السوق المالية ذات العلاقة.

المادة الرابعة بعد المئة: صلاحية الهيئة في تعليق عمل الموزع

للهيئة صلاحية تعليق عمل الموزع فيما يتعلق بصندوق أجنبي محدد أو اتخاذ أي تدابير أخرى تراها مناسبة في أيٍّ من الحالات الآتية:

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.

٢- إلغاء الهيئة أو تعليقها لترخيص الموزع ذي العلاقة.

٣- تقديم طلب إلى الهيئة من الموزع لإلغاء ترخيصه ذي العلاقة.

٤- إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحماية مالكي الأوراق المالية أو الحفاظ على سوق منتظمة.

٥- إذا رأت الهيئة أن الموزع قد أخل -بشكل تراه جوهرياً- بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.

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

المادة الخامسة بعد المئة: مسؤوليات الموزع

يجب على موزع الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق الأجنبي الالتزام بالآتي:

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.

٢- إشعار مالكي الأوراق المالية كتابياً بجميع التغييرات الأساسية المتعلقة بالصندوق الأجنبي.

٣- إرسال جميع الطلبات والمخاطبات التي يوجهها مالكو الأوراق المالية في المملكة إلى مدير الصندوق الأجنبي.

٤- إشعار مالكي الأوراق المالية في المملكة قبل (٩٠) يوماً من انتهاء علاقته بمدير الصندوق الأجنبي المفتوح.

٥- اتخاذ الإجراءات المناسبة لضمان استمرار علاقته مع مدير الصندوق الأجنبي المغلق حتى نهاية مدة الصندوق.

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.

المادة السادسة بعد المئة: تقديم التقارير إلى الهيئة

أ- يجب على موزع الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق الأجنبي تقديم تقارير إلى الهيئة تتضمن جميع التغييرات الأساسية المتعلقة بالصندوق الأجنبي، وأي معلومة أخرى تطلبها.

ب- يجب على موزع الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق الأجنبي أن يقدم إلى الهيئة أي معلومات في شأن الاشتراك أو استرداد الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق الأجنبي خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام من تاريخ طلبها.

المادة السابعة بعد المئة: القيود على نشاط السوق الثانوية

أ- لا يجوز نقل ملكية الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق الأجنبي المطروحة وفقاً لأحكام المادة الأولى بعد المئة من هذه اللائحة إلى أي شخص آخر في المملكة، إلا في الحالات الآتية:

١- إذا كان نقل الملكية إلى مالكي أوراق مالية حاليين.

٢- إذا كان نقل الملكية إلى مستثمرين من فئة العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسيين.

٣- إذا كان الحد الأعلى المترتب دفعه عن تلك الأوراق المالية لا يزيد على مئتي ألف ريال سعودي أو ما يعادله.

ب- في حالة الصناديق الأجنبية المغلقة، يجب أن لا يؤدي نقل ملكية الأوراق المالية الصادرة عن الصندوق -في جميع الأحوال- إلى تجاوز ملكية المشتركين في المملكة مقابل حق نقدي من فئة عملاء التجزئة ما نسبته (٥٠٪) من إجمالي قيمة الأوراق المالية للصندوق.

الباب السابع
دمج صناديق الاستثمار

المادة الثامنة بعد المئة: تقديم طلب إلى الهيئة لدمج صناديق الاستثمار

أ- لمدير الصندوق التقدم إلى الهيئة بطلب الموافقة على دمج عدد من صناديق الاستثمار التي يديرها والمطروحة وفقاً للمادة الثالثة والثلاثين أو المادة الثانية والثمانين من هذه اللائحة، وذلك بعد موافقة مالكي وحدات جميع الصناديق ذات العلاقة من خلال قرار خاص للصندوق.

ب- يكون الدمج بضم صندوق أو أكثر إلى صندوق قائم.

ج- يجب أن تكون الصناديق المزمع دمجها ذات نوع طرح وفئة مماثلة، وذات أهداف وسياسات استثمار متقاربة.

د- يجب إشعار مالكي الوحدات بتفاصيل عملية الدمج، والإفصاح عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وذلك قبل (٢١) يوماً من تنفيذ عملية الدمج، وكذلك الإعلان عن ذلك في أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة بالنسبة إلى الصناديق العامة.

هـ- يجب بيان تفاصيل عملية الدمج في تقارير الصندوق التي يُعِدّها مدير الصندوق وفقاً للمادة الثامنة والسبعين أو للمادة الخامسة والتسعين من هذه اللائحة، وذلك بحسب نوع الطرح.

و- يحق لمالكي وحدات الصندوق المفتوح استرداد وحداتهم قبل سريان الدمج دون فرض أي رسوم استرداد (إن وُجدت).

ز- يدفع مدير الصندوق التكاليف الناتجة عن عملية الدمج من موارده الخاصة.

المادة التاسعة بعد المئة: المعلومات الإضافية الواجب تقديمها إلى مالكي الوحدات

يجب على مدير الصندوق تزويد جميع مالكي الوحدات بمعلومات كاملة عن عملية الدمج المقترحة تمكنهم من التوصل إلى قرار مدروس، وذلك بحسب الآتي:

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

١- أن تكون مكتوبة بطريقة واضحة وصحيحة وغير مضللة.

٢- أن تتضمن بشكل مفصل جميع الآثار المترتبة والمتوقعة على عملية الدمج المقترحة.

٣- أن تتضمن مقارنة مفصلة لمقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة المفروضة على الصناديق ذات العلاقة.

الباب الثامن
صناديق الاستثمار التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة

المادة العاشرة بعد المئة: أحكام عامة

أ- تنطبق على صناديق الاستثمار التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة جميع الأحكام الواردة في هذه اللائحة والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة ما لم تنص هذه اللائحة على خلاف ذلك.

ب- لتأسيس صندوق استثمار 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.

ج- يجب على مدير صندوق الاستثمار الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة توثيق النظام الأساسي للمنشأة من الجهة المختصة قبل طرح وحدات الصندوق.

د- لأغراض هذا الباب، أي إشارة إلى «صندوق الاستثمار» في هذه اللائحة أو في نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، تنطبق على صندوق الاستثمار الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة.

المادة الحادية عشرة بعد المئة: أمين الحفظ

ينطبق على أمين حفظ صندوق الاستثمار الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة الأحكام الواردة في الباب الثالث من هذه اللائحة، وذلك بما يتوافق مع طبيعة هذه المنشأة.

المادة الثانية عشرة بعد المئة: مجلس إدارة صندوق الاستثمار الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة

يكون مجلس إدارة صندوق الاستثمار الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة هو مجلس إدارة المنشأة ذات الأغراض الخاصة، وتنطبق عليه جميع الأحكام المتعلقة بمجلس إدارة الصندوق الواردة في هذه اللائحة (حيثما ينطبق).

الباب التاسع
النشر والنفاذ

المادة الثالثة عشرة بعد المئة: النشر والنفاذ

تكون هذه اللائحة نافذة وفقاً لقرار اعتمادها.

الملحق ١
متطلبات شروط وأحكام الصندوق

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

محتويات صفحة الغلاف:

أ- اسم صندوق الاستثمار، مع ذكر فئته ونوعه.

ب- اسم مدير الصندوق.

ج- الإقرارات والبيان التوضيحي:

١- يجب أن تحتوي صفحة الغلاف بياناً توضيحياً وإقراراً بالمسؤولية وفقاً للصيغة الآتية:

«روجعت شروط وأحكام الصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق وتمت الموافقة عليها. ويتحمل مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة واكتمال المعلومات الواردة في الشروط والأحكام. كذلك يقر ويؤكد أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق بصحة واكتمال المعلومات الواردة في الشروط والأحكام، ويقرون أيضاً ويؤكدون أن المعلومات والبيانات الواردة في الشروط والأحكام غير مضللة».

٢- يجب أن تحتوي صفحة الغلاف بياناً بإخلاء المسؤولية وفقاً للصيغة الآتية:

«وافقت هيئة السوق المالية على طرح وحدات صندوق الاستثمار. لا تتحمل الهيئة أيّ مسؤولية عن محتويات شروط وأحكام الصندوق، ولا تعطي أيّ تأكيد يتعلق بدقتها أو اكتمالها، ولا تعطي هيئة السوق المالية أيّ توصية بشأن جدوى الاستثمار في الصندوق من عدمه، ولا تعني موافقتها على طرح وحدات الصندوق توصيتها بالاستثمار فيه، وتؤكد أن قرار الاستثمار في الصندوق يعود للمستثمر أو من يمثله».

٣- يجب إضافة البيان بالصيغة الآتية (إذا كان صندوق الاستثمار متوافقاً مع معايير اللجنة الشرعية):

«تم اعتماد [اسم الصندوق] على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قِبل لجنة الرقابة الشرعية المعيّنة لصندوق الاستثمار».

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

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

٥- بيان يفيد بأن شروط وأحكام صندوق الاستثمار والمستندات الأخرى كافة خاضعة للائحة صناديق الاستثمار، وتتضمن معلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة عن صندوق الاستثمار، وتكون محدّثة ومعدلة.

٦- بيان يفيد بضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق ومستنداته الأخرى.

٧- بيان يفيد بأن مالك الوحدات يعد قد وقع على شروط وأحكام الصندوق وقبلها عند اشتراكه في أيّ وحدة مدرجة من وحدات الصندوق (حيثما ينطبق).

٨- بيان يفيد بأنه يمكن الاطلاع على أداء الصندوق ضمن تقاريره.

٩- بيان تحذيري بالصيغة التالية:

«ننصح المستثمرين بقراءة شروط وأحكام الصندوق وفهمها. وفي حال تعذر فهم شروط وأحكام الصندوق، ننصح بالأخذ بمشورة مستشار مهني».

د- ملخص الصندوق، على أن يتضمن المعلومات الآتية:

م	البند
١	اسم صندوق الاستثمار
٢	فئة الصندوق/ نوع الصندوق
٣	اسم مدير الصندوق
٤	هدف الصندوق
٥	مستوى المخاطر
٦	الحد الأدنى للاشتراك والاسترداد
٧	أيام التعامل/ التقييم
٨	أيام الإعلان
٩	موعد دفع قيمة الاسترداد
١٠	سعر الوحدة عند الطرح الأولي (القيمة الاسمية)
١١	عملة الصندوق
١٢	مدة صندوق الاستثمار وتاريخ استحقاق الصندوق (حيثما ينطبق)
١٣	تاريخ تشغيل الصندوق
١٤	تاريخ إصدار الشروط والأحكام، وآخر تحديث لها (إن وُجد)
١٥	رسوم الاسترداد المبكر (إن وُجد)
١٦	المؤشر الاسترشادي
١٧	اسم مشغل الصندوق
١٨	اسم أمين الحفظ
١٩	اسم مراجع الحسابات

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

م	البند
٢٠	رسوم إدارة الصندوق
٢١	رسوم الاشتراك والاسترداد
٢٢	رسوم أمين الحفظ
٢٣	مصاريف التعامل
٢٤	رسوم ومصاريف أخرى
٢٥	رسوم الأداء (إن وُجدت)

١- صندوق الاستثمار:

أ- اسم صندوق الاستثمار، مع ذكر فئته ونوعه.

ب- تاريخ إصدار شروط وأحكام صندوق الاستثمار، وآخر تحديث (إن وُجد).

ج- تاريخ موافقة الهيئة على طرح وحدات صندوق الاستثمار.

د- مدة صندوق الاستثمار، وتاريخ استحقاق الصندوق (حيثما ينطبق).

٢- النظام المطبق:

بيان يفيد بأن صندوق الاستثمار ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

٣- سياسات الاستثمار وممارساته:

أ- الأهداف الاستثمارية لصندوق الاستثمار.

ب- نوع (أنواع) الأوراق المالية التي سوف يستثمر الصندوق فيها بشكل أساسي.

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 تشتمل على الحد الأدنى والأقصى لتلك الأوراق المالية.

د- جدول يوضح نسبة الاستثمار في كل مجال استثماري بحدِّه الأدنى والأعلى.

هـ- بيان التصنيف الائتماني لاستثمارات الصندوق (حيثما ينطبق).

و- بيان الحد الأعلى لنسبة الاستثمارات غير المصنفة وأي قيود أخرى مرتبطة بالتصنيف الائتماني (حيثما ينطبق).

ز- أسواق الأوراق المالية التي يحتمل أن يشتري ويبيع الصندوق فيها استثماراته.

ح- الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات صندوق الاستثمار.

ط- أنواع المعاملات والأساليب والأدوات التي يمكن لمدير الصندوق استخدامها بغرض اتخاذ قراراته الاستثمارية لصندوق الاستثمار.

ي- أنواع الأوراق المالية التي لا يمكن إدراجها ضمن استثمارات الصندوق.

ك- أي قيد آخر على نوع (أنواع) الأوراق المالية أو الأصول الأخرى التي يمكن للصندوق الاستثمار فيها.

ل- الحد الذي يمكن فيه استثمار أصول الصندوق في وحدات صندوق أو صناديق استثمار يديرها ذلك المدير أو مديرو صناديق آخرون.

م- صلاحيات صندوق الاستثمار في الإقراض والاقتراض، وسياسة مدير الصندوق بشأن ممارسة صلاحيات الإقراض والاقتراض، وبيان سياسته فيما يتعلق برهن أصول الصندوق.

ن- الإفصاح عن الحد الأعلى للتعامل مع أي طرف نظير.

س- بيان سياسة مدير الصندوق لإدارة مخاطر الصندوق.

ع- ذكر المؤشر الاسترشادي وأسباب اختياره ومدى ملاءمته للاستراتيجيات والأهداف الاستثمارية للصندوق، بالإضافة إلى معلومات عن الجهة المزودة للمؤشر، والأسس والمنهجية المتبعة لحساب المؤشر (عائد كلي أو عائد سعري).

ف- في حالة استخدام عقود المشتقات، يجب أن يبيَّن بشكل بارز الهدف من استخدام تلك الأدوات (مثل الإدارة الفعالة للمحفظة أو تحقيق أهداف الاستثمار أو لأغراض التحوط من مخاطر تقلب الأسعار).

ص- أي إعفاءات توافق عليها هيئة السوق المالية بشأن أي قيود أو حدود على الاستثمار.

٤- المخاطر الرئيسة للاستثمار في الصندوق:

أ- إذا كان من المرجح أن يتعرض صندوق الاستثمار لتقلبات مرتفعة بسبب تكوين استثماراته، فيجب تضمين بيان بارز يفيد ذلك.

ب- يجب أن تحتوي بياناً بارزاً بأن الأداء السابق لصندوق الاستثمار أو الأداء السابق للمؤشر لا يُعَدّ مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل.

ج- بيان بارز بأنه لا يوجد ضمان لمالكي الوحدات أن الأداء المطلق لصندوق الاستثمار أو أداءه مقارنة بالمؤشر سوف يتكرر أو يماثل الأداء السابق.

د- بيان بارز يحذر المستثمرين من أن الاستثمار في صندوق الاستثمار لا يُعَدّ إيداعاً لدى أي بنك.

هـ- بيان بارز يحذر المستثمرين من مخاطر خسارة الأموال عند الاستثمار في صندوق الاستثمار.

و- يجب أن تحتوي قائمة للمخاطر الرئيسة المحتملة المرتبطة بالاستثمار في صندوق الاستثمار، والمخاطر المعرّض لها صندوق الاستثمار وأي ظروف من المحتمل أن تؤثر في صافي قيمة أصول الصندوق وعائداته.

٥- آلية تقييم المخاطر:

يجب أن تحتوي إقراراً من مدير الصندوق يفيد بوجود آلية داخلية لتقييم المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق.

٦- الفئة المستهدفة للاستثمار في الصندوق:

بيان يوضح الفئة المستهدفة للاستثمار بهذا الصندوق (تحديد المستثمرين الأكثر ملاءمة للاستثمار في صندوق الاستثمار المعني).

٧- قيود/ حدود الاستثمار:

بيان يفيد بأن مدير الصندوق ملتزم خلال إدارته لصندوق الاستثمار بالقيود والحدود التي تفرضها لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق.

٨- العملة:

بيان عملة صندوق الاستثمار، ووصف أيّ إجراء لتحويل الاشتراكات التي تم الحصول عليها بعملات أخرى.

٩- مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب:

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.

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.

د- بيان تفاصيل مقابل الصفقات المفروضة على الاشتراك والاسترداد ونقل الملكية التي يدفعها مالكو الوحدات، وطريقة احتساب ذلك المقابل.

هـ- يجب أن تحتوي المعلومات المتعلقة بالتخفيضات والعمولات الخاصة وشرح سياسة مدير الصندوق بشأن التخفيضات والعمولات الخاصة.

و- يجب أن تحتوي المعلومات المتعلقة بالزكاة و/ أو الضريبة (إن وُجدت).

ز- بيان أي عمولة خاصة يبرمها مدير الصندوق (إن وُجدت).

ح- مثال افتراضي يوضح جميع الرسوم والمصاريف ومقابل الصفقات التي دُفعت من أصول الصندوق أو من قبل مالك الوحدات على أساس عملة الصندوق.

١٠- التقييم والتسعير:

أ- بيان مفصل عن كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق.

ب- بيان عدد نقاط التقييم، وتكرارها.

ج- بيان الإجراءات التي ستُتخذ في حالة الخطأ في التقييم أو الخطأ في التسعير.

د- بيان تفاصيل طريقة احتساب سعر الوحدة لأغراض تنفيذ طلبات الاشتراك والاسترداد.

هـ- مكان ووقت نشر سعر الوحدة، وتكرارها.

١١- التعاملات:

أ- بيان يوضح تفاصيل الطرح الأولي، مثل تاريخ البدء والمدة والسعر الأولي.

ب- بيان يوضح التاريخ المحدد والمواعيد النهائية لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد في أيّ يوم تعامل ومسؤوليات مدير الصندوق في شأن طلبات الاشتراك والاسترداد.

ج- بيان يوضح إجراءات الاشتراك والاسترداد، بما في ذلك مكان تقديم الطلبات والمدة بين طلب الاسترداد ودفع متحصلات الاسترداد أو نقل الملكية (حيثما ينطبق).

د- بيان يوضح أيّ قيود على التعامل في وحدات الصندوق.

هـ- بيان يوضح الحالات التي يؤجَّل معها التعامل في الوحدات أو يعلَّق، والإجراءات المتبعة في تلك الحالات.

و- بيان الإجراءات التي يجري بمقتضاها اختيار طلبات الاسترداد التي ستؤجَّل.

ز- وصف الأحكام المنظمة لنقل ملكية الوحدات إلى مستثمرين آخرين.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

ح- بيان الحد الأدنى لعدد أو قيمة الوحدات التي يجب على مالك الوحدات الاشتراك فيها أو نقلها أو استردادها.

ط- بيان تفصيلي عن أيّ حد أدنى للمبلغ الذي ينوي مدير الصندوق جمعه، والإجراء المتخذ في حال عدم الوصول إلى ذلك الحد الأدنى في الصندوق.

١٢- سياسة التوزيع:

أ- بيان يتعلق بسياسة توزيع الدخل والأرباح، بما في ذلك تفاصيل عن التوزيعات التي لا يُطالَب بها.

ب- التاريخ التقريبي للاستحقاق والتوزيع (حيثما ينطبق).

ج- بيان حول كيفية دفع التوزيعات.

١٣- تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات:

أ- يجب أن تحتوي المعلومات المتعلقة بالتقارير السنوية، بما في ذلك البيان ربع السنوي والقوائم المالية الأولية والسنوية.

ب- يجب أن تحتوي معلومات عن أماكن ووسائل إتاحة تقارير الصندوق التي يُعِدّها مدير الصندوق.

ج- يجب أن تحتوي معلومات عن وسائل تزويد مالكي الوحدات بالقوائم المالية السنوية.

د- يجب أن تحتوي إقراراً يفيد بتوافر أول قائمة مالية مراجعة في نهاية السنة المالية للصندوق مع ذكر تاريخ نهاية تلك السنة.

هـ- يجب أن تحتوي إقراراً يفيد بالالتزام بتقديم القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق مجاناً عند طلبها.

١٤- سجل مالكي الوحدات:

أ- بيان بشأن إعداد سجلّ محدّث لمالكي الوحدات، وحفظه في المملكة.

ب- بيان معلومات عن سجل مالكي الوحدات (مثل المكان الذي يمكن لمالكي الوحدات الحصول منه على السجل).

١٥- اجتماع مالكي الوحدات:

أ- بيان الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات.

ب- بيان إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات.

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

١٦- حقوق مالكي الوحدات:

أ- قائمة بحقوق مالكي الوحدات.

ب- سياسة مدير الصندوق فيما يتعلق بحقوق التصويت المرتبطة بأي أصول للصندوق العام الذي يديره.

١٧- مسؤولية مالكي الوحدات:

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

١٨- خصائص الوحدات:

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

١٩- التغييرات في شروط وأحكام الصندوق:

أ- بيان بالأحكام المنظمة لتغيير شروط وأحكام الصندوق والموافقات والإشعارات المحددة بموجب لائحة صناديق الاستثمار.

ب- بيان الإجراءات التي ستُتبع للإشعار عن أي تغييرات في شروط وأحكام الصندوق.

٢٠- إنهاء وتصفية صندوق الاستثمار:

أ- بيان بالحالات التي تستوجب إنهاء صندوق الاستثمار، والإجراءات الخاصة بذلك بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار.

ب- يجب أن تحتوي معلومات عن الإجراءات المتبعة لتصفية صندوق الاستثمار.

ج- في حال انتهاء مدة الصندوق، لا يتقاضى مدير الصندوق أي أتعاب تخصم من أصول الصندوق.

٢١- مدير الصندوق:

أ- اسم مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته.

ب- رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية وتاريخه.

ج- العنوان المسجل وعنوان المكتب الرئيس لمدير الصندوق.

د- عنوان الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وعنوان أيّ موقع إلكتروني مرتبط بمدير الصندوق يتضمن معلومات عن صندوق الاستثمار (إن وُجد).

هـ- بيان رأس المال المدفوع لمدير الصندوق.

و- ملخص بالمعلومات المالية لمدير الصندوق مع توضيح الإيرادات والأرباح للسنة المالية السابقة.

ز- بيان الأدوار الأساسية لمدير الصندوق ومسؤولياته فيما يتعلق بصندوق الاستثمار.

ح- أي أنشطة عمل أو مصالح أخرى لمدير الصندوق تمثل أهمية جوهرية، أو من الممكن أن تتعارض مع أنشطة صندوق الاستثمار.

ط- بيان حق مدير الصندوق في تعيين مدير صندوق من الباطن.

ي- بيان الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله.

٢٢- مشغل الصندوق:

أ- اسم مشغل الصندوق.

ب- رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية، وتاريخه.

ج- العنوان المسجل وعنوان العمل لمشغل الصندوق.

د- بيان الأدوار الأساسية لمشغل الصندوق ومسؤولياته فيما يتعلق بصندوق الاستثمار.

هـ- بيان حق مشغل الصندوق في تعيين مشغل صندوق من الباطن.

و- المهام التي كلف بها مشغل الصندوق طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بصندوق الاستثمار.

٢٣- أمين الحفظ:

أ- اسم أمين الحفظ.

ب- رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية، وتاريخه.

ج- العنوان المسجل وعنوان العمل لأمين الحفظ.

د- بيان الأدوار الأساسية لأمين الحفظ ومسؤولياته فيما يتعلق بصندوق الاستثمار.

هـ- بيان حق أمين الحفظ في تعيين أمين حفظ من الباطن.

و- المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بصندوق الاستثمار.

ز- بيان الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله.

٢٤- مجلس إدارة الصندوق:

أ- أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مع بيان نوع العضوية.

ب- ذكر نبذة عن مؤهلات أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

ج- وصف أدوار مجلس إدارة الصندوق ومسؤولياته.

د- تفاصيل مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

هـ- بيان بأي تعارض متحقق أو محتمل بين مصالح عضو مجلس إدارة الصندوق ومصالح الصندوق.

و- بيان يوضح جميع مجالس إدارة الصناديق التي يشارك فيها عضو مجلس الصندوق ذي العلاقة.

٢٥- لجنة الرقابة الشرعية (إن وجدت):

أ- أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم.

ب- بيان بأدوار لجنة الرقابة الشرعية ومسؤولياتها.

ج- تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية.

د- تفاصيل المعايير المطبقة لتحديد شرعية الأصول المعدة للاستثمار والمراجعة الدورية لتلك الأصول والإجراءات المتبعة في حال عدم التوافق مع المعايير الشرعية.

٢٦- مستشار الاستثمار (إن وجد):

أ- اسم مستشار الاستثمار.

ب- العنوان المسجل وعنوان العمل لمستشار الاستثمار.

ج- وصف الأدوار الأساسية ومسؤوليات مستشار الاستثمار فيما يتعلق بصندوق الاستثمار.

٢٧- الموزع (إن وجد):

أ- اسم الموزع.

ب- العنوان المسجل وعنوان العمل للموزع.

ج- عنوان الموقع الإلكتروني للموزع (حيثما ينطبق).

د- بيان الترخيص الصادر عن الهيئة للموزع (إن وُجد).

هـ- وصف الأدوار الأساسية والمسؤوليات للموزع فيما يتعلق بصندوق الاستثمار.

٢٨- مراجع الحسابات:

أ- اسم مراجع الحسابات.

ب- العنوان المسجل وعنوان العمل لمراجع الحسابات.

ج- بيان الأدوار الأساسية لمراجع الحسابات ومسؤولياته.

د- بيان الأحكام المنظمة لاستبدال مراجع الحسابات لصندوق الاستثمار.

٢٩- أصول الصندوق:

أ- بيان بأن أصول صندوق الاستثمار محفوظة بواسطة أمين الحفظ لصالح صندوق الاستثمار.

ب- بيان يوضح أنه يجب على أمين الحفظ فصل أصول كل صندوق استثماري عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

ج- بيان يوضح أن أصول صندوق الاستثمار مملوكة بشكل جماعي لمالكي الوحدات ملكية مشاعة. ولا يجوز أن يكون لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو مشغل الصندوق أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أيّ مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبة فيما يتعلق بتلك الأصول، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو مشغل الصندوق أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكاً لوحدات في الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذه المطالبات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار وأُفصح عنها في هذه الشروط والأحكام.

٣٠- معالجة الشكاوى:

يجب أن تحتوي إفادةً بأن الإجراءات الخاصة بمعالجة الشكاوى ستقدَّم عند طلبها دون مقابل، بما في ذلك الوسائل التي يمكن استخدامها لتقديم الشكوى ومكان تقديم الشكاوى.

٣١- معلومات أخرى:

أ- يجب أن تحتوي بياناً يفيد بأن السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/ أو فعلي ستقدَّم عند طلبها دون مقابل.

ب- يجب أن توضح أن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار في صناديق الاستثمار هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

ج- يجب أن تحتوي قائمة للمستندات المتاحة لمالكي الوحدات، تشمل شروط وأحكام الصندوق وكل عقد مذكور في الشروط والأحكام، والقوائم المالية لمدير الصندوق.

د- يجب أن تحتوي أي معلومة أخرى معروفة، أو ينبغي أن يعرفها مدير الصندوق أو مجلس إدارة الصندوق بشكل معقول، وقد يطلبها -بشكل معقول- مالكو الوحدات الحاليون أو المحتملون أو مستشاروهم المهنيون، أو من المتوقع أن تتضمنها شروط وأحكام الصندوق التي سيُتخذ قرار الاستثمار بناءً عليها.

هـ- أي إعفاءات من قيود لائحة صناديق الاستثمار توافق عليها هيئة السوق المالية ما عدا التي ذُكرت في سياسات الاستثمار وممارساته.

٣٢- متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق:

أ- في حالة صندوق أسواق النقد:

١- يجب أن تحتوي بياناً يوضح أن الاشتراك في أي وحدة من هذا النوع من الصناديق يختلف عن إيداع مبلغ نقدي لدى بنك محلي.

٢- يجب أن تحتوي بياناً يوضح أن مدير الصندوق غير ملزم بقبول طلب استرداد الوحدات بسعر الاشتراك، وأن قيمة الوحدات وإيراداتها عُرضة للصعود والهبوط.

٣- بيان المنهجية التي سيتبعها مدير الصندوق لتصنيف استثمارات الصندوق أو الأطراف النظيرة التي سيتعامل معها الصندوق.

٤- إذا كان الصندوق سيتعامل مع أي مُصدِر لصفقات سوق النقد خارج المملكة، فإن مدير الصندوق يقرّ بأن هذا المُصدِر خاضع لهيئة رقابية مماثلة للبنك المركزي السعودي.

٥- إذا كان الصندوق سيستثمر في عقود المشتقات لغرض التحوط، فإن مدير الصندوق يقرّ بأن الجهة المصدرة خاضعة لقواعد الكفاية المالية الصادرة عن الهيئة أو الصادرة عن جهة رقابية مماثلة للهيئة.

ب- في حالة الصندوق المغذي:

١- تفاصيل المعايير التي طبقها مدير الصندوق لاختيار الصندوق المستهدف.

٢- يجب على مدير الصندوق المغذي أن يفصح عن التفاصيل الكاملة للأتعاب والمصاريف ذات الصلة على جميع مستويات هيكل الصندوق، بما في ذلك إجمالي الرسوم الرئيسة لصندوق الاستثمار الذي يستثمر فيه الصندوق المغذي والرسوم التي يتقاضاها مدير الصندوق المغذي.

ج- إذا كان الصندوق المطروح صندوق حماية رأس المال، فيجب إضافة بيان في شروط وأحكام الصندوق يوضح اشتراطات حماية رأس المال المستثمر.

د- إذا كان الصندوق المطروح صندوق مؤشر متداول، فيجب أن تحتوي ما يلي:

١- نصاً يفيد بإقرار وموافقة مالكي وحدات صندوق المؤشر المتداول على شروط وأحكام الصندوق وذلك بمجرد قيامهم بالاشتراك فيه.

٢- الإفصاح عن نقاط التقييم الخاصة بصافي قيمة الأصول الإرشادية وصافي قيمة الأصول الإرشادية لكل وحدة.

٣- الإفصاح عن معلومات صانع السوق وتفاصيل متطلبات صناعة السوق المتفق معه عليها (والتي تشمل على سبيل المثال النطاق السعري الذي يلتزم صانع السوق بإدخال أمر الشراء وأمر البيع ضمنه والحد الأدنى لقيم أوامر الشراء والبيع).

٤- بيان يفيد بأنه ليس هناك ما يضمن دقة أو مطابقة أداء الصندوق وأداء المؤشر.

٥- بيان الظروف التي قد تؤدي إلى أخطاء في تتبع أداء المؤشر، والاستراتيجيات المستخدمة في التقليل من مثل هذه الأخطاء.

٦- وصف موجز لمنهجية/ قواعد المؤشر مع ذكر الوسائل التي يمكن لمالكي الوحدات الحصول من خلالها على أحدث المعلومات والأخبار والمكونات الخاصة بالمؤشر.

٧- بيان أي ظرف أو ظروف قد تؤثر في دقة واكتمال حساب المؤشر.

٨- وصف لخطة مدير الصندوق في حال إيقاف حساب المؤشر من قبل مزود الخدمة.

٩- بيان هامش معامل الانحراف عن المؤشر.

هـ- في حالة صندوق المؤشر:

١- بيان يفيد بأنه ليس هناك ما يضمن دقة أو مطابقة أداء الصندوق وأداء المؤشر.

٢- بيان الظروف التي قد تؤدي إلى أخطاء في تتبع أداء المؤشر، والاستراتيجيات المستخدمة في التقليل من مثل هذه الأخطاء.

٣- وصف موجز لمنهجية/ قواعد المؤشر مع ذكر الوسائل التي يمكن لمالكي الوحدات الحصول من خلالها على أحدث المعلومات والأخبار والمكونات الخاصة بالمؤشر.

٤- بيان أي ظرف أو ظروف قد تؤثر في دقة واكتمال حساب المؤشر.

٥- وصف لخطة مدير الصندوق في حال إيقاف حساب المؤشر من قبل مزود الخدمة.

٦- بيان هامش معامل الانحراف عن المؤشر.

و- إذا كان المطروح صندوقاً قابضاً، فيجب الإفصاح عن أن الصناديق الرئيسة المستثمر فيها خاضعة لرسوم أخرى.

ز- يجب بيان معايير تحديد مجال الاستثمار في حال كون مجال الاستثمار في الصندوق محدداً.

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

٣٣- إقرار من مالك الوحدات

إقرار من مالك الوحدة بالاطلاع على شروط وأحكام الصندوق، وكذلك إقراره بموافقته على خصائص الوحدات التي اشترك فيها.

الملحق ٢

محتويات طلب طرح وحدات صندوق عام

يوضح هذا الملحق المستندات المطلوب إرفاقها، بالطريقة التي تحددها الهيئة، في الطلب المقدم إلى هيئة السوق المالية.

يجب أن يتضمن الطلب الآتي:

أ- النموذج رقم (١) المرافق لهذا الملحق بعد تعبئته.

ب- قائمة مراجعة المستندات المقدمة.

ج- مسودة شروط وأحكام الصندوق (مع قائمة مراجعة لشروط وأحكام الصندوق بحسب الملحق ١).

د- صورة من إثبات الهوية الشخصية لأعضاء مجلس إدارة الصندوق.

هـ- نماذج الاشتراك والاسترداد (حيثما ينطبق).

و- تفاصيل آلية اتخاذ القرارات الاستثمارية، مع تحديد أسماء أي أشخاص مسجلين مشتركين.

ز- سياسات وإجراءات إدارة المخاطر للصندوق ذي العلاقة.

ح- إقرار من مدير الصندوق بوجود النظم الإدارية التي سيتم تبنيها فيما يتعلق بالجوانب التشغيلية المرتبطة بصناديق الاستثمار، بما في ذلك برنامج مراقبة المطابقة والالتزام لصندوق الاستثمار ذي العلاقة.

ط- إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لائحة صناديق الاستثمار، وأن أعضاء المجلس المستقلين ينطبق عليهم «تعريف عضو مجلس إدارة صندوق مستقل» الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

ي- أي مستندات أخرى مؤيدة للطلب.

ك- المقابل المالي.

ل- نسخ إلكترونية من المستندات المطلوبة بموجب جميع الفقرات أعلاه.

م- الموافقات المطلوبة من الجهات الحكومية ذات العلاقة (حيثما ينطبق).

ن- أي عقود أبرمها مدير الصندوق لمصلحة الصندوق، ومنها على سبيل المثال لا الحصر العقود المتعلقة بأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين، ومراجع الحسابات، وأمين الحفظ، والمدير الإداري.

نموذج الطلب متاح، ويمكن الحصول عليه من الموقع الرسمي لهيئة السوق المالية: www.cma.org.sa

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

هيئة السوق المالية
Capital Market Authority

النموذج رقم (١)

طلب طرح وحدات صندوق عام

تعليمات ملء النموذج:

يمكن ملء هذا النموذج إلكترونياً.

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

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

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

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

يجب ملء نموذج واحد لكل صندوق.

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

١ صندوق الاستثمار

معلومات عن صندوق الاستثمار الذي سيتم طرح وحداته

١- اسم الصندوق

٢- فئة الصندوق ونوعه

٣- أهداف الاستثمار

٤- سياسات الاستثمار وممارساته

٥- تاريخ بداية فترة الطرح الأولي المقترحة

٦- تاريخ نهاية فترة الطرح الأولي المقترحة

٧- مدة صندوق الاستثمار (إن وُجدت)

٨- أسباب طرح وحدات صندوق الاستثمار

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

١٠- أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق المقترحين

١١- بالنسبة إلى الصندوق المغذي، يرجى ملء ما يلي:

أ)	اسم الصندوق المستهدف	
ب)	اسم مدير الصندوق	
ج)	اسم أمين الحفظ	
د)	تاريخ التأسيس	
هـ)	مكان تأسيس الصندوق	
و)	اسم الهيئة الإشرافية	
ز)	الأهداف الاستثمارية للصندوق المستهدف	
ح)	السياسات الاستثمارية للصندوق المستهدف وممارساته	
ط)	السمات الخاصة/المميزة للصندوق المستهدف (إن وُجدت)	

ملاحظة

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

٢ مدير الصندوق

معلومات حول مؤسسة السوق المالية التي تدير صندوق الاستثمار

١- اسم مؤسسة السوق المالية (مدير الصندوق)

٢- رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية

٣- الهيكل التنظيمي (للشركة كاملة وقسم إدارة الأصول)

يرجى استخدام ورقة منفصلة إذا كانت الخانة غير كافية.

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

(بما في ذلك بيانات الاتصال)

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

(بما في ذلك بيانات الاتصال)

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

٣-٢

٦- هل سيعيّن مدير صندوق من الباطن؟

☐ نعم ☐ لا

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

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

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

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

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

أ) مكان التأسيس

ب) الهيئة الإشرافية

ج) العنوان وبيانات الاتصال الخاصة بمدير الصندوق من الباطن

العنوان	
رقم الهاتف	
البريد الإلكتروني	

٣-٣

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

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

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

☐ نعم ☐ لا

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

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

يرجى استخدام ورقة منفصلة إذا كانت الخانة غير كافية.

٣-١

٣ أمين الحفظ

معلومات حول مؤسسة السوق المالية المرخص لها في نشاط الحفظ

١. اسم مؤسسة السوق المالية (أمين الحفظ)

٢. رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية

٣. العلاقة مع مدير الصندوق

☐ طرف ذو علاقة ☐ مستقل

يرجى تقديم نسخة من عقد الخدمات / اتفاقية مستوى الخدمة.

٤. الهيكل التنظيمي (قسم الحفظ)

يرجى استخدام ورقة منفصلة إذا كانت الخانة غير كافية.

٥. هل سيعيَّن أمين حفظ من الباطن؟

☐ نعم ☐ لا

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

٣-٢

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

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

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

أ) مكان التأسيس

ب) الهيئة الإشرافية

ج) العنوان وبيانات الاتصال الخاصة بأمين الحفظ من الباطن

العنوان	
رقم الهاتف	
البريد الإلكتروني	

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

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

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

☐ نعم ☐ لا

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

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

٣-٣

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

يرجى استخدام ورقة منفصلة إذا كانت الخانة غير كافية.

٢-١

٤ إقرار
إقرار مدير الصندوق وأمين الحفظ

عن مؤسسة السوق المالية (مدير الصندوق)

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

الاسم

المنصب

التوقيع

التاريخ

اسم الشخص المسؤول عن الطلب لدى مدير الصندوق

المنصب

رقم الهاتف

البريد الإلكتروني

٢-٢

عن مؤسسة السوق المالية (أمين الحفظ)

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

الاسم

المنصب

التوقيع

التاريخ

اسم الشخص المسؤول عن الطلب لدى أمين الحفظ

المنصب

رقم الهاتف

البريد الإلكتروني

٥ الطارح/الموزع
معلومات عن مؤسسة السوق المالية التي تطرح/توزع وحدات/أوراق مالية لصناديق الاستثمار

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

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

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

الملحق ٣
محتويات تقارير الصندوق

تُستخدم تقارير الصندوق لتوفير المعلومات ذات العلاقة بشكل دوري عن صندوق الاستثمار لتمكن 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 (جـ) و(و) و(ز) 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، وأسباب اختياره ومدى ملاءمته للاستراتيجيات والأهداف الاستثمارية للصندوق، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وُجد).

ب- أداء الصندوق:

١- جدول مقارنة يغطي السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) ويوضح:

أ- صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.

ب- صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.

ج- أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.

د- عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.

هـ- قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة (حيثما ينطبق).

و- نسبة المصروفات.

ز- نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها (إن وُجدت).

ح- نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق.

٢- سجل أداء يغطي ما يلي:

أ- العائد الإجمالي لسنة واحدة وثلاث سنوات وخمس سنوات ومنذ التأسيس (حيثما ينطبق).

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

ج- جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحمّلها صندوق الاستثمار على مدار العام. ويجب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات، ويجب الإفصاح عما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

د- يجب تطبيق قواعد حساب بيانات الأداء وأي افتراض بشكل متسق.

٣- إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، يجب الإفصاح عنها بشكل واضح.

٤- الإفصاح عن ممارسات التصويت السنوية على أن تحتوي على اسم المُصدِر وتاريخ الجمعية العمومية وموضوع التصويت وقرار التصويت (موافق/ غير موافق/ الامتناع من التصويت).

٥- تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي على أن يحتوي -على سبيل المثال لا الحصر- على:

أ- أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مع بيان نوع العضوية.

ب- ذكر نبذة عن مؤهلات أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

ج- وصف أدوار مجلس إدارة الصندوق ومسؤولياته.

د- تفاصيل مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

هـ- بيان بأي تعارض متحقق أو محتمل بين مصالح عضو مجلس إدارة الصندوق ومصالح الصندوق.

و- بيان يوضح جميع مجالس إدارة الصناديق التي يشارك فيها عضو مجلس الصندوق ذي العلاقة.

ز- الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها بما في ذلك أداء الصندوق وتحقيق الصندوق لأهدافه.

ج- مدير الصندوق:

١- اسم مدير الصندوق، وعنوانه.

٢- اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن و/ أو مستشار الاستثمار (إن وُجد).

٣- مراجعة لأنشطة الاستثمار خلال الفترة.

٤- تقرير عن أداء صندوق الاستثمار خلال الفترة.

٥- تفاصيل أي تغييرات حدثت على شروط وأحكام الصندوق (بالنسبة إلى الصندوق العام) أو مستندات الصندوق (بالنسبة إلى الصندوق الخاص) خلال الفترة.

٦- أي معلومة أخرى من شأنها أن تُمَكِّن مالكي الوحدات من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بشأن أنشطة الصندوق خلال الفترة.

٧- إذا كان صندوق الاستثمار يستثمر بشكل كبير في صناديق استثمار أخرى، يجب الإفصاح عن نسبة رسوم الإدارة المحتسبة على الصندوق نفسه والصناديق التي يستثمر فيها الصندوق.

٨- بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها (إن وُجدت).

٩- أي بيانات ومعلومات أخرى أوجبت هذه اللائحة تضمينها بهذا التقرير.

١٠- مدة إدارة الشخص المسجل كمدير للصندوق.

١١- يجب الإفصاح عن نسبة مصروفات كلّ صندوق بنهاية العام والمتوسط المرجّح لنسبة مصروفات كل الصناديق الرئيسة المستثمر فيها (حيثما ينطبق).

د- أمين الحفظ:

١- اسم أمين الحفظ، وعنوانه.

٢- وصف موجز لواجباته ومسؤولياته.

هـ- مشغل الصندوق:

١- اسم مشغل الصندوق، وعنوانه.

٢- وصف موجز لواجباته ومسؤولياته.

و- مراجع الحسابات:

اسم مراجع الحسابات، وعنوانه.

ز- القوائم المالية:

يجب أن تُعَدّ القوائم المالية لفترة المحاسبة السنوية (أو الفترة الأولية التي يغطيها التقرير) لصندوق الاستثمار وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

الملحق ٤
محتويات البيان ربع السنوي

يجب أن يتضمن البيان ربع السنوي المعلومات الآتية بحد أدنى:

أ- هدف الصندوق.

ب- بيانات الصندوق بحسب الآتي:

١- تاريخ بدء الصندوق.

٢- سعر الوحدة عند الطرح.

٣- حجم الصندوق.

٤- نوع الصندوق.

٥- عملة الصندوق.

٦- مستوى المخاطر.

٧- المؤشر الاسترشادي.

٨- عدد مرات التوزيع (إن وُجد).

٩- نسبة رسوم الإدارة للصناديق المستثمر فيها (إن وُجدت).

١٠- مستشار الاستثمار ومدير الصندوق من الباطن (إن وُجد).

١١- عدد أيام المتوسط المرجح (إن وُجد).

ج- تعريفات (اختياري)[1]:

١- الانحراف المعياري.

٢- مؤشر شارب.

٣- خطأ التتبع (Tracking Error).

٤- بيتا (Beta).

٥- ألفا (Alpha).

٦- مؤشر المعلومات.

د- تعليق مدير الصندوق (اختياري).

هـ- بيانات الاتصال بحسب الآتي:

١- رقم الهاتف.

٢- الموقع الإلكتروني.

٣- البريد الإلكتروني.

---

[1] في حال توفر التعريفات في صفحة أخرى فيكتفى بوضع رابط صفحة التعريفات.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

و- معلومات الأسعار كما في نهاية الربع المعني (الشهر/ السنة):

١- سعر الوحدة (كما في نهاية الربع المعني)	عملة الصندوق
٢- التغير في سعر الوحدة (مقارنة بالربع السابق)	٪
٣- سعر الوحدة المزدوج لصناديق أسواق النقد، وصناديق أدوات الدين ذات الدخل الثابت (إن وُجد)	عملة الصندوق
٤- إجمالي وحدات الصندوق	عدد وحدات
٥- إجمالي صافي الأصول	عملة الصندوق
٦- مكرر الربحية (P/E)(إن وُجد)	

ز- معلومات الصندوق كما في نهاية الربع المعني (الشهر/ السنة):

البند	قيمة*	٪*
١- نسبة الأتعاب الإجمالية (TER)	(إن وُجدت)	(من متوسط صافي أصول الصندوق)
٢- نسبة الاقتراض (إن وُجدت)	(إن وُجدت)	(من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق)
٣- مصاريف التعامل	(من متوسط صافي أصول الصندوق)	(من متوسط صافي أصول الصندوق)
٤- استثمار مدير الصندوق (إن وُجد)	(من صافي أصول الصندوق)	(من صافي أصول الصندوق)
٥- الأرباح الموزعة	SAR ٠٠,٠	(إن وُجدت)

* التفاصيل لغرض توضيح طريقة الاحتساب وآلية الإفصاح ولا يتطلب تضمينها في الجدول عند اتاحتها في موقع مدير الصندوق الإلكتروني

ح- بيانات ملكية استثمارات الصندوق:

١- ملكية تامة	٪
٢- حق منفعة	٪

ط- إخلاء مسؤولية.

ي- رسم بياني يوضح أكبر عشرة استثمارات للصندوق.

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- التصنيف الائتماني لأدوات الدين المستثمَر فيها لأكبر عشرة استثمارات للصندوق، وذلك بحسب الآتي:

١- بيان التصنيف الائتماني لأداة الدين.

٢- بيان التصنيف الائتماني لمُصدر أداة الدين.

٣- بيان اسم وكالة التصنيف الائتماني المانحة للتصنيف الائتماني.

٤- بيان تاريخ التصنيف الائتماني.

وإذا كانت أدوات الدين المستثمَر فيها غير مصنفة من وكالة تصنيف ائتماني مرخص لها، فيجب الإفصاح عن ذلك.

م- رسم بياني يوضح توزيع أصول الصندوق (قطاعي/ جغرافي).

ن- العائد:

البند	٣ أشهر (نهاية الربع الحالي)	سنة حتى تاريخه (YTD)	سنة واحدة	٣ سنوات	٥ سنوات
١- أداء الصندوق					
٢- أداء المؤشر الاسترشادي					
٣- فارق الأداء					

س- الأداء والمخاطر:

معايير الأداء والمخاطر	٣ أشهر (نهاية الربع الحالي)	سنة حتى تاريخه (YTD)	سنة واحدة	٣ سنوات	٥ سنوات
١- الانحراف المعياري					
٢- مؤشر شارب					
٣- خطأ التتبع (Tracking Error)					
٤- بيتا (Beta)					
٥- ألفا (Alpha)					
٦- مؤشر المعلومات					

ع- بيان المعادلات المستخدمة لاحتساب معايير الأداء والمخاطر:

١- الانحراف المعياري.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

٢- مؤشر شارب.

٣- خطأ التتبع. (Tracking Error)

٤- بيتا. (Beta)

٥- ألفا (Alpha).

ف- رسم بياني يوضح الأداء منذ بداية الصندوق.

الملحق ٥
طرق تقييم الصناديق العامة

الأصول التي يتضمنها التقييم:

أ- جميع أصول صندوق الاستثمار يجب أن تكون جزءاً من التقييم.

ب- تكون أصول صندوق الاستثمار شاملة لكل الأصول أياً كان نوعها وطبيعتها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

١- النقود والودائع بما في ذلك الفوائد المستحقة عليها.

٢- الأرباح والتوزيعات واجبة الدفع في شكل أسهم أو نقدية أو مستحقات أخرى لصندوق الاستثمار.

٢- جميع الاستثمارات والأصول الأخرى المملوكة.

٤- أي فائدة متراكمة على أي أصول أو استثمارات.

ج- تكون التزامات صندوق الاستثمار شاملة لكل الالتزامات أياً كان نوعها وطبيعتها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

١- جميع القروض والذمم الدائنة.

٢- جميع المصاريف والرسوم المستحقة أو المتراكمة على صندوق الاستثمار.

طريقة التقييم:

أ- يقيَّم صندوق الاستثمار في كل يوم تقييم. ويتم التقييم على أساس العملة، ويكون تحديد التقييم بناءً على جميع الأصول التي تضمها المحفظة مخصوماً منها المستحقات الخاصة بصندوق الاستثمار في ذلك الوقت.

ب- تعتمد طريقة التقييم على نوع الأصل، وقد يعتمد مدير الصندوق على نظم موثوق بها فيما يتعلق بتحديد القيم والأسعار وأسعار الصرف.

ج- يجب اتباع المبادئ الآتية لتقييم أصول الصندوق:

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.

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.

٣- بالنسبة إلى السندات والصكوك غير المدرجة، تُستخدم القيمة الدفترية بالإضافة إلى الفوائد أو الأرباح المتراكمة.

٤- بالنسبة إلى السندات والصكوك المدرجة أو المتداولة في أيّ 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.

٥- بالنسبة إلى صناديق الاستثمار، آخر صافي قيمة أصول منشور لكل وحدة.

٦- بالنسبة إلى الودائع، القيمة الاسمية بالإضافة إلى الفوائد/ الأرباح المتراكمة.

٧- بالنسبة إلى أي استثمار آخر، القيمة العادلة التي يحددها مدير الصندوق بناءً على الطرق والقواعد المفصَح عنها في شروط وأحكام الصندوق، وبعد التحقق منها من قبل مراجع الحسابات للصندوق.

د- صافي قيمة الأصول لكل وحدة (إجمالي الأصول – المستحقات – المصروفات المتراكمة)/ عدد الوحدات القائمة وقت التقييم.

الملحق ٦
إشعار الطرح الخاص للهيئة - الصناديق الخاصة والصناديق الأجنبية

تعليمات ملء النموذج

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

إذا كان السؤال غير منطبق، يرجى كتابة عبارة «غير منطبق» في المساحة المخصصة لذلك.

إذا لم تكن الخانة كافية، يرجى الكتابة في ورقة منفصلة، مع إيضاح السؤال المرتبط بمعلوماتك الإضافية.

يرجى ملء نموذج إشعار واحد لكل صندوق.

يتعين الاحتفاظ بنسخة من النموذج المستوفى الخاص بك وأيّ مستندات مؤيدة تقدَّم إلى هيئة السوق المالية.

٢-١

١ صندوق الاستثمار

معلومات عن صندوق الاستثمار الذي سوف يُطرح

☐ الصندوق الخاص ☐ الصندوق الأجنبي

١. اسم الصندوق

٢. فئة الصندوق ونوعه

٣. (*بالنسبة إلى الصندوق الأجنبي*) يرجى توفير المعلومات التالية:

أ) نوع طرح الصندوق في مكان التأسيس

ب) مكان التأسيس

ج) اسم الهيئة الإشرافية

د) تاريخ التسجيل/الرخصة/الترخيص

٤. وصف موجز للصندوق (الأهداف وممارساته)

٥. تاريخ بداية فترة الطرح المقترحة

٢-٢

٦. تاريخ نهاية فترة الطرح المقترحة

٧. يرجى تحديد الفئة التي يندرج تحتها الطرح الخاص للمادتين الثانية والثمانين والمئة من لائحة صناديق الاستثمار:

٨. عدد ونوع الأوراق المالية/الوحدات المطروحة (حيثما ينطبق).

٩. المبلغ الذي سيُدفع مقابل الأوراق المالية/ الوحدات المطروحة (بالريال السعودي) (حيثما ينطبق).

١٠. الحد الأدنى (إن وُجد) الذي سيدفعه كل مطروح عليه.

١١. مدة صندوق الاستثمار، وتاريخ استحقاق الصندوق (حيثما ينطبق).

١٢. الموافقات المطلوبة من الجهات الحكومية ذات العلاقة (حيثما ينطبق).

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

٢-١

٢ الطارح/الموزع
معلومات عن مؤسسة السوق المالية التي تطرح/توزع وحدات/أوراق مالية صندوق الاستثمار

١. اسم وعنوان مؤسسة السوق المالية التي تطرح/توزع وحدات/أوراق مالية للصندوق الخاص أو الأجنبي في المملكة

٢. رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية

٣. (*بالنسبة إلى الصندوق الأجنبي*) تقديم المعلومات الإضافية التالية حول مدير الصندوق الأجنبي

أ) اسم مدير الصندوق الأجنبي ومكان التأسيس

ب) اسم الهيئة الإشرافية

ج) تاريخ الرخصة / الترخيص / التسجيل

د) العنوان وبيانات الاتصال الخاصة بمدير الصندوق الأجنبي

العنوان	
الشخص المسؤول عن الاتصالات	
رقم الهاتف	
البريد الإلكتروني	

هـ) هل مدير الصندوق الأجنبي مرخص له وفق معايير وشروط تنظيمية مماثلة على الاقل لتلك التي تطبقها الهيئة؟

٢-٢

٤. إذا كان قد أدين الصندوق أو مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة، أو كبار التنفيذيين أو المساهمين المالكين لحصة المسيطرة أو المساهمين المؤسسين لمدير الصندوق، من أي جهة قضائية بارتكاب أي مخالفة تتضمن الاحتيال أو الخيانة أو أي مخالفة لنظام السوق المالية أو لوائحه التنفيذية، أو أي تشريع يتعلق بالشركات أو غسل الأموال، يجب ذكر تفاصيل هذه المخالفة، بما في ذلك تفاصيل الطرف المدان واسم الجهة القضائية التي أدانت هذا الطرف، وتاريخ الإدانة والتفاصيل الدقيقة الكاملة للمخالفة والعقوبة المفروضة.

٣ أمين الحفظ
معلومات حول مؤسسة السوق المالية المرخص لها في نشاط الحفظ

١. (*بالنسبة إلى الصندوق الخاص*) اسم مؤسسة السوق المالية (أمين الحفظ)

٢. (*بالنسبة إلى الصندوق الخاص*) رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية

٣. (*بالنسبة إلى الصندوق الأجنبي*) يرجى توفير المعلومات الإضافية التالية حول أمين الحفظ الأجنبي

أ) اسم أمين الحفظ الأجنبي ومكان التأسيس

ب) الهيئة الإشرافية

ج) تاريخ الرخصة / الترخيص / التسجيل

د) العنوان وبيانات الاتصال الخاصة بأمين الحفظ الأجنبي

العنوان	
الشخص المسؤول عن الاتصالات	
رقم الهاتف	
البريد الإلكتروني	

هـ) هل أمين حفظ الصندوق الأجنبي مرخص له وفق معايير وشروط تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة؟

الملحق ٧
إقرار الصندوق للهيئة - الصندوق الخاص
[يقدَّم على الأوراق الرسمية الخاصة بمدير الصندوق الخاص]

إلى: هيئة السوق المالية

نحن، بصفتنا _____ (اسم مدير الصندوق الخاص)، نقرّ مجتمعين ومنفردين، بأن المعلومات الموضحة في إشعار الطرح الخاص لـ(اسم الصندوق الخاص) ومستندات الطرح في إعلان الطرح كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضلِّلَة وليس فيها أي قصور من شأنه التأثير في فحوى تلك المعلومات.

ونقرّ أيضاً بأنه قد تم استيفاء جميع الشروط ذات العلاقة للقيام بالطرح الخاص، وأنه قد جرى تقديم أو سوف يجري تقديم جميع المعلومات والمستندات المطلوب تقديمها إلى الهيئة بموجب لائحة صناديق الاستثمار.

وبهذا الإقرار نفوض إلى الهيئة الحق في طلب أو تبادل أي معلومات ذات علاقة مع الهيئات والجهات والوكالات المسؤولة عن الإشراف على الخدمات المالية وأي جهات أخرى ذات علاقة.

الاســم: _____

التوقيع: _____

التاريخ: _____

الملحق ٨
إقرار الصندوق للهيئة - الصندوق الأجنبي
[يقدَّم على الأوراق الرسمية الخاصة بالموزع]

إلى: هيئة السوق المالية

نحن، _____ (اسم الموزع)، (المشار إليه فيما بعد بـ«الموزع»)، نؤكد بأنه تم تعييننا من _____ (اسم الطارح) (المشار إليه فيما بعد بـ«الطارح») لطرح الأوراق المالية الخاصة بالطارح.

ونقر كذلك بأن الطارح استوفى جميع الشروط المحددة بالطرح الخاص لـ(اسم الصندوق الأجنبي)، وأنه قدّم أو سوف يقدم إلى الهيئة جميع المعلومات والمستندات المطلوب تقديمها بموجب لائحة صناديق الاستثمار.

وبهذا نفوض إلى الهيئة الحق في طلب أو تبادل أي معلومات ذات علاقة مع الهيئات والجهات والوكالات المسؤولة عن الإشراف على الخدمات المالية وأيّ جهات أخرى ذات علاقة.

الاســم: _____

التوقيع: _____

التاريخ: _____

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

الملحق ٩
البيان الواجب تضمينه في مستندات الطرح الخاص

يجب أن تحتوي مستندات الطرح الخاص البيان الآتي:

«لا يجوز توزيع هذا المستند في المملكة إلا على الأشخاص المحددين في لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية.

ولا تعطي هيئة السوق المالية أيّ 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 أيّ جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في الأوراق المالية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مُرخَّص له».

الملحق ١٠
طلبات الموافقة والإشعارات المقدمة إلى الهيئة

ترسَل طلبات الموافقة والإشعارات بالطريقة التي تحددها الهيئة وذلك بحسب الآتي:

أ- طلبات الموافقة والإشعارات التي تتطلب تغييرات في مستندات الصندوق:

١- اسم الصندوق.

٢- موضوع الإشعار.

٣- تُذكر الصيغة الحالية والصيغة المقترحة ومبررات هذا التغيير بشكل مفصل.

٤- إن كان التغيير يتطلب موافقة أطراف غير مدير الصندوق، يجب أخذ موافقتهم قبل إرسال طلب الموافقة أو الإشعار مع ضرورة الإشارة إلى ذلك في محتوى الخطاب.

٥- إقرار من مدير الصندوق بأن التغيير المقترح لا يتعارض مع لائحة صناديق الاستثمار واللوائح التنفيذية الأخرى وأي نظام معمول به في المملكة.

٦- أي مستندات أخرى مؤيدة للطلب.

ب- طلبات الموافقة والإشعارات التي لا تتطلب تغييرات في مستندات الصندوق:

١- اسم الصندوق.

٢- موضوع الإشعار.

٣- إن كان التغيير يتطلب موافقة أطراف غير مدير الصندوق، يجب أخذ موافقتهم قبل إرسال الإشعار مع ضرورة الإشارة إلى ذلك في محتوى الإشعار.

ج- الإشعارات المتعلقة بانتهاء فترة الطرح:

١- اسم الصندوق.

٢- موضوع الإشعار.

٣- تاريخ نهاية فترة الطرح.

٤- المبلغ الذي تم جمعه (بالريال السعودي).

٥- في حالة الصناديق الخاصة، قائمة بأسماء جميع المستثمرين والمبلغ المدفوع من كل مستثمر وفئاتهم، وذلك وفقاً للمادة الثانية والثمانين من هذه اللائحة.

٦- في حالة الصناديق الخاصة، الفرص الاستثمارية التي تم الاستحواذ عليها لمصلحة الصندوق، وأي معلومات متعلقة بها.

٧- تاريخ تشغيل الصندوق.

د- الإشعار المتعلق بانتهاء الصندوق أو تصفيته:

١- اسم الصندوق.

٢- تاريخ توزيع مبالغ الاستثمار على مالكي الوحدات.

٣- عائد الاستثمار كنسبة مئوية (حيثما ينطبق).

الملحق ١١
متطلبات شروط وأحكام الصندوق الخاص

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

محتويات صفحة الغلاف:

أ- اسم الصندوق، مع ذكر فئته ونوعه.

ب- اسم مدير الصندوق.

ج- اسم مشغل الصندوق.

د- اسم أمين الحفظ.

هـ- اسم المطور (إن وُجد).

و- اسم الموزع (إن وُجد).

ز- أن يتضمن البيان التالي:

«لا يجوز توزيع هذا المستند في المملكة إلا على الأشخاص المحددين في لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية. ولا 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 الأوراق المالية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مُرخَّص له».

ح- إذا كان صندوق الاستثمار متوافقاً مع المعايير الشرعية المجازة من قِبل لجنة الرقابة الشرعية المعيّنة لصندوق الاستثمار، يجب إضافة البيان الآتي: «تم اعتماد [اسم الصندوق] على أنه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قِبل لجنة الرقابة الشرعية المعيّنة لصندوق الاستثمار».

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

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

ي- بيان يفيد بضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى لصندوق الاستثمار.

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

ل- تاريخ إشعار الهيئة لطرح وحدات صندوق الاستثمار.

المحتويات داخل الغلاف:

١- اسم الصندوق ونوعه.

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

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

٤- أهداف الصندوق.

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

٦- ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه يشتمل بحد أدنى على الآتي:

أ- وصف لنوع (أو أنواع) الأصول والاستثمارات التي سوف يستثمر فيها الصندوق (حيثما ينطبق).

ب- أي سياسة ينتج عنها تركز الاستثمار في أصول من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة.

ج- بيانات صك ملكية العقار/ أو العقارات محل المشروع (حيثما ينطبق).

د- خطة واضحة لسير أعمال المشروع، معتمدة من قبل المطور (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.

٧- مخاطر الاستثمار في الصندوق:

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

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

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).

٩- تداول وحدات الصندوق:

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

ب- وصف الأحكام المنظمة لنقل الوحدات إلى مستثمرين آخرين.

ج- النص على أن سجلّ مالكي الوحدات هو الدليل القاطع على ملكية الوحدات المثبتة فيه.

د- بيان بأن مدير الصندوق سيبذل جهداً معقولاً في تسهيل تداول الوحدات، ونقل ملكيتها.

١٠- إنهاء وتصفية الصندوق:

أ- يجب النص على الحالات التي تؤدي الى انتهاء الصندوق.

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

ب- في حال انتهاء مدة الصندوق، لا يتقاضى مدير الصندوق أي أتعاب تُخصم من أصول الصندوق.

ج- بيان عن مدى إمكانية قبول استرداد عيني من عدمه، مع تعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره (حيثما ينطبق).

١١- الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

أن تتضمن إفصاحاً عن جميع الرسوم والمصاريف التي سوف تتحملها أصول الصندوق بشكل تفصيلي؛ وذلك بتوضيح تفاصيل مبالغ الرسوم والمصاريف ونسبتها المئوية من إجمالي أصول الصندوق مع ذكر الحد الأعلى لجميع المصاريف والرسوم.

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

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

٢- أي أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة وعرضها من صافي أصول الصندوق.

٣- مقابل خدمات الحفظ، أو أي خدمة أخرى مقدمة من أمين الحفظ.

٤- أي أتعاب تُدفع لمراجع الحسابات.

٥- أي عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.

٦- أي رسم يتعلق بتسجيل وحدات الصندوق، أو أي خدمة إدارية أخرى.

٧- أي أتعاب للمطور، والمكتب الهندسي (إن وُجد).

٨- أي مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات، أو أي مبلغ محسوم من أصول الصندوق.

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

١٢- أصول الصندوق:

أ- بيان عن آلية تسجيل أصول الصندوق.

ب- يجب ذكر بيان تفصيلي لكل من:

١- كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق.

٢- طريقة احتساب سعر الوحدة.

٣- عدد مرات التقييم وتوقيته.

٤- الإجراءات التي ستُتخذ في حالة الخطأ في التقييم أو الخطأ في التسعير.

ج- يجب أن تحتوي بياناً بأن أصول صندوق الاستثمار مملوكة لمالكي الوحدات مجتمعين (ملكية مشاعة)، وليس لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو مشغل الصندوق أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبة فيها، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو مشغل الصندوق أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكاً لوحدات في الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذه المطالبات بموجب أحكام هذه اللائحة، وأُفصِح عنها في شروط وأحكام الصندوق.

١٣- مجلس إدارة الصندوق (حيثما ينطبق):

أ- بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومؤهلاتهم والإفصاح عن الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق.

ب- مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق.

ج- وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

د- بيان بأي صندوق استثمار آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

هـ- إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:

١- أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار.

٢- لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.

٣- أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

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

١٤- مدير الصندوق:

أ- بيان اسم مدير الصندوق وعنوانه.

ب- إفادة بأن مدير الصندوق مؤسسة سوق مالية مرخص لها بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية، ورقم ترخيصها الصادر عن الهيئة.

ج- بيان مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته.

د- بيان الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله.

هـ- أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق، يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

و- وصف لأي تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.

ز- أيّ مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يكلّف مدير الصندوق طرفاً ثالثاً بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك.

ح- الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات.

١٥- مشغل الصندوق:

أ- اسم مشغل الصندوق، وعنوانه، ورقم ترخيصه الصادر عن الهيئة.

ب- بيان مهام مشغل الصندوق وواجباته ومسؤولياته.

ج- المهام التي كلّف بها مشغل الصندوق طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بصندوق الاستثمار.

١٦- أمين الحفظ:

أ- اسم أمين حفظ الصندوق، وعنوانه، ورقم ترخيصه الصادر عن الهيئة.

ب- بيان مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته.

ج- المهام التي كلّف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بصندوق الاستثمار.

د- بيان الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله.

١٧- المطور (إن وجد):

أ- اسم المطور، وعنوانه.

ب- بيان مهام المطور وواجباته ومسؤولياته.

ج- الإفصاح عما إذا كان المطور ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات.

١٨- المكتب الهندسي (إن وجد):

أ- اسم المكتب الهندسي، عنوانه.

ب- بيان مهام المكتب الهندسي وواجباته ومسؤولياته.

١٩- مراجع الحسابات:

أ- اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه.

ب- بيان مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته.

٢٠- القوائم المالية:

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

٢١- تعارض المصالح:

يجب أن تحتوي بياناً يفيد بأن السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/ أو فعلي ستقدَّم عند طلبها دون مقابل.

٢٢- تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات:

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

ب- بيان بأن مدير الصندوق سيضمِّن التقارير الدورية التي سيتم تزويد مالكي الوحدات بها البنود التالية:

١- النص على أن الإفصاح الكامل عن جميع مصروفات الصندوق الذي يوضح كل بند من بنود المصروفات على حدة، والجهة المستفيدة من تلك المصروفات، وكذلك التقرير المفصل للمكتب الهندسي (إن وُجد) عن نسب الإنجاز وأي تغييرات تطرأ على سير عمل المشروع، متوافر حال رغبة مالك الوحدات في الاطلاع عليه ويقدَّم دون مقابل.

٢- أن يتضمن التقرير رسوم الاستحواذ أو البيع أو التأجير المتعلقة بالعقار/ أو العقارات محل استثمار الصندوق (حيثما ينطبق).

٣- خطة سير عمل المشروع مع تقرير موجز للمكتب الهندسي عن نسب الإنجاز وأي تغييرات تطرأ على سير عمل المشروع (حيثما ينطبق).

٤- أي تقييم خاطئ لأي من أصول الصندوق أو حساب سعر الوحدة بشكل خاطئ.

٢٣- اجتماع مالكي الوحدات:

أ- بيان الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات.

ب- بيان إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات مع ذكر الحد الأدنى للحضور.

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

٢٤- قائمة بحقوق مالكي الوحدات:

قائمة بحقوق مالكي الوحدات.

٢٥- مسؤولية مالكي الوحدات:

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

٢٦- المعلومات الأخرى:

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

لائحة صناديق الاستثمار .. تتمة

٢٧- متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق:

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

٢٨- لجنة الرقابة الشرعية للصندوق:

أ- أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ومؤهلاتهم.

ب- بيان أدوار لجنة الرقابة الشرعية ومسؤولياتها.

ج- تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية.

٢٩- خصائص الوحدات:

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

٣٠- تعديل شروط وأحكام الصندوق:

أ- بيان بالأحكام المنظمة لتغيير شروط وأحكام الصندوق والموافقات والإشعارات المحددة بموجب لائحة صناديق الاستثمار.

ب- بيان الإجراءات التي ستُتبع للإشعار عن أي تغييرات في شروط وأحكام الصندوق.

٣١- النظام المطبق:

بيان يفيد بأن صندوق الاستثمار ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

الملحق ١٢

صيغة خطاب المستشار القانوني

(يقدَّم على الأوراق الرسمية الخاصة بالمستشار القانوني)

إلى: هيئة السوق المالية

بصفتنا مستشاراً قانونياً لـ (____) (اسم مدير الصندوق) («مدير الصندوق») فيما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات صندوق استثمار مغلق متداول وإدراجها في السوق (تفاصيل صندوق الاستثمار المغلق المتداول).

نشير إلى الشروط والأحكام المعدّة بخصوص الصندوق (تفاصيل الطرح)، وبصفة خاصة فيما يتعلق بطلب طرح وحدات صندوق استثمار مغلق متداول وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية («الهيئة»)، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشتمل عليها الأقسام القانونية من الشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية وسلامة 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 بالنسبة إلى طلب طرح وحدات صندوق استثمار مغلق متداول وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الشروط والأحكام كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

الملحق ١٣

صيغة خطاب مدير الصندوق

(يقدَّم على الأوراق الرسمية الخاصة بمدير الصندوق)

إلى: هيئة السوق المالية

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

وبصفة خاصة يؤكد (مدير الصندوق) ما يلي:

- أنه قد قدّم جميع الخدمات ذات العلاقة التي تقتضيها لائحة صناديق الاستثمار، بالعناية والخبرة المطلوبة.
- أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- أنه قد توصل إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية، بأن:
  - الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بلائحة صناديق الاستثمار (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام)؛
  - جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف «عضو مجلس إدارة صندوق مستقل» الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، ولائحة صناديق الاستثمار؛
  - الأصول خالية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، وكذلك أن الأصول سليمة فنياً وخالية من أي خلل أو عيوب رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة، وأن النشاطات الرئيسية للأصول سليمة، وأنهم قادرون على الوفاء بالتزاماتهم للصندوق؛
  - جميع المسائل المعلومة لـ..... (اسم مدير الصندوق) التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أُفصِح عنها للهيئة.

الملحق ١٤

تقرير إنهاء الصندوق

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.

محتوى تقارير الصندوق:

أ- معلومات صندوق الاستثمار:

١- اسم صندوق الاستثمار.

٢- أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته.

٣- بيان يفيد بأن تقارير الصندوق متاحة عند الطلب ودون مقابل.

٤- عدد وحدات الصندوق عند إنشاء الصندوق.

ب- أداء الصندوق (متضمناً فترة التصفية):

١- صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.

٢- صافي قيمة أصول الصندوق عند التصفية.

٣- صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.

٤- صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عند التصفية.

٥- أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.

٦- عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.

٧- قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة (حيثما ينطبق).

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

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

١٠- نسبة المصروفات لكل سنة مالية.

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

ج- معلومات عن عملية إنهاء الصندوق أو التصفية:

١- اسم مدير الصندوق وعنوانه.

٢- اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن و/ أو مستشار الاستثمار (إن وُجد).

٣- أسباب إنهاء أو تصفية الصندوق.

٤- اسم المصفي (إن وُجد).

٥- تاريخ بداية الإنهاء أو التصفية.

٦- عدد وحدات الصندوق.

٧- وصف تفاصيل عملية الإنهاء أو التصفية وآخر مستجداتها.

٨- أي أحداث جوهرية تمت خلال فترة الإنهاء أو التصفية.

د- مشغل الصندوق:

١- اسم مشغل الصندوق، وعنوانه.

٢- وصف موجز لواجباته ومسؤولياته.

هـ- أمين الحفظ:

١- اسم أمين الحفظ، وعنوانه.

٢- وصف موجز لواجباته ومسؤولياته.

و- مجلس إدارة الصندوق:

١- أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مع بيان نوع العضوية.

٢- ذكر نبذة عن مؤهلات أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

٣- وصف أدوار مجلس إدارة الصندوق ومسؤولياته.

٤- تفاصيل مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

٥- بيان بأي تعارض متحقق أو محتمل بين مصالح عضو مجلس إدارة الصندوق ومصالح الصندوق.

٦- بيان يوضح جميع مجالس إدارة الصناديق التي يشارك فيها عضو مجلس الصندوق ذي العلاقة.

ز- اسم مراجع الحسابات، وعنوانه.

ح- القوائم المالية:

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

لائحة صناديق الاستثمار العقاري

الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٤٢٧/٦/١٩هـ، الموافق ٢٠٠٦/٧/١٥م، بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ،

المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٥٤-٢٠٢٥ وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٣هـ، الموافق ٢٠٢٥/٥/٢١م

الباب الأول
أحكام عامة

المادة الأولى: تمهيد

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

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

المادة الثانية: تعريفات

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

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

المادة الثالثة: الالتزام بأحكام اللائحة

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

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

المادة الرابعة: الإعفاءات

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

المادة الخامسة: المقابل المالي

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

المادة السادسة: حق التظلم

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

الباب الثاني
الترخيص

المادة السابعة: متطلبات الترخيص

أ- يجب أن يكون مقدّم الطلب -الذي يرغب في الحصول على موافقة الهيئة على طرح وحدات صندوق استثمار عقاري- مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها من الهيئة في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.

ب- لا تُطرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري طرحاً عاماً إلا بعد تقديم المعلومات الموضحة في الملحق (٣) من هذه اللائحة للهيئة والحصول على موافقتها.

ج- يجب على مقدّم الطلب تقديم أي متطلب آخر تطلبه الهيئة وفقاً للنظام ولوائحه التنفيذية.

المادة الثامنة: إجراءات الهيئة وصلاحياتها تجاه الطلب

أ- يجوز للهيئة عند دراسة أيّ طلب لطرح وحدات الصندوق اتخاذ أيّ من الآتي:

١- إجراء أي استقصاء تراه مناسباً.

٢- طلب حضور مقدّم الطلب أو من يمثله أمام الهيئة للإجابة عن أي أسئلة، وشرح أي مسألة ترى الهيئة أن لها علاقة بالطلب. ويخضع مقدّم الطلب لهذه اللائحة ابتداءً من تاريخ تقديم طلبه.

٣- طلب تقديم أي معلومة إضافية تراها الهيئة ضرورية أو تأكيد صحة المعلومات المقدّمة على أن يتم ذلك خلال (٣٠) يوماً من تاريخ طلبها.

٤- التأكد من صحة أي معلومة يقدمها مقدم الطلب.

ب- إذا لم يوفِّر مقدم الطلب المعلومات المطلوبة منه، أو إذا لم يُوفرها خلال الفترة الزمنية المحددة في الفقرة الفرعية (٣) من الفقرة (أ) من هذه المادة، فللهيئة رفض دراسة الطلب. وتحتفظ الهيئة بحقها في رفض أي طلب إذا ما رأت أن الصندوق يتعارض مع مصلحة المستثمرين، أو قد لا يتناسب مع قدرة مدير الصندوق، أو يمكن أن ينتج عنه إخلال بالنظام أو لوائحه التنفيذية.

ج- تقوم الهيئة بعد تسلمها جميع المعلومات والمستندات المطلوبة، بإشعار مقدم الطلب كتابياً بذلك، وتتخذ أياً من القرارات الآتية خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ الإشعار:

١- الموافقة على الطلب كلياً أو جزئياً.

٢- الموافقة على الطلب بالشروط والقيود التي تراها مناسبة.

٣- رفض الطلب مع بيان الأسباب.

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

هـ- لا يجوز لمقدّم الطلب طرح وحدات في الصندوق أو تسويقها أو الإعلان عنها قبل الحصول على قرار الهيئة بالموافقة.

الباب الثالث
تنظيم عمل صناديق الاستثمار العقاري

الفصل الأول: الهيكل التنظيمي للصندوق

المادة التاسعة: الأساس القانوني لإدارة الصندوق

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

المادة العاشرة: أنواع صناديق الاستثمار العقاري وأغراضها

أ- صناديق الاستثمار العقاري من النوع المقفل، وتعمل وفقاً للأغراض الآتية:

١- التطوير الأولي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام، ثم تطويرها، وتقسيمها إلى أراضٍ سكنية، أو تجارية، ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق.

٢- التطوير الإنشائي ثم البيع: ويكون ذلك بتملك أرض خام أو مطورة من أجل إنشاء وحدات سكنية أو تجارية عليها، ومن ثم بيعها وإنهاء الصندوق.

٣- التطوير الأولي أو الإنشائي بهدف التأجير لمدة زمنية محددة، ومن ثم البيع وإنهاء الصندوق.

٤- تملّك عقارات مطورة تطويراً إنشائياً؛ بهدف التأجير لمدة زمنية محددة، ومن ثم البيع وإنهاء الصندوق.

٥- الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.

ب- يجوز إنشاء أنواع أو أغراض أخرى من الصناديق غير ما ذُكر في الفقرة (أ) من هذه المادة بعد توافر ما تراه الهيئة من شروط ومتطلبات.

المادة الحادية عشرة: مجلس إدارة الصندوق

أ- يُشرف على كل صندوق مجلس إدارة معيّن من قبل مدير الصندوق منذ تأسيسه. ويُشترط الحصول على موافقة الهيئة قبل (١٠) أيام من تعيين مجلس إدارة الصندوق أو إجراء أي تغيير لاحق في تكوينه.

ب- يجب ألا يقل عدد أعضاء مجلس إدارة الصندوق عن ثلاثة أعضاء، ويجب ألايقل عدد أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين عن عضوين، أو ثلث العدد الإجمالي لأعضاء المجلس، أيهما أكثر.

ج- إذا لم يُستوف النصاب الموضح في الفقرة (ب) من هذه المادة فيما يتعلق بالأعضاء المستقلين، يعيّن مدير الصندوق أعضاء مستقلين تتوافر فيهم متطلبات التأهيل الواردة في الفقرة (ط) من هذه المادة.

د- لا يحق لمدير الصندوق عزل أيّ من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ويكون العزل فقط من مالكي الوحدات وفقاً لأحكام المادة الرابعة والعشرين من هذه اللائحة.

هـ- يجب على مدير الصندوق عزل أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق في حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من مدير الصندوق عزل ذلك العضو.

و- إذا أدار مدير الصندوق أكثر من صندوق استثمار عقاري، فيجوز أن تخضع تلك الصناديق الاستثمارية العقارية لإشراف مجلس إدارة واحد ما لم يكن عدد الصناديق الاستثمارية العقارية مرتفعاً بحيث لا يمكن الإشراف عليها بفعالية من قبل مجلس إدارة واحد بحسب التقدير المعقول لمدير الصندوق. ويجب على مجلس الإدارة ومدير الصندوق مراجعة عدد صناديق الاستثمار العقاري التي يشرف عليها ذلك المجلس سنوياً، وتقييم ما إذا كان بالإمكان الإشراف على هذا العدد بشكل فعال أو أنه ينبغي تعيين مجلس إدارة آخر لواحد أو أكثر من تلك الصناديق الاستثمارية العقارية. وللهيئة إلزام مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة آخر إن رأت أن عدد صناديق الاستثمار العقاري التي يشرف عليها مجلس الإدارة مرتفع.

ز- على مجلس إدارة الصندوق أن يُجري تقييماً سنوياً لمدى تحقق استقلال العضو والتأكد من عدم وجود علاقات أو ظروف تؤثر أو يمكن أن تؤثر فيه.

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

ط- يتعيّن أن تتوافر متطلبات التأهيل الآتية في أيّ شخص يعيّنه مدير الصندوق عضواً في مجلس إدارة الصندوق:

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

١- ألا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار.
٢- لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخلّ بالنزاهة والأمانة.
٣- أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

ي- إذا فقد أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أياً من متطلبات التأهيل المنصوص عليها في الفقرة (ط) من هذه المادة، فيجب على مدير الصندوق القيام بالآتي:
١- إشعار الهيئة بذلك على الفور.
٢- أن يعيّن بدل ذلك العضو عضواً آخر يفي بمتطلبات التأهيل المذكورة خلال (٤٥) يوماً من تاريخ علمه بذلك، وذلك في حال عدم استيفاء متطلبات الفقرة (ب) من هذه المادة.

ك- إذا استقال أيّ من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو توقف عن تقديم خدماته، فيجب على مدير الصندوق القيام بالآتي:
١- إشعار الهيئة بذلك خلال (١٠) أيام.
٢- تعيين عضو بديل في مجلس إدارة الصندوق خلال (٤٥) يوماً من تاريخ علمه بذلك، وذلك في حال عدم استيفاء متطلبات الفقرة (ب) من هذه المادة.

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

م- يجب على مدير الصندوق توفير جميع المعلومات والوثائق الضرورية عن الصندوق لجميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من أجل تمكينهم من القيام بواجباتهم بكفاءة، ويجب عليه أيضاً توفير أي معلومات أو وثائق أخرى يطلبها مجلس إدارة الصندوق لتمكينه من أداء مهامه.

المادة الثانية عشرة: مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق الآتي:
١- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- الموافقة على عقود تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقاً للقرارات الاستثمارية في شأن أيّ استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها في المستقبل.
٢- الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق المشار إليه في الفقرة الفرعية (٦) من الفقرة (هـ) من المادة الثالثة عشرة من هذه اللائحة؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في هذه اللائحة.
٣- اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
٤- الإشراف، و-متى كان ذلك مناسباً- الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
٥- الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه لمراجعة التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة، ويشمل ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- المتطلبات المنصوص عليها في هذه اللائحة.
٦- الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها في المادتين السابعة والعشرين والثامنة والعشرين من هذه اللائحة، وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم (حيثما ينطبق).
٧- التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقداً أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق، إضافة إلى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام هذه اللائحة.
٨- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام هذه اللائحة وشروط وأحكام الصندوق.
٩- تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
١٠- العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
١١- تدوين محاضر الاجتماعات التي تشتمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.
١٢- الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها المشار إليه في الفقرة الفرعية (١٣) من الفقرة (هـ) من المادة الثالثة عشرة من هذه اللائحة؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في هذه اللائحة.

الفصل الثاني: إدارة الصندوق

المادة الثالثة عشرة: إدارة الصندوق

أ- يجب على مدير الصندوق أن يعمل لمصلحة مالكي الوحدات بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة مؤسسات السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.
ب- يقع على عاتق مدير الصندوق الالتزام بجميع المبادئ والواجبات التي نصت عليها لائحة مؤسسات السوق المالية بما في ذلك واجب الأمانة تجاه مالكي الوحدات، الذي يتضمن العمل بما يحقق مصالحهم وبذل الحرص المعقول.
ج- يجب أن تكون جميع إفصاحات مدير الصندوق كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.
د- يتولى إدارة الصندوق مدير محفظة استثمارية يعمل لدى مدير الصندوق، ويجب أن يكون شخصاً مسجلاً لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية.
هـ- التزامات مدير الصندوق:
١- وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.
٢- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.
٣- تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام لكل صندوق استثمار عقاري يديره، وأن يزود الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.
٤- وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
٥- يجب على مدير الصندوق التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام للصندوق بما في ذلك أمين الحفظ ومراجع الحسابات، وتزويدهم بجميع ما يلزم لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً لهذه اللائحة.
٦- إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجودة الخدمات المقدّمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق -بمن في ذلك أمين الحفظ والمطور ومدير الأملاك حسبما ينطبق-، ويجب أن يقدّم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.
٧- إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
٨- التأكد من نظامية وسلامة العقود التي تُبرَم لمصلحة الصندوق.
٩- يُعَدّ مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام هذه اللائحة، سواء أأدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلّف بها جهة خارجية بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعَدّ مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
١٠- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة فور بدء تشغيل الصندوق.
١١- يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في الملحق (١٢) من هذه اللائحة عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.
١٢- يجب على مدير الصندوق التقيد بالشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
١٣- يجب على مدير الصندوق إعداد تقرير سنوي يتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، ويجب أن يقدّم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.
١٤- يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.

المادة الرابعة عشرة: الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات

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

المادة الخامسة عشرة: التكليف من قبل مدير الصندوق

أ- يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل مديراً للصندوق من الباطن لأي صندوق استثمار عقاري يديره مدير الصندوق. ويدفع مدير الصندوق أتعاب ومصاريف أي مدير للصندوق من الباطن من موارده الخاصة.
ب- باستثناء الحالات الواردة في الفقرة (ج) من هذه المادة، يجب أن يكون مدير الصندوق من الباطن المكلّف وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، ويجب أن يكلَّف بموجب عقد مكتوب.
ج- يجوز تكليف مدير صندوق من الباطن خارج المملكة بإدارة استثمارات الصندوق الخارجية على أن

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

يكون مؤسساً ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبّقها الهيئة، ويجب أن يكلَّف بموجب عقد مكتوب.

د- للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تقييم ما إذا كانت المعايير والمتطلبات التنظيمية المطبّقة على مدير الصندوق من الباطن المكلّف الذي يعمل خارج المملكة مماثلة على الأقل لتلك التي تطبّقها الهيئة.

هـ- يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل موزعاً لوحدات أي صندوق استثمار عقاري يديره مدير الصندوق، ويدفع مدير الصندوق أتعاب ومصاريف الموزع من موارده الخاصة.

و- يجب أن يكون الموزع المكلف في المملكة وفقاً للفقرة (هـ) من هذه المادة من إحدى الفئات التالية:

١- مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط التعامل.

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

٣- بنكاً محلياً.

٤- منصة توزيع صناديق استثمار.

٥- شركة نقود إلكترونية مرخصة من البنك المركزي السعودي.

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

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

٢- أن يتيح الموقع أو التطبيق الإلكتروني للموزع المكلّف إمكانية تعبئة وتوقيع المستندات اللازمة، ومنها ما يلي:

أ- اتفاقية فتح الحساب الاستثماري الخاصة بمدير الصندوق.

ب- نموذج «معرفة العميل» الوارد في لائحة مؤسسات السوق المالية.

ج- نموذج الاشتراك الخاص بالصندوق، والشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الذي يرغب في الاشتراك فيه.

ح- في حال تكليف مدير الصندوق الموزع بموجب الفقرة (هـ) من هذه المادة، يُعَدّ مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية ونظام مكافحة غسل الأموال ولائحته التنفيذية، ويجوز له الاعتماد على الموزع المكلّف في اتخاذ تدابير العناية الواجبة تجاه العميل وفقاً للأحكام ذات العلاقة الواردة في نظام مكافحة غسل الأموال ولائحته التنفيذية.

ط- يجوز لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر بالقيام بعمليات الصندوق بما في ذلك الخدمات الإدارية للصندوق.

ي- باستثناء الحالات الواردة في الفقرة (ك) من هذه المادة، يجب أن يكون الطرف الثالث المكلف وفقاً للفقرة (ط) من هذه المادة مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، ويجب أن يكلَّف بموجب عقد مكتوب.

ك- يجوز تكليف طرف ثالث أو أكثر بالقيام بعمليات الصندوق خارج المملكة فيما يتعلق باستثمارات الصندوق الخارجية، على أن يكون مؤسساً ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبّقها الهيئة، ويجب أن يكلَّف بموجب عقد مكتوب.

ل- للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تقييم ما إذا كانت المعايير والمتطلبات التنظيمية المطبّقة على الطرف الثالث المكلّف بالقيام بعمليات الصندوق الذي يعمل خارج المملكة مماثلة على الأقل لتلك التي تطبّقها الهيئة.

المادة السادسة عشرة: عزل مدير الصندوق واستبداله

أ- للهيئة عزل مدير الصندوق فيما يتعلق بصندوق استثمار عقاري محدد واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل لذلك الصندوق أو اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً، وذلك في حال وقوع أيّ من الحالات الآتية:

١- توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

٢- إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.

٣- تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.

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

٥- وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار العقاري أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار العقاري أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة الاستثمارية.

٦- صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.

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

ب- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأيّ من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة الفرعية (٥) من الفقرة (أ) من هذه المادة خلال يومين من تاريخ حدوثها.

ج- لغرض عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها في الفقرات الفرعية (١) و(٢) و(٣) و(٤) و(٥) و(٧) من الفقرة (أ) من هذه المادة، توجّه الهيئة مدير الصندوق للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٥) يوماً؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو أي طرف آخر، من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

د- لغرض عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها في الفقرة الفرعية (٦) من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجب عليه استصدار قرار صندوق عادي في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على طلب عزل مدير الصندوق؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو أي طرف آخر للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

هـ- عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين (ج) و(د) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق أن يُشعِر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من تاريخ انعقاده.

و- يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ أو الطرف المعيّن المخول بالبحث والتفاوض بأي مستندات تُطلب منه لغرض تعيين مدير صندوق بديل وذلك خلال (١٠) أيام من تاريخ الطلب، ويجب على كلا الطرفين الحفاظ على سرية المعلومات.

ز- يجب على مدير الصندوق، عند موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق وتحويل إدارة الصندوق إليه أن يرسل موافقة مدير الصندوق البديل الكتابية إلى الهيئة فور تسلمها.

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

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

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

المادة السابعة عشرة: الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق

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

١- الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على استبدال مدير الصندوق وتعيين مدير صندوق بديل من خلال قرار صندوق عادي.

٢- الحصول على موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق المعني.

٣- الحصول على موافقة الهيئة.

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

المادة الثامنة عشرة: قرارات الاستثمار

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

المادة التاسعة عشرة: القوائم المالية

أ- يجب أن تُعَدّ القوائم المالية للصندوق باللغة العربية، وبشكل نصف سنوي على الأقل، ويجوز إعداد نسخ إضافية بلغات أخرى، وفي حال وجود أي تعارض بين تلك النسخ، يؤخذ بالنص العربي.

ب- يجب إعداد القوائم المالية الأولية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجب فحصها وفقاً لمعايير المراجعة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ج- يستثنى من حكم الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة الصندوق الذي مضى على تأسيسه مدة تقل عن (٣) أشهر.

د- يجب إعداد القوائم المالية السنوية للصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجب مراجعتها وفقاً لمعايير المراجعة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، كذلك يجب على مراجع الحسابات -من خلال مراجعته للقوائم المالية السنوية للصندوق، وبناءً على ما يقدَّم إليه من معلومات- أن يُضمّن في تقريره ما قد يتبيّن له من مخالفات لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو شروط وأحكام الصندوق.

المادة العشرون: تعارض المصالح والإفصاح عنها

أ- لا يجوز لمدير الصندوق أو أي من تابعيه التصرف كأصيل لحسابه الخاص عند التعامل مع الصناديق التي يديرها.

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

ب- دون الإخلال بأحكام الفقرات (أ) و(ج) و(د) و(هـ) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق التعامل مع حالات تعارض المصالح وفق أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية.

ج- ما لم يفصح مدير الصندوق (أو مدير الصندوق من الباطن) بشكل سابق (حيثما أمكن ذلك) أو بشكل فوري عن تعارض المصالح لمجلس إدارة الصندوق ذي العلاقة، ويحصل على موافقته أو مصادقته على هذا التصرف، لا يجوز لمدير الصندوق أو لمدير الصندوق من الباطن ممارسة أي عمل ينطوي على:

١- أي تعارض جوهري بين مصالح مدير الصندوق أو مصالح مدير الصندوق من الباطن ومصالح أي صندوق استثمار يديره.

٢- أي تعارض بين مصالح أي صندوق استثمار يديره ومصالح صندوق استثمار آخر يديره أو حساب عميل آخر.

د- يجب على مدير الصندوق (ومدير الصندوق من الباطن) ضمان عدم ممارسة أي من تابعيهم لأي عمل ينطوي على تعارض للمصالح على النحو الموضح في الفقرة (ج) من هذه المادة.

هـ- يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن تعارض المصالح الموافق أو المصادق عليه من قِبل مجلس إدارة الصندوق ذي العلاقة بشكل فوري في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) وفي تقارير الصندوق التي يُعِدّها مدير الصندوق وفقاً للمادة السادسة والعشرين من هذه اللائحة.

المادة الحادية والعشرون: ترتيبات العمولة الخاصة

أ- تخضع أي ترتيبات عمولة خاصة يبرمها مدير الصندوق للائحة مؤسسات السوق المالية، ويجب الإفصاح عنها في شروط وأحكام الصندوق.

ب- يجب أن تكون السلع والخدمات التي يحصل عليها مدير الصندوق بموجب ترتيبات العمولة الخاصة محصورة في السلع والخدمات المتعلقة بتنفيذ صفقات نيابةً عن صندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة أو بتقديم أبحاث لمصلحة صندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

ج- يُحظر على مدير الصندوق الحصول على مبالغ نقدية مباشرة بموجب عمولة خاصة أو أي ترتيب آخر.

المادة الثانية والعشرون: متطلبات المراجعة

أ- على مدير الصندوق تعيين مراجع حسابات قبل تأسيس الصندوق للقيام بعملية المراجعة. ويجب أن يكون مراجع الحسابات للصندوق مسجلاً لدى الهيئة وفقاً لقواعد تسجيل مراجعي حسابات المنشآت الخاضعة لإشراف الهيئة ومستقلاً عن مدير الصندوق وفقاً لمعيار الاستقلالية المحدد في نظام مهنة المحاسبة والمراجعة ولائحته التنفيذية.

ب- إذا مضى على تأسيس الصندوق مدة تزيد على (٩) أشهر قبل نهاية سنته المالية، فيجب في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة بنهاية السنة المالية الأولى.

ج- إذا مضى على تأسيس الصندوق مدة (٩) أشهر أو أقل قبل نهاية سنته المالية، فيجوز في هذه الحالة القيام بعملية المراجعة في نهاية السنة المالية التي تليها.

د- يجب الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على تعيين أي مراجع حسابات بديل أو تغييره.

هـ- يجب على مجلس إدارة الصندوق أن يرفض تعيين مراجع الحسابات أو أن يوجه مدير الصندوق بتغيير مراجع الحسابات المعيّن، في أيّ من الحالات الآتية:

١- وجود ادعاءات قائمة وجوهرية حول سوء السلوك المهني لمراجع الحسابات تتعلق بتأدية مهامه.

٢- إذا لم يعد مراجع الحسابات للصندوق مستقلا.

٣- إذا لم يعد مراجع الحسابات للصندوق مسجلاً لدى الهيئة.

٤- إذا قرر مجلس إدارة الصندوق أن مراجع الحسابات لا يملك المؤهلات والخبرات الكافية لتأدية مهام المراجعة بشكل مُرض.

٥- إذا طلبت الهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير مراجع الحسابات المعيَّن.

و- يحدد مدير الصندوق أتعاب مراجع الحسابات بموافقة مجلس إدارة الصندوق.

المادة الثالثة والعشرون: مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

أ- يجب على مدير الصندوق الإفصاح في شروط وأحكام الصندوق عن أي مقابل خدمات، أو عمولات، أو أتعاب يتقاضاها، أو تتقاضاها جهات أخرى.

ب- يجب أن تُحدد شروط وأحكام الصندوق جميع الرسوم والأتعاب ومقابل الخدمات سواء أكانت مستحقة على مالكي الوحدات أم أصول الصندوق.

ج- للهيئة فرض حد أعلى لأي مقابل خدمات، أو عمولات، أو أتعاب، يفرضها مدير الصندوق.

المادة الرابعة والعشرون: اجتماعات مالكي الوحدات

أ- يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه، على ألا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام هذه اللائحة.

ب- يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.

ج- يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (٢٥٪) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، ويجب على مدير الصندوق أن ينص على ذلك في شروط وأحكام الصندوق.

د- تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأيّ 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.

هـ- يجب أن يتاح لمالكي الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأيّ 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.

و- يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكو 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 ألا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام هذه اللائحة.

ز- يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإعلان المشار إليها في الفقرة (د) من هذه المادة، على أن يعلن ذلك في موقعه الإلكتروني وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (٢١) يوماً قبل الاجتماع.

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

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

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

ك- يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

ل- يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.

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

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

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

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

الفصل الثالث: الإفصاح

المادة الخامسة والعشرون: الإفصاح

أ- يجب على مدير الصندوق توفير معلومات كافية عن أهداف الاستثمار في الصندوق ومخاطره، وأيّ معلومة أخرى تمكِّن مالكي الوحدات من اتخاذ قرارهم الاستثماري، ويجب ألا تحتوي المواد التعريفية للصندوق على أي معلومة خاطئة أو مضللة.

ب- يجب على مدير الصندوق أن يفصح عن جميع مصروفات طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري في حال تحميلها على الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.

ج- يجب على مدير الصندوق تقديم نسخة محدَّثة من شروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة خلال (١٠) أيام من تاريخ إجراء أي تغيير عليها، وكذلك إلى أمين الحفظ فور تحديثها. ويجب عليه نشر نسخة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، ويجب عليه كذلك الإعلان عن النسخة

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

المحدّثة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، وذلك خلال (١٠) أيام من تاريخ إجراء أيّ تحديث عليها بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

المادة السادسة والعشرون: تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات

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

ب- يجب على مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية ونشرها في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، وفقاً لمتطلبات الملحق (٤) من هذه اللائحة.

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

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

الفصل الرابع: التغييرات الأساسية والتغييرات غير الأساسية

المادة السابعة والعشرون: موافقة الهيئة ومالكي الوحدات على التغييرات الأساسية

أ- يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي.

ب- استثناءً من الفقرة (أ) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح الوارد في الفقرة الفرعية (٩) من الفقرة (هـ) من هذه المادة من خلال قرار خاص للصندوق.

ج- يجب على مدير الصندوق -بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة- الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.

د- استثناءً من الفقرة (ج) من هذه المادة، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة قبل موافقة مالكي الوحدات على التغيير الأساسي المقترح للصندوق المعني الوارد في الفقرة الفرعية (١٠) من الفقرة (هـ) من هذه المادة.

هـ- يُقصد بمصطلح «التغيير الأساسي» أيّ من الحالات الآتية:

١- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.

٢- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.

٣- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.

٤- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.

٥- أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكو الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.

٦- أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أيّ تابع لأي منهما.

٧- أيّ تغيير يقدّم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدَّد من أصول الصندوق المغلق.

٨- أيّ تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدَّد من أصول الصندوق المغلق.

٩- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.

١٠- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.

١١- أيّ حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلّغ بها مدير الصندوق.

و- يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي.

ز- يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل (١٠) أيام من سريان التغيير.

ح- يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقارير الصندوق التي يُعِدّها مدير الصندوق وفقاً للمادة السادسة والعشرين من هذه اللائحة.

ط- يحق لمالكي وحدات الصندوق المفتوح استرداد وحداتهم قبل سريان أي تغيير أساسي دون فرض أيّ رسوم استرداد (إن وُجدت).

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

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

أ- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات والإفصاح في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، عن أي تغييرات غير أساسية في الصندوق الذي يديره قبل (١٠) أيام من تاريخ سريان التغيير، ويحق لمالكي وحدات الصندوق المفتوح استرداد وحداتهم قبل سريان التغيير غير الأساسي دون فرض أي رسوم استرداد (إن وُجدت).

ب- يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير غير أساسي.

ج- لأغراض هذه اللائحة، يُقصد بـ«التغيير غير الأساسي» أيّ تغيير لا يقع ضمن التغييرات المشار إليها في الفقرة (هـ) من المادة السابعة والعشرين من هذه اللائحة.

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

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

الفصل الخامس: متطلبات أصول الصندوق وحفظ أصوله وقواعد تشغيله

المادة التاسعة والعشرون: متطلبات أصول الصندوق

يجب على مدير الصندوق التأكد من الآتي:

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

ب- أن تكون عقارات الصندوق محل الاستثمار موافقاً على تخطيطها أو بنائها بإفادة رسمية من الجهة المختصة، وفي حالة الأصول العقارية المدرة للدخل، يجب أن يتوافر لدى مدير الصندوق ما يفيد بجاهزيتها للاستخدام النظامي.

ج- على مدير الصندوق التأكد من عدالة عقود الإيجار وسلامتها وذلك في حالة الأصول العقارية المدرة للدخل.

د- يجب أن تكون جميع عقود الإيجار المبرمة موثقة نظاماً بما يضمن حفظ حقوق جميع الأطراف.

المادة الثلاثون: حفظ أصول الصندوق والوثائق المتعلقة به

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

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

ج- استثناءً مما ورد في الفقرة (ب) من هذه المادة، يجوز تكليف أمين حفظ من الباطن خارج المملكة بحفظ استثمارات الصندوق الخارجية على أن يكون مؤسساً ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبّقها الهيئة، وأن يكلَّف بموجب عقد مكتوب.

د- يجب ألا يكون أمين الحفظ المعيّن وفقاً للفقرة (أ) أو الفقرة (ب) أو الفقرة (ج) من هذه المادة مديراً للصندوق ذي العلاقة، أو مديراً للصندوق ذي العلاقة من الباطن، أو تابعاً لمدير الصندوق أو لمدير الصندوق من الباطن.

هـ- يجب على أمين الحفظ فصل أصول كل صندوق استثمار عقاري عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين، ويجب أن تحدَّد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية والأصول الأخرى لكل صندوق استثمار عقاري باسم أمين الحفظ لصالح ذلك الصندوق، وتسجَّل الأصول العقارية للصندوق والملكية في الشركات غير المدرجة وغير المودعة في مركز الإيداع باسم شركة مملوكة بالكامل لأمين الحفظ.

و- استثناءً من أحكام الفقرة (هـ) من هذه المادة، إذا كان صندوق الاستثمار العقاري يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب على أمين الحفظ فصل أصول كل صندوق استثمار عقاري عن أصوله وعن أصول عملائه الآخرين، ويجب أن تحدَّد تلك الأصول بشكل مستقل من خلال تسجيل الأوراق المالية والأصول الأخرى باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة، وأن يحتفظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأديته التزاماته التعاقدية.

ز- يجب على أمين الحفظ حفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق التي تشمل على سبيل المثال المستندات والوثائق الآتية:

أ- صك العقار.

ب- قرارات الاستثمار.

ج- جميع العقود الجوهرية المتعلقة بعمل الصندوق.

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

د- محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق.

هـ- تقارير المقيّمين المعتمدين.

ح- يُعَدُّ أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام هذه اللائحة، سواء أأدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام هذه اللائحة أو لائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعَدّ أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.

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

ي- يكون صافي الأصول في الصندوق مملوكاً لمالكي الوحدات مجتمعين، ولا يكون لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أي مصلحة أو مطالبة في هذه الأصول، إلا إذا كان مدير الصندوق مالكاً لوحدات في الصندوق، أو كان مسموحاً بتلك المطالبات ومفصَحاً عنها في شروط وأحكام الصندوق.

ك- باستثناء وحدات الصندوق المملوكة لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع، وفي حدود ما يملكه المدين، لا يجوز أن يكون لدائني مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي حق في أي مطالبة أو مستحقات في أموال الصندوق أو أصوله.

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

المادة الحادية والثلاثون: فصل أموال الصندوق

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

ب- استثناءً من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة، إذا كان صندوق الاستثمار العقاري يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب على أمين الحفظ فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسم المنشأة ذات الأغراض الخاصة.

ج- يجب على أمين الحفظ إيداع جميع المبالغ النقدية العائدة لصندوق الاستثمار العقاري في الحساب المشار إليه في الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) من هذه المادة (حسبما ينطبق)، ويجب عليه أن يخصم من ذلك الحساب المبالغ المستخدمة لتمويل الاستثمارات ومصاريف إدارة صندوق الاستثمار العقاري وعملياته وفقاً لأحكام هذه اللائحة والنسخة المحدّثة من شروط وأحكام الصندوق التي تلقاها من مدير الصندوق، والعقد الذي عُيّن بموجبه أمينَ حفظ من قبل مدير الصندوق.

المادة الثانية والثلاثون: صلاحية الهيئة في عزل أمين الحفظ واستبداله

أ- للهيئة عزل أمين الحفظ المعيّن من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً في حال وقوع أيٍّ من الحالات الآتية:

١- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

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

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

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

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

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

المادة الثالثة والثلاثون: عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق

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

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

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

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

المادة الرابعة والثلاثون: إدارة الأملاك

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

المادة الخامسة والثلاثون: تعيين المطور والمكتب الهندسي

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

المادة السادسة والثلاثون: التقييم

أ- يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري قبل شراء أيّ أصل للصندوق أو بيعه الحصول على تقييم من مقيّمين اثنين معتمدين يتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار.

ب- يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري مراعاة توافر الشروط الآتية في أيّ مقيّم معتمد يعيّنه وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة:

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

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

ج- يجب أن يشتمل تقرير المقيّم المعتمد بحد أدنى على الآتي:

١- أسلوب التقييم، وطريقته، والافتراضات التي بُني عليها.

٢- تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.

٣- تفاصيل العقار وأوصافه.

٤- المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.

د- لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تقييم مضى على إعداده أكثر من (٣) أشهر عند شراء أيّ أصل للصندوق أو عند بيعه.

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

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

ز- يجب على مدير الصندوق تقديم إقرار من كل مقيّم معتمد يفيد بتقيده بنظام المقيّمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين (تقييم)، وأن نطاق العمل لتقارير التقييم يُعَدّ ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرحاً عاماً، وتضمين القيمة الإيجارية السوقية -إذا كانت مختلفةً عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجار العقارات- في حال كون العقارات مدرة للدخل.

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

المادة السابعة والثلاثون: تقييم أصول الصندوق وحساب سعر الوحدة

أ- يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إجراء التقييم العادل لأصول الصندوق.

ب- باستثناء الأصول العقارية، يجب على مدير الصندوق الالتزام بأحكام الملحق (٥) من لائحة صناديق الاستثمار الخاص بطرق تقييم الصناديق العامة.

ج- يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق بناءً على تقييم مُعد من مقيّمين اثنين معتمدين وفقاً لسياسة تقييم أصول الصندوق العقارية الواردة في شروط أحكام الصندوق، مرة كل (٦) أشهر على الأقل، وأن يتم نشر تقارير المقيّمين المعتمدين على موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوماً من إصدار تلك التقارير، على أن تتضمن التقارير تقييماً للإيجارات السوقية (حيثما ينطبق)، وفي حال وجود أكثر من مقيّمين اثنين معتمدين، يجب على مدير الصندوق نشر جميع تقارير المقيّمين المعتمدين.

د- يُحتسب صافي قيمة الوحدة في الصندوق بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله، ويقسَّم الناتج على عدد وحدات الصندوق، ويُعَدّ ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.

المادة الثامنة والثلاثون: سجل ملكية الوحدات

أ- يجب على مدير الصندوق إعداد سجلّ بمالكي الوحدات، وحفظه.

ب- يجوز لمدير الصندوق تكليف مؤسسة سوق مالية مرخصاً لها في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو منصة توزيع صناديق استثمار بإعداد وحفظ السجلّ المشار إليه في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويجب أن تكلَّف بموجب عقد مكتوب.

ج- يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أداء جميع مهامه فيما يتعلق بسجلّ مالكي الوحدات بموجب هذه اللائحة، ويظل مسؤولاً في حال تكليف جهة أخرى بذلك وفقاً للفقرة (ب) من هذه المادة.

د- يُعَدّ سجلّ مالكي الوحدات دليلاً قاطعاً على ملكية الأشخاص للوحدات المثبتة فيه.

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

١- اسم مالك الوحدات، وعنوانه، وأرقام التواصل.

٢- رقم الهوية الوطنية لمالك الوحدات، أو رقم إقامته وجواز سفره، أو رقم سجله التجاري.

٣- جنسية مالك الوحدات.

٤- عدد الوحدات التي يملكها كل مالك.

٥- تاريخ تسجيل مالك الوحدات في السجل.

و- يجب إتاحة سجلّ مالكي الوحدات لمعاينة الهيئة عند طلبها ذلك، ويجب أن يُقدِّم مدير الصندوق إلى أيّ مالك للوحدات مجاناً عند الطلب ملخصاً يُظهر جميع المعلومات المرتبطة بمالك الوحدات المعني فقط.

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

ح- يُستثنى الصندوق المتداول من أحكام هذه المادة.

المادة التاسعة والثلاثون: الاشتراك والطرح

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

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

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

د- يجب على مدير الصندوق قبل قبول أيّ اشتراك التأكد من حصول مالك الوحدة على نسخة من شروط وأحكام الصندوق وتوقيعه عليها.

هـ- يصدر مدير الصندوق إشعار تأكيد لمالك الوحدة عند الاشتراك في وحدات الصندوق.

و- تحدَّد فترة الطرح في الصندوق. وفي حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام الصندوق، يجب على مدير الصندوق إلغاء الطرح وإعادة أموال المشتركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على (٥) أيام من انتهاء فترة الطرح.

ز- يجب ألا تتجاوز فترة طرح صندوق الاستثمار العقاري مدة (٦٠) يوماً بحد أقصى.

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

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

ي- يجوز لمدير الصندوق وتابعيه الاشتراك لحسابهم الخاص في وحدات الصندوق الذي يديره مدير الصندوق، على أن يُفصح مدير الصندوق عن ذلك في شروط وأحكام الصندوق شريطة الالتزام بالمتطلبات الآتية:

١- ألا تكون شروط اشتراك مدير الصندوق وتابعيه في الوحدات والحقوق المتصلة بها أفضل من الشروط والحقوق المتصلة بالوحدات المملوكة لمالكي الوحدات الآخرين من ذات الفئة.

٢- ألا يمارس مدير الصندوق وتابعوه حقوق التصويت المرتبطة بالوحدات التي يملكونها.

٣- أن يفصح مدير الصندوق عن تفاصيل استثماراته في وحدات الصندوق بنهاية كل نصف سنة لصندوق الاستثمار العقاري أو ربع سنة لصندوق الاستثمار العقاري المتداول في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، وكذلك في التقارير التي يُعِدّها مدير الصندوق وفق المادة السادسة والعشرين من هذه اللائحة.

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

١- يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة قبل الحصول على موافقة مالكي الوحدات على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما، وفق المادة السابعة والعشرين من هذه اللائحة.

٢- يجب أن يبدأ مدير الصندوق بطرح وحدات الصندوق الإضافية خلال (٦) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على الطلب. وفي حال عدم قيام مدير الصندوق بذلك خلال المدة المحددة، فإن موافقة الهيئة تعد ملغاة.

٣- في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات نقدية أو نقدية وعينية، فيجب ألا تتجاوز فترة طرح صندوق الاستثمار العقاري مدة (٦٠) يوماً بحد أقصى.

٤- في حال تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، فإنه يجب تخصيص الوحدات المطروحة لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات أولاً ومن ثم تخصيص الوحدات المتبقية -إن وُجدت- على بقية المشتركين، ورد الفائض لجميع المشتركين نقداً -إن وُجد- خلال مدة لا تزيد على (١٥) يوماً من انتهاء فترة الطرح الموضحة في شروط وأحكام الصندوق، على أن تُنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوما من انتهاء فترة الطرح.

٥- في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، يتم تخصيص الوحدات الإضافية للمشتركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملّاك الوحدات المشار إليها في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (ك) من هذه المادة، على أن تُنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً من تاريخ موافقة ملّاك الوحدات.

٦- مع مراعاة ما ورد في الفقرة الفرعية (٢) من الفقرة (ك) من هذه المادة، وفي حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام الصندوق، يجب على مدير الصندوق إلغاء الطرح وإعادة أموال المشتركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على (٥) أيام من انتهاء فترة الطرح.

٧- يجب على مدير الصندوق تقديم ملحق تكميلي لشروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة لكل عملية زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما، وفقاً لمتطلبات الملحق (١٤) من هذه اللائحة.

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

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

المادة الأربعون: الوحدات

أ- تكون الوحدات المشترك فيها ملكاً لمالك الوحدات المحتمل عند تنفيذ طلب الاشتراك في يوم التعامل التالي للموعد النهائي لتقديم طلبات الاشتراك والاسترداد.

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

ج- فيما عدا خسارته لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن ديون والتزامات الصندوق ذي العلاقة.

د- يجوز للصندوق أن يُصدِر أكثر من فئة واحدة من الوحدات، ويجب أن يتمتع جميع مالكي الوحدات من نفس الفئة بحقوق متساوية وأن يُعامَلوا بالمساواة من قبل مدير الصندوق، ولا يجوز أن يكون لأيّ فئة استراتيجيات وأهداف استثمار تختلف عن استراتيجيات وأهداف الاستثمار لفئات أخرى من نفس الصندوق.

هـ- لا يجوز أن يتمتع مالكو فئة من الوحدات بحقوق من شأنها الإخلال بحقوق مالكي فئة أخرى من الوحدات.

و- يُستثنى الصندوق المتداول من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة.

المادة الحادية والأربعون: القيود على الصندوق

أ- استخدام أصول الصندوق: مع مراعاة ما ورد في الفقرة الفرعية (٣) من الفقرة (ب) من المادة السابعة والأربعين من هذه اللائحة فيما يتعلق بصندوق الاستثمار العقاري المتداول، على مدير الصندوق إدارة السيولة النقدية المتاحة بما يعود بالنفع على حملة الوحدات، في قنوات استثمارية منخفضة المخاطر، وعدم احتساب أتعاب إدارة أخرى على المبالغ المستثمرة.

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

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

المادة الثانية والأربعون: التداول

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

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

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

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

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

و- يُستثنى الصندوق المتداول من أحكام هذه المادة.

المادة الثالثة والأربعون: الإعلان عن الصندوق

أ- على مدير الصندوق في جميع الإعلانات ذات العلاقة بالصندوق -كما هي معرّفة في لائحة مؤسسات السوق المالية- الالتزام بمتطلبات هذه المادة وأحكام لائحة مؤسسات السوق المالية، ولائحة أعمال الأوراق المالية، واللوائح ذات الصلة.

ب- يجب على مؤسسة السوق المالية أن تقدّم إلى الهيئة أيّ إعلان أو كتيب أو أيّ نشرة ترويجية أو تسويقية أو أي مادة أخرى تستخدمها من أجل طرح أو بيع وحدات في صندوق قبل استخدامها.

ج- يجب أن يتضمن الإعلان عن الصندوق المعلومات الآتي بيانها:

١- كيفية الحصول على نسخة من شروط وأحكام الصندوق وتقاريره المالية.

٢- الغرض من الصندوق، وإجمالي قيمة أصول الصندوق، ومدته، ونوعه، وفئته.

٣- رقم ترخيص مدير الصندوق، والنشاطات المرخص فيها.

٤- نص يوضح أن قيمة الاستثمار في الصندوق متغيرة، وأنها قد تخضع للزيادة أو النقص أو خسارة المبلغ كاملاً.

٥- الإشارة إلى الإفصاح المذكور في الشروط والأحكام المتعلق بالمخاطر الرئيسة التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق.

د- يجب ألا يتضمن أيّ إعلان عن الصندوق أيّ توقع عن أدائه في المستقبل.

المادة الرابعة والأربعون: إنهاء الصندوق وتصفيته

أ- يجب على مدير الصندوق تحديد أحكام إنهاء الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.

ب- يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.

ج- يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر، وفقاً لأحكام المادة السابعة والعشرين من هذه اللائحة.

د- لغرض إنهاء الصندوق، يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.

هـ- يجب على مدير الصندوق المفتوح إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابيا بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (٢١) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه، ودون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق.

و- يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (د) من هذه المادة.

ز- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء الصندوق خلال (١٠) أيام من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في الفقرة (د) من الملحق (١٢) من هذه اللائحة.

ح- إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تنص على انتهائه عند حصول حدث معيّن، فيجب على مدير الصندوق إنهاء الصندوق فور حصول ذلك الحدث وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً خلال (٥) أيام من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق.

ط- في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يُتِم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (١٢) شهراً من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.

ي- لغرض تصفية الصندوق، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.

ك- يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (ي) من هذه المادة.

ل- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء تصفية الصندوق خلال (١٠) أيام من انتهاء تصفية الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في الفقرة (د) من الملحق (١٢) من هذه اللائحة.

م- يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته، وأن يراعي مصالحهم؛ وفقاً لأحكام النظام ولوائحه التنفيذية.

ن- لا يجوز أن يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة من تاريخ البدء في تصفية الصندوق.

س- يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.

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

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

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

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

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

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

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

الباب الرابع
صندوق الاستثمار العقاري المتداول

المادة الخامسة والأربعون: النطاق والتطبيق

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

المادة السادسة والأربعون: الأحكام العامة

أ- يجب أن يكون طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول وعملياته وإدارته في المملكة وفقاً لأحكام هذا الباب، وأحكام هذه اللائحة، بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة الصندوق.

ب- في حال طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول في السوق الموازية، يقتصر طرح تلك الوحدات بموجب أحكام هذا الباب على فئات المستثمرين المؤهلين.

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

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

هـ- لا يجوز لأيّ شخص أو مجموعة من الأشخاص تُظهِر شروط وأحكام الصندوق عند التأسيس أنهم يملكون وحدات في الصندوق من خلال مساهمات عينية التصرف في الوحدات التي تم الاشتراك بها خلال السنة الأولى لبدء تداول وحدات الصندوق المعني.

و- مع مراعاة ما ورد في الفقرة (ك) من المادة التاسعة والثلاثين من هذه اللائحة، لا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق خلال السنة الأولى لبدء تداولها.

ز- يجب إيداع وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول لدى مركز الإيداع.

ح- يجب على مدير الصندوق نشر جميع المعلومات المطلوب الإفصاح عنها بموجب هذه اللائحة على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وأن تكون تلك المعلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.

ط- يُحظر إجراء أيّ تعديل أساسي على شروط وأحكام الصندوق خلال فترة الطرح.

ي- يُحدَّد في شروط وأحكام الصندوق نسبة من كامل الطرح لتُخصَّص للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي.

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

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

ل- في حال مخالفة أيٍّ من القيود المنصوص عليها في هذه اللائحة أو شروط وأحكام الصندوق بسبب تغيُّر في الظروف خارج عن سيطرة مدير الصندوق ولم يتم إصلاح المخالفة خلال (٥) أيام من تاريخ وقوعها، يتعيّن على مدير الصندوق إشعار الهيئة فوراً بذلك بشكل كتابي مع الإشارة إلى الإجراء المتخذ والمدة الزمنية المطلوبة لإصلاح المخالفة، ويمكن للهيئة وفقاً لتقديرها المحض تغيير تلك المدة.

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

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

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

٢- مع مراعاة تعريف عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، يتنافى مع الاستقلال اللازم توافره في عضو مجلس إدارة صندوق الاستثمار العقاري المتداول -على سبيل المثال لا الحصر- ما يلي:

أ- أن يكون مالكاً لما نسبته (٥٪) أو أكثر من وحدات الصندوق أو من وحدات صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق أو له صلة قرابة من الدرجة الأولى بمن يملك هذه النسبة.

ب- أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (٥٪) أو أكثر من وحدات الصندوق أو من وحدات صندوق آخر تحت إدارة نفس مدير الصندوق.

ج- أن يكون ممثلاً لشخص ذي صفة اعتبارية يملك ما نسبته (٥٪) أو أكثر من أسهم مدير الصندوق أو تابعاً لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أو تابعاً لأمين الحفظ.

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

هـ- أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى بأيّ طرف ذي علاقة بالصندوق.

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

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

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

المادة السابعة والأربعون: شروط طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول

أ- يجب استيفاء الآتي عند تقديم طلب طرح وحدات الصندوق:

١- **نوع الصندوق:** يجب أن يكون صندوق الاستثمار العقاري المتداول من النوع المغلق.

٢- **الحد الأدنى لتأسيس الصندوق:** يجب ألا يقل الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق وقت التأسيس عن (٥٠٠) مليون ريال سعودي لطرح وحداته في السوق الرئيسية، وألا يقل عن (١٠٠) مليون ريال سعودي لطرح وحداته في السوق الموازية.

٣- **القيمة الاسمية للوحدة:** يجب أن تكون القيمة الاسمية للوحدة (١٠) ريالات.

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

٥- **حد الاشتراك:** يجب ألا يزيد الحد الأدنى للاشتراك على (١٠٠٠) وحدة لكل مالك وحدات.

ب- يجب على مدير الصندوق الالتزام بالآتي في جميع الأوقات:

١- **سياسة الاستثمار:** يجب ألا تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخلٍ تأجيريٍّ ودوريٍّ عما نسبته (٧٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.

٢- **التوزيعات:** يجب ألا تقل نسبة الأرباح الموزعة على ملّاك الوحدات عن (٩٠٪) سنوياً من صافي أرباح الصندوق.

٣- **القيود على الأصول:**

أ- لا يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الأراضي البيضاء، ويُسمح له باستثمار نسبة لا تتجاوز (٢٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة، في أي مما يلي:

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

٢- تجديد وإعادة تطوير العقارات.

٣- اتفاقيات إعادة شراء العقار.

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

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

٦- وحدات الخزينة.

٧- أدوات الدين.

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

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

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

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

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

المادة الثامنة والأربعون: متطلبات طرح صندوق الاستثمار العقاري المتداول

أ- يجب على مدير الصندوق الذي يرغب في طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول في السوق أن يقدّم طلباً إلى الهيئة يتضمن المعلومات المطلوبة بموجب هذه اللائحة، وأن يقدّم -بالتزامن مع ذلك- طلباً إلى السوق لإدراج تلك الوحدات وفقاً لأحكام قواعد الإدراج.

ب- إضافة إلى المتطلبات الواردة في المادة السابعة من هذه اللائحة، يجب أن تتضمن شروط وأحكام الصندوق جميع المعلومات الضرورية لتمكين مالكي الوحدات المحتملين من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بخصوص الاستثمار المطروح عليهم، على أن تحتوي على المعلومات الواردة في الملحق (٢) من هذه اللائحة.

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

١- اتفاقية ملزمة لبيع العقار محل الاستثمار أو باتفاقية ملزمة لنقل منفعة العقار -في حالة استثمار الصندوق في حقوق منفعة- على النحو المحدد في شروط وأحكام الصندوق عند اكتمال طرح وحدات الصندوق وقبل إدراجها.

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

٣- مذكرة تفاهم بين مدير الصندوق والشركة التي تتولى إدارة الأملاك لإدارة أملاك الصندوق، أو عقد الإيجار في حال الاتفاق مع المستأجر على أن يتولى إدارة الأملاك، بحسب الحالة.

٤- اسم جهة مستلمة واحدة على الأقل.

د- عند تقديم طلب الطرح، يجب ألا تتجاوز العوائد من أيّ مستأجر ما نسبته (٢٥٪) من إجمالي عوائد الصندوق.

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

و- يُشترط لموافقة الهيئة على طلب الطرح الآتي:

١- تلقي الهيئة إشعاراً من السوق يؤكد صدور موافقة السوق المشروطة على طلب الإدراج المقدم بموجب قواعد الإدراج.

٢- عدم سحب السوق موافقتها المشروطة المشار إليها في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (و) من هذه المادة.

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

ز- يجب على مدير الصندوق أن ينقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات التي تم طرحها في السوق خلال مدة لا تزيد على (٦٠) يوماً من انتهاء فترة الطرح.

المادة التاسعة والأربعون: شراء صندوق الاستثمار العقاري المتداول لوحداته وبيعها

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

ب- يجوز لصندوق الاستثمار العقاري المتداول شراء وحداته ما لم تنص شروط وأحكام الصندوق على خلاف ذلك، وفقاً للضوابط الآتية:

١- أن يكون شراء وحدات الصندوق بهدف الاحتفاظ بها كوحدات خزينة أو بهدف إلغائها.

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

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

٣- صدور قرار خاص للصندوق من مالكي الوحدات بالموافقة على عملية الشراء مع تحديد الحد الأعلى لعدد الوحدات محل الشراء وأغراضه، ومصادر تمويل عملية الشراء، وعلى تفويض إتمام الشراء إلى مدير الصندوق خلال فترة أقصاها (١٢) شهراً من تاريخ صدور القرار الخاص للصندوق المشار إليه، ويجوز لمالكي الوحدات في أي وقت إصدار قرار خاص للصندوق بتغيير أغراض الشراء.

٤-ما لم يكن الهدف من شراء وحدات الصندوق إلغاءها، يجب أن تتم عمليات شراء الوحدات بما لا يتجاوز (١٠٪) من الكمية الموافق عليها في اجتماع مالكي الوحدات للشراء خلال اليوم الواحد للتداول، ما لم تكن الكمية المعتمدة، أو المتبقي من الكمية المعتمدة التي لم يتم شراؤها، أقل من (١٠٪) من حجم تداول وحدات الصندوق في اليوم السابق لعملية الشراء.

٥- ألا يزيد سعر الشراء على (٥٪) من سعر إغلاق السوق في اليوم السابق لليوم الذي يتم فيه تنفيذ عملية الشراء.

٦- ألا ينتج عن عملية الشراء انخفاض ملكية مالكي الوحدات من الجمهور إلى أقل من متطلبات السيولة الواردة في قواعد الإدراج -حيثما ينطبق-، وذلك من الوحدات الصادرة عن الصندوق.

٧- أن تتم عملية الشراء من خلال السوق، على ألا تكون من خلال صفقة خاصة.

٨- لا يكون لوحدات الخزينة التي يشتريها الصندوق أي حقوق تصويت في اجتماع مالكي الوحدات، ولا يكون لها أحقية في توزيعات الصندوق.

ج- لا يجوز لصندوق الاستثمار العقاري المتداول شراء وحداته لاستخدامها كوحدات خزينة، إلا للأغراض التالية:

١- إذا رأى مجلس إدارة الصندوق أو من يفوضه أن سعر الوحدات في السوق أقل من قيمتها العادلة.

٢- عمليات المبادلة مقابل شراء أصل.

٣- أي غرض آخر توافق عليه الهيئة.

د- يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول فيما يتعلق بشرائه لوحداته التقيّد بالآتي:

١- الإفصاح في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن صدور قرار مجلس إدارة الصندوق بالموافقة على عملية شراء الصندوق لوحداته قبل نصف ساعة على الأقل من بداية فترة التداول لليوم التالي.

٢- الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات وفقاً لأحكام الفقرة (د) من الرابعة والعشرين من هذه اللائحة.

هـ- في حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي الوحدات بالموافقة على عملية الشراء، يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول الإفصاح عن ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق قبل نصف ساعة على الأقل من بداية فترة التداول لليوم التالي.

و- يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول إشعار السوق فوراً -وفق الآلية التي تحددها السوق- بعملية شراء الصندوق لوحداته والغرض من شرائها؛ لتنشر السوق تلك المعلومات في تقريرها الدوري عن شراء الصناديق لوحداتها.

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

ح- يجوز لصندوق الاستثمار العقاري المتداول بيع وحدات الخزينة إذا نصت شروط وأحكام الصندوق على جواز ذلك، وفقاً للضوابط الآتية:

١- تنفيذ عملية بيع وحدات الخزينة بما لا يتجاوز (١٠٪) من إجمالي كمية وحدات الخزينة المزمع بيعها خلال اليوم الواحد للتداول، ما لم تكن كامل الكمية المزمع بيعها أقل من (١٠٪) من حجم تداول وحدات الصندوق في اليوم السابق لعملية البيع.

٢- أن تتم عملية بيع وحدات الخزينة من خلال السوق وألا تكون من خلال صفقة خاصة. واستثناءً من ذلك، لا يشترط أن تتم عملية بيع تلك الوحدات من خلال السوق إذا كان الغرض من وحدات الخزينة هو استخدامها عوضاً في عمليات المبادلة مقابل شراء أصل وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

المادة الخمسون: متطلبات الإفصاح

أ- الإفصاح عن التطورات الجوهرية

١- يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة ويفصح لمالكي الوحدات من دون تأخير عن أي تطورات جوهرية تندرج 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 يؤدى إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.

٢- لتحديد التطور الذي يقع ضمن نطاق هذه الفقرة، يجب على مدير الصندوق أن يقدّر ما إذا كان من المحتمل أن يأخذ أيّ 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 (سواء أكانت جوهرية وفقاً للفقرة (أ) من هذه المادة أم لم تكن):

١- أيّ صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو إيجاره بسعر يساوي أو يزيد على (١٠٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٢- أي خسائر تساوي أو تزيد على (١٠٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٣- أيّ نزاع، بما في ذلك أيّ دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على (٥٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٤- الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على (١٠٪) وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٥- الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على (١٠٪) وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٦- أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أيّ ترتيب يستثمر بموجبه كلٌّ من الصندوق وطرف ذي علاقة في أيّ مشروع أو أصل أو يقدّم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على (١٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٧- أي انقطاع في أيّ من النشاطات الرئيسة للصندوق يساوي الأثر المترتب عليه أو يزيد على (٥٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٨- صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأيّ جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على (٥٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٩- أيّ تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ج- وضوح المعلومات المفصح عنها وصحتها واكتمالها

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

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

٣- تُعَدّ جميع المعلومات والتطورات الجوهرية المنصوص عليها في هذه المادة معلومات سرية إلى أن تُعلَن. 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 أيٍّ من المعلومات والتطورات الجوهرية قبل إعلانها وفقاً لهذه اللائحة.

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

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

و- الإفصاح المتعلق بتعاملات مالك الوحدات الكبير

١- يجب على أيّ شخص أن يُشعِر السوق عندما يصبح مالكاً أو له مصلحة فيما نسبته (٥٪) أو أكثر من وحدات الصندوق خلال فترة لا تتجاوز نهاية ثالث يوم تداول يلي تنفيذ الصفقة أو وقوع الحدث الذي أدى إلى تحقق هذه الملكية أو المصلحة، وأن يُضمَّن الإشعار قائمة بالأشخاص الذين لهم مصلحة في وحدات الصندوق التي يملكونها أو يسيطرون عليها.

٢- يجب على الشخص المشار إليه في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (و) من هذه المادة أن يُشعِر السوق عند حدوث أيّ تغير في قائمة الأشخاص المشار إليها في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (و) من هذه المادة، سواء أكان ذلك نتيجة وقوع حدث يستلزم إضافة شخص إلى تلك القائمة أم لاستبعاد أيٍّ من الأشخاص الذين سبق تضمينهم فيها، وذلك خلال فترة لا تتجاوز ثالث يوم تداول يلي وقوع الحدث الذي أدى إلى التغير ذي الصلة.

٣- لأغراض هذه الفقرة، عند حساب العدد الإجمالي لوحدات الصندوق التي يكون لأيّ شخص مصلحة فيها، يُعَدّ الشخص له مصلحة في أيٍّ من وحدات الصندوق التي يملكها أو يسيطر عليها أيٌّ من الأشخاص الآتي بيانهم:

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

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.

٤- يجب أن يتضمن الإشعار المشار إليه في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (و) من هذه المادة -على الأقل- المعلومات التالية:

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

ب- تفاصيل عملية التملك.

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

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

المادة الحادية والخمسون: دمج صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

أ- تقديم طلب إلى الهيئة لدمج صناديق الاستثمار العقارية المتداولة

١- لمدير الصندوق التقدم إلى الهيئة بطلب الموافقة على دمج عدد من صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، والمطروحة وفقاً لأحكام هذه اللائحة، وذلك بعد موافقة مالكي وحدات جميع الصناديق ذات العلاقة من خلال قرار خاص للصندوق.

٢- يكون الدمج بضم صندوق أو أكثر إلى صندوق قائم.

٣- يجب الإفصاح لمالكي الوحدات عن تفاصيل عملية الدمج، وذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك قبل (٢١) يوماً على الأقل من تاريخ تنفيذ عملية الدمج.

٤- يجب بيان تفاصيل عملية الدمج في تقارير الصندوق التي يُعِدّها مدير الصندوق وفقاً لأحكام هذه اللائحة، وذلك بحسب نوع الطرح.

٥- يجب أن يفصح مدير الصندوق عن التكاليف الناتجة عن عملية الدمج.

ب- المعلومات الإضافية الواجب تقديمها إلى مالكي الوحدات

١- يجب على مدير الصندوق تزويد جميع مالكي الوحدات بمعلومات كاملة عن عملية الدمج المقترحة تمكنهم من التوصل إلى قرار مدروس، وذلك بحسب الآتي:

أ- أن تكون مكتوبة بطريقة واضحة وصحيحة وغير مضللة.

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

٢- أن تتضمن مقارنة مفصلة لمقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة المفروضة على الصناديق ذات العلاقة.

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

المادة الثانية والخمسون: أحكام عامة

أ- تنطبق على صناديق الاستثمار العقاري التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة جميع الأحكام الواردة في هذه اللائحة والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة ما لم تنص هذه اللائحة على خلاف ذلك.

ب- لتأسيس صندوق استثمار عقاري يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، يجب على مدير الصندوق تقديم طلب تأسيس منشأة ذات أغراض خاصة وفقاً للأحكام الواردة في هذه اللائحة والأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة حسبما ينطبق.

ج- يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة توثيق النظام الأساسي للمنشأة من الجهة المختصة قبل طرح وحدات الصندوق.

د- لأغراض هذا الباب، أي إشارة إلى «الصندوق» في هذه اللائحة ونظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، تنطبق على «صناديق الاستثمار العقاري التي تتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة».

المادة الثالثة والخمسون: أمين الحفظ

ينطبق على أمين حفظ صندوق الاستثمار العقاري الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة الأحكام الواردة في الباب الثالث من هذه اللائحة، وذلك بما يتوافق مع طبيعة هذه المنشأة.

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

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

الباب السادس
النشر والنفاذ

المادة الخامسة والخمسون: النشر والنفاذ

تكون هذه اللائحة نافذة وفقاً لقرار اعتمادها.

الملحق ١
متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري العام

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

محتويات صفحة الغلاف:

أ- اسم الصندوق، مع ذكر فئته ونوعه.

ب- اسم مدير الصندوق.

ج- اسم أمين الحفظ.

د- اسم المطور، إن وُجد.

هـ- يجب أن تحتوي صفحة الغلاف بياناً بالمسؤولية وفقاً للصيغة الآتية:

«روجعت شروط وأحكام الصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق وتمت الموافقة عليها. ويتحمل مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة واكتمال المعلومات الواردة في الشروط والأحكام. ويقر ويؤكد أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق بصحة واكتمال المعلومات الواردة في الشروط والأحكام، كذلك يقرون ويؤكدون أن المعلومات والبيانات الواردة في الشروط والأحكام غير مضللة».

و- يجب أن تحتوي صفحة الغلاف بياناً بإخلاء المسؤولية وفقاً للصيغة الآتية:

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

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

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

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

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

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

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

ك- تاريخ موافقة الهيئة على طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري.

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

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

المحتويات داخل الغلاف:

١- اسم الصندوق ونوعه.

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

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

٤- أهداف الصندوق.

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

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

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

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

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

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

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

و- وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق.

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

٧- مخاطر الاستثمار في الصندوق:

أ- وضع ملخص بالمخاطر الرئيسة التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، والتي من شأنها أن تؤثِّر في استثمارات الصندوق وأيّ ظرف آخر قد يؤثِّر في قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره.

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

ج- وضع تصنيف لمخاطر الصندوق.

٨- الاشتراك:

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

ب- بيان الحد الأدنى للاشتراك.

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

د- أن تتضمن تعهداً من مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملّك غير السعوديين للعقار واستثماره.

هـ- بيان تفصيلي عن أيّ حد أدنى للمبلغ الذي ينوي مدير الصندوق جمعه، والإجراء المتخذ في حال عدم الوصول إلى ذلك الحد الأدنى في الصندوق.

و- مالكو الوحدات، ونسبة الاشتراكات العينية في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ز- الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق.

٩- الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

أن تتضمن إفصاحاً عن جميع الرسوم والمصاريف التي سوف تتحملها أصول الصندوق بشكل تفصيلي، وذلك بتوضيح تفاصيل مبالغ الرسوم والمصاريف ونسبتها المئوية من إجمالي أصول الصندوق مع ذكر الحد الأعلى لجميع المصاريف والرسوم.

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

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

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

٣- أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ومصروفاتهم.

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

٥- أيّ أتعاب تُدفع لمراجع الحسابات.

٦- أيّ عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.

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

٨- أيّ أتعاب للمطور، والمكتب الهندسي.

٩- أيّ أتعاب لمدير الأملاك (إن وُجد).

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

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

١٢- نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.

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

ب- الإفصاح عن آلية احتساب جميع الأتعاب.

ج- وضع جدول يوضح الآتي:

١- نوع الرسم.

٢- النسبة المفروضة (إن وُجدت).

٣- المبلغ المفروض (إن وُجد).

٤- طريقة الحساب.

٥- تكرار دفع الرسم.

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

هـ- إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشتمل على جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أيّ رسم لم يُذكر.

١٠- تقييم أصول الصندوق:

يجب ذكر بيان تفصيلي لكلٍّ من:

أ- كيفية تقييم أصول الصندوق.

ب- عدد مرات التقييم وتوقيته.

ج- طريقة احتساب سعر الوحدة.

د- كيفية الإعلان عن سعر الوحدة.

هـ- الإجراءات التي ستُتخذ في حالة الخطأ في التقييم أو الخطأ في التسعير.

١١- تداول وحدات الصندوق:

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

ب- بيان إجراءات تسليم أوامر بيع الوحدات أو شرائها.

ج- وصف الأحكام المنظمة لنقل الوحدات إلى مستثمرين آخرين.

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

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

١٢- أصول الصندوق:

أ- بيان عن آلية تسجيل أصول الصندوق.

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

١٣- مجلس إدارة الصندوق:

أ- بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومؤهلاتهم والإفصاح عن الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق.

ب- مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق.

ج- وصف لطبيعة الخدمات المقدّمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

د- بيان بأيّ صندوق استثمار آخر يشرف عليه أيّ عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

هـ- إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:

١- ألا يكون مفلساً أو خاضعاً لأيّ دعاوى إفلاس أو إعسار.

٢- لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.

٣- أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

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

١٤- مدير الصندوق:

أ- بيان اسم مدير الصندوق وعنوانه.

ب- إفادة بأن مدير الصندوق مؤسسة سوق مالية مرخص لها بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية، ورقم الترخيص الصادر عن الهيئة، وتاريخه.

ج- وصف للخدمات التي يقدمها جميع موظفي مدير الصندوق.

د- بيان مهام مدير الصندوق، وواجباته، ومسؤولياته.

هـ- بيان الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله.

و- أيّ نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق يُحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

ز- وصف لأيّ تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.

ح- أيّ مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يكلّف مدير الصندوق طرفاً ثالثاً بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك.

ط- الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات.

ي- خطاب صادر عن مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني، بالصيغة الواردة في الملحق (٧) من هذه اللائحة.

١٥- أمين الحفظ:

أ- اسم أمين حفظ الصندوق، وعنوانه، ورقم ترخيصه الصادر عن الهيئة.

ب- بيان مهام أمين الحفظ، وواجباته، ومسؤولياته.

ج- المهام التي كلّف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بصندوق الاستثمار العقاري.

د- بيان الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله.

١٦- المطور:

أ- اسم المطور، وعنوانه.

ب- بيان مهام المطور، وواجباته، ومسؤولياته.

ج- الإفصاح عن معايير اختيار المطور.

د- الإفصاح عما إذا كان المطور ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات.

١٧- المكتب الهندسي:

أ- اسم المكتب الهندسي، وعنوانه.

ب- بيان مهام المكتب الهندسي، وواجباته، ومسؤولياته.

١٨- مراجع الحسابات:

أ- اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه.

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

ب- بيان مهام مراجع الحسابات، وواجباته، ومسؤولياته.

١٩- القوائم المالية:

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

٢٠- رفع التقارير لمالكي الوحدات:

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

٢١- سياسة التوزيعات:

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

٢٢- تعارض المصالح:

أ- يجب الإفصاح عن التعاملات المنطوية على تعارض في المصالح.

ب- يجب أن تحتوي بياناً يفيد بأن السياسات والإجراءات التي ستُتبع لمعالجة تعارض المصالح وأيّ تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي ستقدَّم عند طلبها دون مقابل.

٢٣- اجتماع مالكي الوحدات:

أ- بيان الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات.

ب- بيان إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات مع ذكر الحد الأدنى للحضور.

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

٢٤- قائمة بحقوق مالكي الوحدات:

قائمة بحقوق مالكي الوحدات.

٢٥- مسؤولية مالكي الوحدات:

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

٢٦- إقرارات مدير الصندوق:

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

٢٧- المعلومات الأخرى:

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

٢٨- متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق:

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

٢٩- إفصاحات الصندوق:

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

٣٠- لجنة الرقابة الشرعية للصندوق:

أ- أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم.

ب- بيان أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها.

ج- تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية.

٣١- خصائص الوحدات:

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

٣٢- تعديل شروط وأحكام الصندوق:

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

٣٣- إنهاء الصندوق وتصفيته:

أ- يجب النص على الحالات التي تؤدي إلى إنهاء الصندوق.

ب- ذكر مدة التصفية المتوقعة.

ج- بيان عن مدى إمكانية قبول استرداد عيني من عدمه عند إنهاء الصندوق، مع التزام مدير الصندوق بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

د- في حال انتهاء مدة الصندوق، لا يتقاضى مدير الصندوق أيّ أتعاب تُخصم من أصول الصندوق.

٣٤- النظام المطبق:

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

الملحق ٢

متطلبات شروط وأحكام صندوق الاستثمار العقاري المتداول

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

محتويات صفحة الغلاف:

١- اسم الصندوق، مع ذكر فئته ونوعه.

٢- اسم مدير الصندوق.

٣- اسم أمين الحفظ.

٤- حجم الصندوق.

٥- عدد الوحدات المطروحة، إجمالي قيمتها، ونسبتها من حجم الصندوق.

٦- أن يتضمن البيان الآتي:

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

٧- إذا كان صندوق الاستثمار العقاري المتداول متوافقاً مع المعايير الشرعية المجازة من قِبل لجنة الرقابة الشرعية المعيّنة لصندوق الاستثمار، يجب إضافة البيان الآتي: «تم اعتماد □اسم الصندوق○ على أنه صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قِبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار العقاري المتداول».

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

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

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

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

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

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

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

المحتويات داخل صفحة الغلاف:

١ - فهرس.

٢- قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام.

٣- دليل الصندوق.

٤- ملخص عن الطرح.

٥- اسم الصندوق، ونوعه.

٦- عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق، وموقعه الإلكتروني.

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

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

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

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

ب- وصف القطاع أو القطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق.

ج- بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها.

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

١- اسم العقار.

٢- معلومات مالك/ ملّاك العقار.

٣- نوع العقار.

٤- عنوان العقار.

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

٥- مخطط (كروكي) الموقع.

٦- مساحة الأرض.

٧- مساحة البناء (بحسب رخصة البناء).

٨- عدد الأدوار.

٩- أنواع الوحدات وأعدادها.

١٠- نسبة إشغال العقار.

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

١٢- تكلفة شراء العقار.

١٣- نبذة عن عقود الإيجار الحالية.

١٤- إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وُجدت.

١٥- أيّ معلومات إضافية.

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

و- أيّ سياسة ينتج عنها تركّز الاستثمار في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة، على أن تتضمن نصاً ببيانات صك ملكية العقار/ أو العقارات محل الاستثمار حيثما ينطبق.

ز- عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار/ منفعة.

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

ط- وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق.

ي- الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق.

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

١٠- مخاطر الاستثمار في الصندوق:

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

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

١١- الاشتراك:

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

ب- بيان تفصيلي عن معلومات ملّاك العقار الذين سيشتركون عينياً في الصندوق، ونسب ملكيتهم، مع ذكر جدول يبيّن فيه نسبة ملكية جميع المشتركين.

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

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

هـ- بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والأعلى للاشتراك.

و- كيفية التقدم بطلب الاشتراك.

ز- شرح تفصيلي عن طريقة الاشتراك بالصندوق.

ح- شرح تفصيلي عن طريقة اشتراك التابعين والقصّر بالصندوق.

ط- الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشتركين.

ي- آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما (إن وُجدت).

ك- وضع جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات حتى بدء تداول الوحدات.

١٢- تداول وحدات الصندوق:

أ- بيان يوضح طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية.

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

١٣- سياسة توزيع الأرباح:

مع مراعاة الفقرة الفرعية (٢) من الفقرة (ب) من المادة السابعة والأربعين من هذه اللائحة، يجب أن يتضمن هذا القسم شرحاً لسياسة توزيع أرباح صندوق الاستثمار العقاري المتداول على مالكي الوحدات وتواريخ الاستحقاق والتوزيع.

١٤- إنهاء الصندوق وتصفيته:

أ- يجب النص على الحالات التي تؤدي إلى انتهاء الصندوق.

ب- يجب ذكر معلومات عن الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية الصندوق والخطة الزمنية للتصفية.

١٥- الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

١- أن تتضمن إفصاحاً عن جميع الرسوم والمصاريف التي سوف تتحملها أصول الصندوق بشكل تفصيلي؛ وذلك بتوضيح تفاصيل مبالغ الرسوم والمصاريف ونسبتها المئوية من إجمالي أصول الصندوق مع ذكر الحد الأعلى لجميع المصاريف والرسوم. كذلك يجب وضع جدول يبيّن جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة، سواء أكانت تُدفع من قبل مالكي الوحدات أم من أصول الصندوق، وتشمل:

١- أتعاب أعضاء مجلس الإدارة، ومصروفاتهم.

٢- أيّ رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات في الصندوق.

٣- أيّ أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة من صافي أصول الصندوق.

٤- مقابل خدمات الحفظ، أو أيّ خدمة أخرى مقدّمة من أمين الحفظ.

٥- أيّ أتعاب تدفع لمراجع الحسابات.

٦- أيّ عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.

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

٨- أيّ أتعاب لمدير الأملاك.

٩- أيّ مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات، أو أيّ مبلغ محسوم من أصول الصندوق.

١٠- نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.

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

٢- وضع جدول يوضح الآتي:

أ- نوع الرسم.

ب- النسبة المفروضة (إن وُجدت).

ج- المبلغ المفروض (إن وُجد).

د- طريقة الحساب.

هـ- تكرار دفع الرسم.

٣- وضع جدول يشتمل على استثمار افتراضي لمالك الوحدات.

٤- إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشمل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أيّ رسم لم يُذكر.

١٦- التأمين:

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

١٧- أصول الصندوق:

أ- بيان عن آلية تسجيل أصول الصندوق.

ب- يجب ذكر بيان تفصيلي لكلٍّ من:

١- أسماء المقيّمين المعتمدين لأصول الصندوق.

٢- كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق.

٣- قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه.

٤- عدد مرات التقييم وتوقيته.

ج- الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة.

د- جدول يوضح الآتي:

١- العقارات محل الاستحواذ.

٢- أسماء المقيّمين المعتمدين.

٣- تاريخ تقرير كل تقييم.

٤- قيمة التقييم لكل عقار.

٥- معدل التقييمات.

٦- سعر شراء كل عقار.

١٨- مجلس إدارة الصندوق:

أ- بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق، ومؤهلاتهم، والإفصاح عن الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق.

ب- مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق.

ج- وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

د- بيان بأيّ صندوق استثمار آخر يشرف عليه أيّ عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

هـ- إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:

١- ألا يكون مفلساً أو خاضعاً لأيّ دعاوى إفلاس أو إعسار.

٢- لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.

٣- أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

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

١٩- مدير الصندوق:

أ- بيان اسم مدير الصندوق وعنوانه.

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

ب- إفادة بأن مدير الصندوق مؤسسة سوق مالية مرخص لها بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية، ورقم وتاريخ ترخيصه الصادر عن الهيئة.

ج- خطاب صادر عن مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني، بالصيغة الواردة في الملحق (٨) من هذه اللائحة.

د- بيان مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته.

هـ- بيان الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله.

و- أيّ نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

ز- وصف لأيّ تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.

ح- أيّ مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يكلّف مدير الصندوق طرفاً ثالثاً بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك.

ط- الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات.

ي- نبذة عن مدير الصندوق وهيكل إدارة الأصول في مدير الصندوق، وإجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة، وعدد الصناديق العامة، وحجمها، وعدد موظفي إدارة الأصول.

٢٠- المستشار القانوني:

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

٢١- أمين الحفظ:

أ- اسم أمين حفظ الصندوق، وعنوانه، ورقم ترخيصه الصادر عن الهيئة.

ب- بيان مهام أمين الحفظ، وواجباته، ومسؤولياته.

ج- المهام التي كلّف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بصندوق الاستثمار العقاري المتداول.

د- بيان الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله.

٢٢- الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

أ- اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها.

ب- بيان مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وواجباتها، ومسؤولياتها.

ج- الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات.

٢٣- مراجع الحسابات:

أ- اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه.

ب- بيان مهام مراجع الحسابات، وواجباته، ومسؤولياته.

٢٤- القوائم المالية:

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

٢٥- تعارض المصالح:

يجب الإفصاح بالتفصيل عن أيّ تعارض مصالح في الصندوق، وأن تحتوي بياناً يفيد بأن السياسات والإجراءات التي ستُتبع لمعالجة تعارض المصالح وأيّ تعارض مصالح محتمل و/ أو فعلي سيتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

٢٦- رفع التقارير لمالكي الوحدات:

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

٢٧- اجتماع مالكي الوحدات:

أ- بيان الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات.

ب- بيان إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات، مع ذكر الحد الأدنى للحضور.

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

٢٨- قائمة بحقوق مالكي الوحدات:

قائمة بحقوق مالكي الوحدات.

٢٩- المعلومات الأخرى:

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

٣٠- متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق:

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

٣١- لجنة الرقابة الشرعية للصندوق:

أ- أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم.

ب- بيان أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها.

ج- تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية.

٣٢- خصائص الوحدات:

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

٣٣- تعديل شروط الصندوق وأحكامه:

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

٣٤- إقرارات مدير الصندوق:

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

٣٥- النظام المطبّق:

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

الملحق ٣

محتويات طلب طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري العام

يوضح هذا الملحق المستندات المطلوب إرفاقها، بالطريقة التي تحددها الهيئة، في الطلب المقدم إلى هيئة السوق المالية.

يجب أن يتضمن الطلب الآتي:

أ- النموذج رقم (١) المرافق لهذا الملحق بعد تعبئته.

ب- نوع الصندوق، والغرض منه، والتاريخ المقترح لبدء نشاطه.

ج- تفاصيل الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق، ووصفاً لعملية اتخاذ قرارات الاستثمار من قبل مدير الصندوق، واسم أيّ شخص مسجل مشترك في تلك القرارات ووظيفته.

د- اسم مسؤول المطابقة والالتزام (أو) أسماء أعضاء لجنة المطابقة والالتزام.

هـ- قائمة مراجعة المستندات المقدمة.

و- دراسة جدوى اقتصادية للصندوق.

ز- ترشيح مطور لتنفيذ أغراض الصندوق (حيثما ينطبق).

ح- أيّ عقد أبرمه مدير الصندوق لمصلحة الصندوق، بما في ذلك أيّ عقد مع الجهات التابعة أو أيّ أطراف أخرى تتعلق بالصندوق.

ط- مسودّة شروط وأحكام الصندوق (مع قائمة مراجعة لشروط وأحكام الصندوق بحسب الملحق (١) أو الملحق (٢) من هذه اللائحة، أيهما ينطبق).

ي- شروط وأحكام الصندوق موقعة من المدير التنفيذي ومسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق، ويجب إعدادها وفقاً للملحق (١) أو الملحق (٢) من هذه اللائحة، أيهما ينطبق.

ك- صورة من إثبات الهوية الشخصية لأعضاء مجلس إدارة الصندوق.

ل- نماذج الاشتراك والاسترداد (حيثما ينطبق).

م- سياسات وإجراءات إدارة المخاطر للصندوق ذي العلاقة.

ن- إقرار من مدير الصندوق بوجود النظم الإدارية التي سيتم تبنيها فيما يتعلق بالجوانب التشغيلية المرتبطة بصناديق الاستثمار العقاري، بما في ذلك برنامج مراقبة المطابقة والالتزام لصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

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

ع- أيّ مستندات أخرى مؤيدة للطلب.

ف- المقابل المالي.

ص- نسخ إلكترونية من المستندات المطلوبة بموجب جميع الفقرات أعلاه.

ق- الموافقات المطلوبة من الجهات الحكومية ذات العلاقة (حيثما ينطبق).

ر- تقديم أيّ متطلب آخر تطلبه الهيئة وفقاً للنظام ولوائحه التنفيذية.

نموذج الطلب متاح، ويمكن الحصول عليه من الموقع الرسمي لهيئة السوق المالية: www.cma.org.sa.

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

هيئة السوق المالية
Capital Market Authority

النموذج رقم (١)
طلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري عام

تعليمات ملء النموذج:

يمكن ملء هذا النموذج إلكترونياً.

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

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

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

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

يجب ملء نموذج واحد لكل صندوق.

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

١ صندوق الاستثمار العقاري

معلومات عن صندوق الاستثمار العقاري الذي سيتم طرح وحداته

١- اسم الصندوق

٢- فئة الصندوق ونوعه

٣- أهداف الاستثمار

٤- سياسات الاستثمار وممارساته

٥- تاريخ بداية فترة الطرح المقترحة

٦- تاريخ نهاية فترة الطرح المقترحة

٧- مدة صندوق الاستثمار العقاري (إن وُجدت)

٨- أسباب طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري

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

١٠- أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق المقترحين

ملاحظة

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

٢ مدير الصندوق

معلومات حول مؤسسة السوق المالية التي تدير صندوق الاستثمار العقاري

١- اسم مؤسسة السوق المالية (مدير الصندوق)

٢- رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية

٣- الهيكل التنظيمي (للشركة كاملة وقسم إدارة الأصول)

يرجى استخدام ورقة منفصلة إذا كانت الخانة غير كافية.

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

(بما في ذلك بيانات الاتصال)

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

(بما في ذلك بيانات الاتصال)

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

٣-٢

٦- هل سيعيَّن مدير صندوق من الباطن؟

نعم ☐ لا ☐

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

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

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

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

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

أ- مكان التأسيس

ب- الهيئة الإشرافية

ج- العنوان وبيانات الاتصال الخاصة بمدير الصندوق من الباطن

العنوان	
رقم الهاتف	
البريد الإلكتروني	

٣-٣

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

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

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

نعم ☐ لا ☐

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

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

يرجى استخدام ورقة منفصلة إذا كانت الخانة غير كافية.

٣ أمين الحفظ

معلومات حول مؤسسة السوق المالية المرخص لها في نشاط الحفظ

٣-١

١- اسم مؤسسة السوق المالية (أمين الحفظ)

٢- رقم الترخيص الصادر عن هيئة السوق المالية

٣- العلاقة مع مدير الصندوق

طرف ذو علاقة ☐ مستقل ☐

يرجى تقديم نسخة من عقد الخدمات / اتفاقية مستوى الخدمة.

٤- الهيكل التنظيمي (قسم الحفظ)

يرجى استخدام ورقة منفصلة إذا كانت الخانة غير كافية.

٥- هل سيعيَّن أمين حفظ من الباطن؟

نعم ☐ لا ☐

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

٣-٢

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

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

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

أ- مكان التأسيس

ب- الهيئة الإشرافية

ج- العنوان وبيانات الاتصال الخاصة بأمين الحفظ من الباطن

العنوان	
رقم الهاتف	
البريد الإلكتروني	

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

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

٩- هل سيكون هناك مهام أخرى لأمين الحفظ يُكلَّف بها مقدمو الخدمة؟

نعم ☐ لا ☐

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

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

٣-٣

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

يرجى استخدام ورقة منفصلة إذا كانت الخانة غير كافية.

٢-١

٤ إقرار

إقرار مدير الصندوق وأمين الحفظ

عن مؤسسة السوق المالية (مدير الصندوق)

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

الاسم

المنصب

التوقيع

التاريخ

اسم الشخص المسؤول عن الطلب لدى مدير الصندوق

المنصب

رقم الهاتف

البريد الإلكتروني

٢-٢

عن مؤسسة السوق المالية (أمين الحفظ)

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

الاسم

المنصب

التوقيع

التاريخ

اسم الشخص المسؤول عن الطلب لدى أمين الحفظ

المنصب

رقم الهاتف

البريد الإلكتروني

٥ الطارح/الموزع

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

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

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

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

الملحق ٤
محتويات تقارير الصندوق

يجب أن تتضمن التقارير السنوية المعلومات الآتية:

١- الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.

٢- الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها (إن وُجدت).

٣- توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة (إن وُجدت).

٤- نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق (حيثما ينطبق).

٥- بالنسبة إلى صندوق الاستثمار العقاري المتداول، نسبة الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات، ونسبة المصروفات غير النقدية من صافي أرباح الصندوق.

٦- وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق -حيثما ينطبق-، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وُجد).

٧- جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق)، ويوضح:

أ- صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.

ب- صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.

ج- أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.

د- عدد الوحدات المُصدَرة في نهاية كل سنة مالية.

هـ- توزيع الدخل لكل وحدة (إن وُجد).

و- نسبة التكاليف التي تحمّلها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول.

ز- نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق.

ح- نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.

٨- سجل أداء يغطي ما يلي:

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

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

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

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

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

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

١٢- تقرير تقويم المخاطر.

الملحق ٥
محتويات البيان نصف السنوي

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

١- سعر الوحدة بنهاية النصف بحسب آخر تقييم.

٢- جدول يوضح المصروفات والأتعاب الإجمالية المحملة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق، على أن يوضِحّ الحد الأعلى لجميع المصروفات، وذلك بنهاية النصف المعني.

٣- قائمة بأسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق، ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول، بالإضافة إلى نسبة الإشغال لكل عقار كما في نهاية النصف المعني.

٤- إجمالي قيمة أصول الصندوق.

٥- نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.

٦- صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.

٧- نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.

٨- أيّ تغييرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق تمت خلال النصف المعني (حيثما ينطبق).

٩- بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات (إن وُجدت) من خلال تضمين البيان النصفي التفاصيل التالية:

أ- إجمالي الأرباح الموزعة في النصف المعني.

ب- عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال النصف المعني.

ج- قيمة الربح الموزع خلال النصف المعني وذلك لكل وحدة.

د- نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.

هـ- أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال النصف المعني.

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

الملحق ٦
محتويات البيان ربع السنوي

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

١- سعر الوحدة بنهاية الربع بحسب آخر تقييم، وهو كل من سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق)، وصافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق بنهاية الربع المعني، ويُحتسب بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله ويقسَم الناتج على عدد وحدات الصندوق.

٢- الدخل التأجيري على سعر الوحدة (إن وُجد)، وهو صافي دخل الصندوق من استثماره في أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال الربع المعني إلى القيمة السوقية للوحدات.

٣- جدول يوضح المصروفات والأتعاب الإجمالية المحملة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق، على أن يوضِحّ الحد الأعلى لجميع المصروفات، وذلك بنهاية الربع المعني.

٤- أداء سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق) خلال الربع المعني، بالإضافة إلى صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق لنفس الفترة.

٥- قائمة بأسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق، ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول، بالإضافة إلى نسبة الإشغال لكل عقار كما في نهاية الربع المعني (حيثما ينطبق).

٦- في حال استحواذ الصندوق على عقارات خلال الربع المعني، يجب بيان الآتي بحد أدنى:

أ- الأصول العقارية التي تم تملكها خلال الربع:

١- بيان تفصيلي عن الأصول العقارية التي تم تملكها.

٢- وضع جدول بالمعلومات الآتية لكل عقار:

أ- اسم العقار.

ب- معلومات مالك/ ملّاك العقار.

ج- نوع العقار.

د- عنوان العقار.

هـ- مخطط (كروكي) الموقع.

و- مساحة الأرض.

ز- مساحة البناء (بحسب رخصة البناء).

ح- عدد الأدوار.

ط- أنواع الوحدات وأعدادها.

ي- نسبة إشغال العقار.

ك- تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة إتمام البناء).

ل- تكلفة شراء العقار.

م- نبذة عن عقود الإيجار الحالية.

ن- إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وُجدت.

س- أيّ معلومات إضافية.

٣- مصدر التمويل/ آلية الاستحواذ على الأصول العقارية.

٤- عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار/ منفعة، ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري.

٥- وضع جدول يوضح إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة قروض الصندوق (حيثما ينطبق).

٦- تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها.

وضع جدول يوضح الآتي:

أ- العقارات محل الاستحواذ.

ب- أسماء المقيّمين المعتمدين.

ج- تاريخ تقرير كل تقييم.

د- قيمة التقييم لكل عقار.

هـ- معدل التقييمات.

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

و- سعر شراء كل عقار.

ب- المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة قروض الصندوق (حيثما ينطبق).

ج- التأمين:

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

د- المعلومات الأخرى:

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

هـ- الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

أ- اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها.

ب- بيان مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وواجباتها، ومسؤولياتها.

ج- الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات.

د- أيّ أتعاب لمدير الأملاك.

٧- إجمالي قيمة أصول الصندوق.

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

٩- صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.

١٠- نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.

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

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

أ- إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني.

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

ج- قيمة الربح الموزع خلال الربع المعني وذلك لكل وحدة.

د- نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.

هـ- أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني.

١٣- خطة واضحة 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 لمالكي الوحدات الاطلاع على توزيعات الصندوق وعددها وأحجامها.

الملحق ٧

صيغة خطاب مدير صندوق الاستثمار العقاري

(يقدَّم على الأوراق الرسمية الخاصة بمدير الصندوق)

إلى: هيئة السوق المالية

بصفتنا مدير الصندوق لـ..... «(اسم الصندوق)» فيما يخص طرح صندوق استثمار عقاري باسم ..... «(اسم الصندوق)»، نحن «(اسم مدير الصندوق)» نؤكد، بحسب معرفتنا، وبعد) القيام بالدراسة الواجبة) وإجراء التحريات اللازمة على الصندوق، أن الصندوق قد استوفى جميع الشروط المطلوبة لتسجيل وحدات الصندوق واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية («الهيئة») حتى تاريخ هذا الخطاب. ويؤكد «(اسم مدير الصندوق)» أنه، بحسب علمه وفي حدود صلاحيته مديراً للصندوق، قد قدّم إلى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته الهيئة لتمكينها من التحقق من أن (مدير الصندوق) والصندوق قد التزما بنظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وبصفة خاصة يؤكد (مدير الصندوق) ما يلي:

- أنه قد قدّم جميع الخدمات ذات العلاقة التي تقتضيها لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعناية والخبرة المطلوبة.
- أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- أنه قد توصل إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية، بأن:
- الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بلائحة صناديق الاستثمار العقاري) بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام).
- جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف «عضو مجلس إدارة صندوق مستقل» الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها واللوائح التنفيذية.
- الأصول العقارية خالية من أيّ مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسة مكلفة.
- جميع المسائل المعلومة لـ..... «(اسم مدير الصندوق)» التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أُفصح عنها للهيئة.

الملحق ٨

صيغة خطاب مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول

(يقدَّم على الأوراق الرسمية الخاصة بمدير الصندوق)

إلى: هيئة السوق المالية

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

وبصفة خاصة يؤكد (مدير الصندوق) ما يلي:

- أنه قد قدّم جميع الخدمات ذات العلاقة التي تقتضيها لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعناية والخبرة المطلوبة.
- أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- أنه قد توصل إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية، بأن:
- الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بلائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام).
- جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف «عضو مجلس إدارة صندوق مستقل» الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها واللوائح التنفيذية.
- الأصول العقارية خالية من أيّ مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، وكذلك أن الأصول العقارية سليمة فنياً وخالية من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسة مكلفة.
- النشاطات الرئيسة للمستأجرين الرئيسين المحتملين للأصول العقارية سليمة، وأنهم قادرون على الوفاء بالتزاماتهم للصندوق.
- جميع المسائل المعلومة لـ..... «(اسم مدير الصندوق)» التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أُفصح عنها للهيئة.

الملحق ٩

إقرارات مدير صندوق الاستثمار العقاري

١- يقر مدير الصندوق بأن شروط وأحكام «(اسم الصندوق)» قد أُعِدّت وفقاً للائحة صناديق الاستثماري العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

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

٣- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أيّ مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسة قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسة مكلفة.

٤- كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/ غير مباشر -غير ما هو مفصّح عنه- بين أيٍّ من الآتي:

- مدير الصندوق.
- مدير/ مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك/ ملّاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مستأجر/ مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها (١٠٪) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
- المقيّم المعتمد.
- المطور.
- المكتب الهندسي.

٥- يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/ غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيّمين المعتمدين.

٦- يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأيّ دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أيّ أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أيّ مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرّف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهّلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

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

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

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

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

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

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

١٣- يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرَح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (٥٠٪) أو أكثر من (٧٥٪) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملّاكها، فيما يتعلق بإجراء أيّ تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- أيّ تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكو الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
- التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق المغلق.
- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- أيّ حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

١٤- يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولون والموظفون والوكلاء والمستشارون التابعون له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق لخسارة بأيّ شكل من الأشكال بسبب القيام بأيّ تصرّف غير متعمد يصدر عن أيٍّ من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق، فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤوليةً عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرّف بحسن نيّة -ويثبُت حسن النية في حال عدم وجود أيّ تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علمٍ مسبقٍ بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف- وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرّف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرّف المتعمّد.

١٥- 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 إيجار العقارات.

الملحق ١٠

إقرارات مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول

١- يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام «(اسم الصندوق)» قد أُعِدّت وفقاً للائحة صناديق الاستثماري العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

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

٣- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أيّ 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 رئيسة مكلفة.

٤- كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/ غير مباشر -غير ما هو مفصح عنه- بين أيٍّ من الآتي:

- مدير الصندوق.
- مدير/ مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك/ ملّاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مستأجر/ مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها (١٠٪) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
- المقيّم المعتمد.

٥- يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/ غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيّمين المعتمدين.

٦- يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأيّ دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أيّ أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أيّ مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرّف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهّلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

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

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

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

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

١١- يقر مدير الصندوق أن الصندوق لن يدرَج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح الموضحة في الفقرة «(رقم الفقرة)» من الشروط والأحكام، ستُرَدّ كامل مبالغ الاشتراك للمشتركين.

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

١٣- يقر مدير الصندوق بأنه قد أُفصِح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

تؤثر في قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذُكر في الشروط والأحكام.

١٤- يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرَح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (٥٠٪) أو أكثر من (٧٥٪) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملّاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- أيّ تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكو الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
- التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدَّد من أصول الصندوق المغلق.
- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- أيّ حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلّغ بها مدير الصندوق.

١٥- يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولون والموظفون والوكلاء والمستشارون التابعون له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق لخسارة بأيّ شكل من الأشكال بسبب القيام بأيّ تصرّف غير متعمد يصدر عن أيٍّ من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق، فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤوليةً عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرّف بحسن نيّة -ويثبُت 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 التصرّف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرّف المتعمّد.

١٦- يقرّ مدير الصندوق بأنه 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 إيجار العقارات.

الملحق ١١

صيغة خطاب المستشار القانوني لصندوق الاستثمار العقاري المتداول

(يقدَّم على الأوراق الرسمية الخاصة بالمستشار القانوني)

إلى: هيئة السوق المالية

بصفتنا مستشاراً قانونياً لـ (ـــــ) «(اسم مدير الصندوق)» («مدير الصندوق») فيما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق (تفاصيل صندوق الاستثمار العقاري المتداول).

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

وبهذه الصفة الاستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أيّ مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بالتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالنسبة إلى طلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الشروط والأحكام كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

الملحق ١٢

طلبات الموافقة والإشعارات المقدمة إلى الهيئة

ترسَل طلبات الموافقة والإشعارات بالطريقة التي تحددها الهيئة، وذلك بحسب الآتي:

أ- طلبات الموافقة والإشعارات التي تتطلب تغييرات في مستندات الصندوق:

١- اسم الصندوق.

٢- موضوع الإشعار.

٣- تُذكر الصيغة الحالية والصيغة المقترحة ومبررات هذا التغيير بشكل مفصل.

٤- إن كان التغيير يتطلب موافقة أطراف غير مدير الصندوق، فيجب أخذ موافقتهم قبل إرسال طلب الموافقة أو الإشعار مع ضرورة الإشارة إلى ذلك في محتوى الخطاب.

٥- إقرار من مدير الصندوق بأن التغيير المقترح لا يتعارض مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح التنفيذية الأخرى وأيّ نظام معمول به في المملكة.

٦- أيّ مستندات أخرى مؤيدة للطلب.

ب- طلبات الموافقة والإشعارات التي لا تتطلب تغييرات في مستندات الصندوق:

١- اسم الصندوق.

٢- موضوع الإشعار.

٣- إن كان التغيير يتطلب موافقة أطراف غير مدير الصندوق، فيجب أخذ موافقتهم قبل إرسال الإشعار مع ضرورة الإشارة إلى ذلك في محتوى الإشعار.

ج- الإشعارات المتعلقة بانتهاء فترة الطرح:

١- اسم الصندوق.

٢- موضوع الإشعار.

٣- تاريخ نهاية فترة الطرح.

٤- المبلغ الذي تم جمعه (بالريال السعودي).

٥- تاريخ تشغيل الصندوق.

د- الإشعار المتعلق بانتهاء الصندوق أو تصفيته:

١- اسم الصندوق.

٢- تاريخ توزيع مبالغ الاستثمار على مالكي الوحدات.

٣- عائد الاستثمار كنسبة مئوية (حيثما ينطبق).

الملحق ١٣

تقرير إنهاء الصندوق

يُستخدم تقرير إنهاء الصندوق لتوفير المعلومات ذات العلاقة بعملية إنهاء صندوق الاستثمار العقاري أو تصفيته.

يجب أن يحتوي تقرير إنهاء الصندوق أو تصفيته على جميع المعلومات المطلوبة بموجب هذا الملحق.

محتوى تقارير الصندوق:

أ- معلومات صندوق الاستثمار العقاري:

١- اسم صندوق الاستثمار العقاري.

٢- أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته.

٣- (بيان بخط عريض) يفيد بأن تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل.

٤- عدد وحدات الصندوق عند إنشاء الصندوق.

ب- أداء الصندوق (متضمناً فترة التصفية):

١- صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.

٢- صافي قيمة أصول الصندوق عند التصفية.

٣- صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.

٤- صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عند التصفية.

٥- أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.

٦- عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.

٧- قيمة الأرباح الموزعة لكل وحدة (حيثما ينطبق).

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

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

١٠- نسبة المصروفات لكل سنة مالية.

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

ج- معلومات عن عملية إنهاء الصندوق أو التصفية:

١- اسم مدير الصندوق، وعنوانه.

٢- اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن و/ أو مستشار الاستثمار (إن وُجد).

لائحة صناديق الاستثمار العقاري .. تتمة

٣- أسباب إنهاء أو تصفية الصندوق.

٤- اسم المصفي (إن وُجد).

٥- تاريخ بداية الإنهاء أو التصفية.

٦- عدد وحدات الصندوق.

٧- وصف تفاصيل عملية الإنهاء أو التصفية وآخر مستجداتها.

٨- أيّ أحداث جوهرية تمت خلال فترة الإنهاء أو التصفية.

د- أمين الحفظ:

١- اسم أمين الحفظ، وعنوانه.

٢- وصف موجز لواجباته ومسؤولياته.

هـ- مجلس إدارة الصندوق:

١- أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق، مع بيان نوع العضوية.

٢- ذكر نبذة عن مؤهلات أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

٣- وصف أدوار مجلس إدارة الصندوق ومسؤولياته.

٤- تفاصيل مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

٥- بيان بأيِّ تعارض متحقق أو محتمل بين مصالح عضو مجلس إدارة الصندوق ومصالح الصندوق.

٦- بيان يوضح جميع مجالس إدارة الصناديق التي يشارك فيها عضو مجلس الصندوق ذي العلاقة.

و- اسم مراجع الحسابات، وعنوانه.

ز- القوائم المالية:

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

الملحق ١٤

ملحق تكميلي لصندوق الاستثمار العقاري

التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

أ- الأصول العقارية المراد تملّكها خلال عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

١- بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملّكها.

٢- وضع جدول بالمعلومات الآتية لكل عقار:

أ- اسم العقار.

ب- معلومات مالك/ ملّاك العقار.

ج- نوع العقار.

د- الدولة/ المدينة.

هـ- الحي/ الشارع.

و- مخطط (كروكي) الموقع.

ز- مساحة الأرض.

ح- مساحة البناء (بحسب رخصة البناء).

ط- عدد الأدوار.

ي- أنواع الوحدات وأعدادها.

ك- نسبة إشغال العقار.

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

م- تكلفة شراء العقار.

ن- نبذة عن عقود الإيجار الحالية.

س- إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وُجدت.

ع- أيّ معلومات إضافية.

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

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

٥- تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها:

وضع جدول يوضح الآتي:

أ- العقارات محل الاستحواذ.

ب- أسماء المقيّمين المعتمدين.

ج- تاريخ تقرير كل تقييم.

د- قيمة التقييم لكل عقار.

هـ- معدل التقييمات.

و- سعر شراء كل عقار.

ب- الطرح الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

١- إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها.

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

٣- الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق.

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

٥- بيان تفصيلي عن معلومات عن ملّاك العقار الذين سيشتركون عينياً في الصندوق، ونسبة ملكيتهم، مع ذكر جدول يبيّن نسبة ملكية جميع المشتركين عينياً.

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

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

٨- الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراك وتخصيص الوحدات للمشتركين.

٩- الإفصاح عن الجهات المستلمة.

ج- المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

د- الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

١- أن تتضمن إفصاحاً عن جميع الرسوم والمصاريف التي سوف تتحملها أصول الصندوق بشكل تفصيلي، وذلك بتوضيح تفاصيل مبالغ الرسوم والمصاريف ونسبتها المئوية من إجمالي أصول الصندوق مع ذكر الحد الأعلى لجميع المصاريف والرسوم. كذلك يجب وضع جدول يبيّن جميع الرسوم والعمولات وأتعاب الإدارة، سواء أكانت تُدفع من قبل مالكي الوحدات أم من أصول الصندوق، وتشمل:

أ- أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ومصروفاتهم.

ب- أيّ رسم يدفعه مالكو الوحدات عند شراء وحدات في الصندوق.

ج- أيّ أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة من صافي أصول الصندوق.

د- مقابل خدمات الحفظ، أو أيّ خدمة أخرى مقدمة من أمين الحفظ.

هـ- أيّ أتعاب تدفع لمراجع الحسابات.

و- أيّ عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق.

ز- أيّ رسم يتعلق بتسجيل وحدات الصندوق، أو أيّ خدمة إدارية أخرى.

ح- أيّ أتعاب لمدير الأملاك.

ط- أيّ مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات، أو أيّ مبلغ محسوم من أصول الصندوق.

ي- نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.

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

٢- وضع جدول يوضح الآتي:

أ- نوع الرسم.

ب- النسبة المفروضة (إن وُجدت).

ج- المبلغ المفروض (إن وُجد).

د- طريقة الحساب.

هـ- تكرار دفع الرسم.

٣- وضع جدول يشتمل على استثمار افتراضي لمالك الوحدات.

٤- إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشمل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أيّ رسم لم يُذكر.

هـ- التأمين:

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

و- المعلومات الأخرى:

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

ز- الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

١- اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها.

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

٣- الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات.

٤- أيّ أتعاب لمدير الأملاك.

قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها

الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٤-١١-٢٠٠٤ وتاريخ ١٤٢٥/٨/٢٠هـ، الموافق ٢٠٠٤/١٠/٤م، بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ،
المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-٥٤-٢٠٢٥ وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٣هـ، الموافق ٢٠٢٥/٥/٢١م

قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها

يُقصد بالكلمات والعبارات الواردة في هذه القائمة المعاني الموضحة لها ما لم يقضِ سياق النص بغير ذلك:

- **أتعاب إدارة الصندوق:** التعويض والمصاريف والأتعاب المتعلقة بالخدمات الاستشارية التي يتم دفعها لمدير الصندوق.
- **إجراءات المصدر:** الإجراءات التي يتخذها المصدر ويترتب عليها زيادة عدد أوراقه المالية المصدرة أو تخفيضها أو تعديل قيمتها الاسمية، ويشمل ذلك –على سبيل المثال لا الحصر– زيادة رأس مال المصدر وتخفيضه.
- **إجراءات تقنية:** الآليات المتعلقة بإدراج الأوراق المالية في السوق وتداولها لتنفيذ الصفقات من تسوية ومقاصة وتسجيل ملكية الورقة المالية ونقلها وإيداعها وتشمل –على سبيل المثال لا الحصر– الآتي:

١– إجراءات السوق المنبثقة عن قواعد السوق لتنظيم إجراءات تداول الأوراق المالية وإدراجها والإجراءات اللاحقة للتداول بما في ذلك تسجيل الأوراق المالية وإيداعها وتسويتها.

٢– إجراءات تصنيف فئات الأوراق المالية المدرجة ومعايير تحديد قطاعات السوق وإجراء التعديلات اللازمة وفق الممارسات المتبعة في هذا المجال.

٣– إجراءات تعديل السعر المرجعي –بشكل مستمر– للأوراق المالية المدرجة إدراجاً مزدوجاً.

٤– إجراءات إلغاء الأوامر المميّزة لأسباب ناتجة عن خلل تقني في نظم التداول.

٥– إجراءات تعليق التداول لورقة مالية معينة في الحالات الطارئة وإلغاء التعليق وفق أحكام قواعد التداول والعضوية.

٦– منح خاصية صانع سوق لأعضاء السوق وإلغاؤها، وتحديد الحد الأقصى لعدد صناع السوق على ورقة مالية ما، ووضع متطلبات جميع الآليات المتعلقة بصناعة السوق.

٧– الإجراءات المرتبطة بالمؤشرات بما في ذلك إنشاء مؤشر جديد، واعتماد آلية حساب ذلك المؤشر، وتعديلها، وإلغاء العمل به، ومعايير دخول الأوراق المالية في حساب مؤشر ما أو استبعادها منه.

٨– الإجراءات المرتبطة بمتطلبات الربط بجميع أنظمة السوق أو مركز الإيداع أو مركز المقاصة لجميع المستفيدين من خدمات أي منها، بما في ذلك متطلبات أمن المعلومات.

- **إجمالي قيمة أصول الصندوق:** يقصد بها لأغراض لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، قيمة أصول الصندوق التي يتم تقييمها وفقاً لكيفية تقييم الأصول المذكورة في شروط وأحكام الصندوق.
- **اختبار التحمل:** يقصد به لأغراض لائحة صناديق الاستثمار، إعداد نماذج اختبارات التحمل وأساليب تحليل الحالات الافتراضية للمخاطر التي يواجهها الصندوق، وسياسة مدير الصندوق في التعامل معها، وتحليل مستوى الحساسية لقياس مستوى تذبذب أسعار وحدات الصناديق الاستثمارية للمتغيرات التي تؤثر فيها، ويشمل ذلك –على سبيل المثال لا الحصر– قيام مدير الصندوق بمحاكاة افتراضية لمخاطر السيولة والسياسة التي سيتبعها لمواجهة تلك المخاطر، ونتائج هذه المحاكاة الافتراضية؛ لتقييم السياسة المتّبعة من قبله بهذا الشأن وتحديد سبل تطويرها.
- **إدارة:** إدارة أوراق مالية عائدة لشخص آخر في حالات تستدعي التصرف بحسب التقدير، أو تشغيل صناديق الاستثمار.
- **إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق:** اتخاذ القرارات الاستثمارية لصناديق الاستثمار ومحافظ العملاء في حالات تستدعي التصرف بحسب التقدير، وتشغيل صناديق الاستثمار.
- **إدارة الاستثمارات:** اتخاذ القرارات الاستثمارية لصناديق الاستثمار غير العقارية ومحافظ العملاء في حالات تستدعي التصرف بحسب التقدير.
- **إنهاء الصندوق:** يقصد به أينما ورد في لائحة صناديق الاستثمار، ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، التاريخ الذي ينتهي به الصندوق وفقاً للمدة أو الحدث المحدد في شروط وأحكام الصندوق متضمنةً مرحلة بيع الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم.
- **أداة دين:** أداة تنشأ بموجبها مديونية أو تشكل إقراراً بمديونية وتكون قابلة للتداول، تصدرها الشركات أو الحكومة، أو الهيئات العامة، أو المؤسسات العامة.

ويستثنى من ذلك الآتي:

١– أداة تؤدي إلى نشوء دين أو تشكل إقراراً به، ويكون هذا الدين مقابل قيمة واجبة الدفع بموجب عقد لتوريد سلع أو خدمات، أو مقابل أموال مقترضة لتسوية قيمة واجبة الدفع بموجب عقد لتوريد سلع أو خدمات.

٢– شيك أو كمبيالة، أو شيك مصرفي أو خطاب اعتماد.

٣– ورقة نقدية، أو كشف يبيّن رصيد حساب مصرفي، أو عقد إيجار، أو أي أداة أخرى لإثبات تصرف في ممتلكات.

٤– عقد تأمين.

- **أداة دين مدعومة بأصول:** أداة دين صادرة عن منشأة ذات أغراض خاصة تقضي أحكامها بالآتي:

أ– أن استحقاق حملة أداة الدين للعائد يعتمد كلياً على العوائد المحققة على أصول المنشأة ذات الأغراض الخاصة.

ب– أن الراعي غير ملزم (سواء بموجب ضمان أو غير ذلك) تجاه حملة أداة الدين بدفع أي مبالغ مستحقة لهم بموجب أداة الدين.

- **أداة دين مرتبطة بأصول:** أداة دين صادرة عن منشأة ذات أغراض خاصة تقضي أحكامها بالآتي:

أ– أن استحقاق حملة أداة الدين للعائد يُحدّد بنسبة من العوائد المحققة على أصول المنشأة ذات الأغراض الخاصة.

ب– أن الراعي ملزم (سواء بموجب ضمان أو غير ذلك) تجاه حملة أداة الدين بدفع المبالغ المستحقة لهم بموجب أداة الدين.

- **أداة دين مبنية على ديون:** أداة دين صادرة عن منشأة ذات أغراض خاصة تقضي أحكامها بالآتي:

أ– أن استحقاق حملة أداة الدين للعائد لا يعتمد على العوائد المحققة على أصول المنشأة ذات الأغراض الخاصة.

ب– أن الراعي ملزم (سواء بموجب ضمان أو غير ذلك) تجاه حملة أداة الدين بدفع المبالغ المستحقة لهم بموجب أداة الدين.

ج– أن القيمة الاسمية لأداة الدين تُدفع لحملة أداة الدين بتاريخ استحقاق أداة الدين أو قبل ذلك.

- **أداة دين قابلة للتحويل:** أداة دين يُمنح لحاملها الحق في تحويلها لأسهم في الشركة المُصدرة لتلك الأداة.
- **أداة دين قابلة للتبديل:** أداة دين يُمنح لحاملها الحق في تبديلها بأسهم في شركة تملك فيها الشركة المصدرة لتلك الأداة عدداً من الأسهم يساوي أو يزيد على عدد الأسهم التي يمكن التبديل إليها مقابل أداة الدين القابلة للتبديل.
- **الإدراج:** إدراج الأوراق المالية في السوق سواء في السوق الرئيسية أو السوق الموازية، أو –حيث يسمح سياق النص بذلك– تقديم طلب إلى السوق لإدراج الأوراق المالية.
- **الدرجة الاستثمارية:** يقصد بها لأغراض لائحة صناديق الاستثمار، فئة التصنيف المرتبطة بمخاطر تخلف عن السداد منخفضة نسبياً والتي تمنحها جهات التصنيف الائتماني المعترف بها.
- **الدخول المباشر إلى نُظم السوق:** يقصد به في لائحة أسواق ومراكز إيداع الأوراق المالية، آلية فنية يتمكّن من خلالها الشخص من إدخال الأوامر بشكل مباشر في نُظُم التداول –دون تدّخل أو إعادة إدخال للأوامر من قبل شخص آخر– لغرض تنفيذ الصفقات.
- **الاستحواذ:** صفقة تتضمن بيع وشراء أسهم لشركة مدرجة أسهمها في السوق من خلال تقديم عرض أو صفقة بيع وشراء خاصة.
- **الاندماج:** صفقة، كيفما تمت، تتضمن شركة معروضاً عليها مدرجة أسهمها في السوق، وينتج عن هذه الصفقة أي من الآتي:

١– ضم الشركة المعروض عليها إلى شركة أخرى مدرجة أسهمها في السوق.

٢– ضم الشركة المعروض عليها إلى شركة أخرى غير مدرجة أسهمها في السوق.

٣– إنشاء كيان قانوني جديد عن طريق اندماج شركتين أو أكثر (من ضمنها الشركة المعروض عليها).

- **الاستحواذ العكسي:** يقصد به قيام الشركة المدرجة بعرض أسهم جديدة على مساهمي شركة غير مدرجة بدلاً من أسهمهم بحيث تمثل هذه الأسهم الجديدة أكثر من ٥٠٪ من أسهم الشركة المدرجة المتمتعة بحق التصويت بعد عملية الاستحواذ.
- **إشعار الطرح الخاص:** الإشعار الواجب تقديمه إلى الهيئة بموجب الفقرة الفرعية (٢) من الفقرة (أ) من المادة العاشرة من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ويُقصد به لأغراض لائحة صناديق الاستثمار: الإشعار الواجب تقديمه إلى الهيئة بموجب الفقرات الفرعية (١ و٢ و٣) من الفقرة (أ) من المادة الثالثة والثمانين من لائحة صناديق الاستثمار بالنسبة إلى الصناديق الخاصة، وبالنسبة إلى الصناديق الأجنبية، الفقرات الفرعية (١ و٢ و٣) من الفقرة (أ) من المادة الأولى بعد المئة من لائحة صناديق الاستثمار.
- **إصدار أسهم حقوق أولوية:** طرح أسهم إضافية لمساهمي المصدر الحق في الاكتتاب فيها بما يتناسب مع نسب تملكهم.
- **إصدار أسهم مع وقف العمل بحق الأولوية:** طرح أسهم إضافية مع وقف العمل بحق مساهمي

قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها .. تتمة

المصدر في أولوية الاكتتاب فيها.

- **إصدار الرسملة:** طرح أسهم إضافية للمساهمين الحاليين، مدفوعة بالكامل من احتياطيات المصدر، بنسبة الحصص التي يمتلكها أولئك المساهمون.
- **أصول العميل:** الأصول التي تعتبر أصولاً للعميل حسب ما تم بيانه في الباب السابع من لائحة مؤسسات السوق المالية.
- **أصول غير قابلة للتسييل:** تعني أياً من الآتي:

١- الأصول الثابتة.

٢- الموارد المالية غير القابلة للتحويل إلى نقد فوراً.

٣- الودائع غير المتاحة للسحب خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

- **أصول غير ملموسة:** أصول غير نقدية، ليس لها وجود مادي ولها قدرة على تزويد المنشأة بالخدمات أو المنافع في المستقبل واكتسبت المنشأة الحق فيها نتيجة أحداث وقعت أو عمليات تمت في الماضي. وقد تكون الأصول غير الملموسة قابلة للتمييز بشكل مستقل (يمكن فصلها عن باقي الأصول)، ومن أمثلة ذلك تكاليف التأسيس، العلامات التجارية، حقوق الطبع والنشر، النماذج والتصاميم الصناعية، وحقوق الامتياز والتراخيص. وقد تكون الأصول غير الملموسة غير قابلة للتمييز بشكل مستقل مثل السمعة والمهارات والكفاءات الإدارية وغير ذلك من العوامل التي تكون الشهرة.
- **إطار النشاط العادي:** نشاط عادي لتصريف الشؤون اليومية للمصدر، ولا يشمل ذلك التعاملات العرضية أو غير المتكررة.
- **الأطراف ذوو العلاقة:** يُقصد بهم في لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، ما يلي:

١- مدير الصندوق ومدير الصندوق من الباطن.

٢- أمين الحفظ وأمين الحفظ من الباطن.

٣- المطوّر والمكتب الهندسي.

٤- مدير الأملاك، حيثما ينطبق.

٥- المقيّم المعتمد.

٦- مراجع الحسابات.

٧- مجلس إدارة الصندوق.

٨- أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه.

٩- أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (٥٪) من صافي أصول صندوق الاستثمار.

١٠- أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.

- **إعلان الأوراق المالية المعد مسبقاً:** بحسب ما جرى بيانه في لائحة مؤسسات السوق المالية.
- **إعسار أو إفلاس:** إعسار أو إفلاس فعلي، أو البدء بأي إجراءات تتعلق بالإعسار أو الإفلاس بموجب أنظمة الإفلاس، أو البدء بأيّ إجراءات شبيهة في المملكة أو في أي مكان آخر خارج المملكة.
- **أعمال الأوراق المالية:** حسب ما جرى بيانه في المادة الثالثة من لائحة أعمال الأوراق المالية.
- **أعمال تمويل الشركات:** القيام بأعمال الأوراق المالية من مؤسسة سوق مالية بشأن أيّ من الآتي:

١- طرح أوراق مالية أو إصدارها أو التعهد بتغطيتها أو إعادة شرائها أو تبادلها أو استهلاكها أو تعديل شروطها أو أي مسألة ذات علاقة.

٢- الطريقة التي يتم بواسطتها تمويل أي نشاط تجاري، أو هيكلته، أو إدارته أو السيطرة عليه أو تنظيمه أو تقديم التقارير عنه، أو شروط أيّ مما سبق، أو ما يتعلق بالأشخاص القائمين بذلك.

٣- أي شراء فعلي أو مقترح للسيطرة أو عمليات ذات علاقة.

٤- دمج أو فك الدمج أو إعادة الهيكلة.

- **أمر: فيما يتعلق بأمر من عميل:**

١- أمر صادر إلى مؤسسة سوق مالية من عميل لتنفيذ صفقة بصفة وكيل.

٢- أي أمر آخر صادر من عميل إلى مؤسسة سوق مالية لتنفيذ صفقة في ظروف تؤدي إلى نشوء واجبات مشابهة لتلك التي تنشأ عن أمر لتنفيذ صفقة بصفة وكيل.

كما يشمل أي قرار من مؤسسة سوق مالية لتنفيذ صفقة حسب تقديرها لحساب عميل، أو لحساب صندوق استثمار تديره، أو لغرض تجميع أوامر عملائها وفقاً للائحة سلوكيات السوق، ولا يشمل معنى الأمر أي طلبات لشراء أوراق مالية من إصدار جديد.

- **أموال العميل:** الأموال التي تعتبر أموالاً عائدة للعميل حسب ما تم بيانه في الباب السابع من لائحة مؤسسات السوق المالية.
- **أمين الحفظ:** شخص يرخص له بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية للقيام بنشاطات حفظ الأوراق المالية.
- **أمين حفظ خارجي:** أيّ من الآتي:

١- بنك يوفر خدمات الحفظ ويكون مرخصاً له كبنك تجاري من سلطة خارج المملكة تعترف بها الهيئة.

٢- مركز إيداع أوراق مالية مرخص له بهذه الصفة من سلطة خارج المملكة تعترف بها الهيئة.

٣- منشأة استثمارية مرخص لها بتوفير خدمات الحفظ وتكون عضواً في سوق أوراق مالية أو سوق عقود مستقبلية تعترف بها الهيئة.

- **أمين حفظ الصندوق من الباطن:** طرف ثالث يتعاقد معه أمين الحفظ للقيام ببعض أو كل مهام أمين الحفظ فيما يتعلق بصندوق استثمار.
- **أنظمة الإفلاس:** نظام الإفلاس الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ (٥٠وتاريخ ١٤٣٩/٥/٢٨هـ، أو أي نصوص معمول بها تتعلق بالإعسار أو الإفلاس بموجب نظام الشركات، أو أي نظام آخر يتناول تنظيم المسائل المتعلقة بالإفلاس في المملكة.
- **الانفصال:** هو نوع من أنواع تقسيم الشركة تُوزع فيه جميع الأسهم في الكيان المنفصل، المقرر تشكيله ليحتفظ بالأصول، على مساهمي الشركة المدرجة في صورة أرباح نسبةً وتناسباً، وينتج عن ذلك انفصال الكيانين انفصالاً كاملاً من خلال عملية واحدة.
- **الانفصال الاستبدالي:** هو نوع من أنواع عمليات تقسيم الشركة تعرض فيها الشركة المدرجة على مساهميها جميع أو بعض أسهم الكيان المنفصل، المقرر تشكيله للاحتفاظ بالأصول، مقابل أسهمهم في الشركة المدرجة، والتي ستستحوذ عليها الشركة المدرجة كأسهم خزينة.
- **أوراق مالية:** تعني أياً من الآتي:

١- الأسهم.

٢- أدوات الدين.

٣- مذكرة حق الاكتتاب.

٤- الشهادات.

٥- الوحدات، وشهادات المساهمة العقارية.

٦- عقود الخيار.

٧- العقود المستقبلية.

٨- عقود الفروقات.

٩- عقود التأمين طويل الأمد.

١٠- أي حق أو مصلحة في أي مما ورد تحديده في الفقرات من الأولى وحتى التاسعة أعلاه.

- **برنامج إصدار:** برنامج يصدر بشأنه نشرة إصدار واحدة وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، يمكن أن يصدر بموجبه عدد من أدوات الدين أو أدوات الدين القابلة للتحويل في المستقبل، وفق ما هو موضح في نشرة الإصدار.
- **البنك المركزي:** البنك المركزي السعودي.
- **بنك محلي:** منشأة حاصلة على ترخيص بممارسة الأعمال المصرفية بموجب أنظمة المملكة.
- **تابع:** الشخص الذي يسيطر على شخص آخر، أو يسيطر عليه ذلك الشخص الآخر، أو يشترك معه في كونه مسيطراً عليه من قبل شخص ثالث. وفي أي مما سبق تكون السيطرة بشكل مباشر أو غير مباشر.
- **تقرير الملاءمة:** التقرير المعدّ وفقاً لمتطلبات الفقرة (ج) من المادة الثالثة والأربعين من لائحة مؤسسات السوق المالية.
- "**تداول**": النظام الآلي لتداول الأسهم السعودية.
- **التمويل الجماعي بالأوراق المالية:** طرح أوراق مالية من خلال منصة تمويل جماعي بالأوراق المالية على مشتركي تلك المنصة، وذلك بواسطة مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الترتيب.
- **الترتيب:** تقديم أشخاص فيما يتعلق بطرح الأوراق المالية أو الترتيب للتعهد بتغطيتها، أو تقديم الاستشارات في أعمال تمويل الشركات.
- **التسجيل والطرح:** تسجيل الأوراق المالية لدى الهيئة، أو –حيث يسمح سياق النص بذلك – تقديم طلب للهيئة للتسجيل وقبول الإدراج.
- **التسجيل:** تسجيل الأسهم لدى الهيئة، أو –حيث يسمح سياق النص بذلك– تقديم طلب للهيئة لتسجيل الأسهم لغرض الإدراج المباشر في السوق الموازية.
- **التسوية:** تحديد وشرح بنود الفروقات بين مجموعتين من السجلات، ولا تشمل التسوية إجراء التصحيحات الضرورية.
- **التصرف بالاتفاق:** يُقصد به، وفقاً لتقدير الهيئة، التعاون الفعلي بموجب اتفاق (سواء أكان ملزماً أم غير ملزم) أو تفاهم (سواء أكان رسمياً أم غير رسمي) بين أشخاص ليسيطروا (سواء بشكل مباشر أم غير مباشر، باستثناء الملكية غير المباشرة عن طريق اتفاقية المبادلة أو عن طريق صندوق استثماري لا يكون لمالك وحداته أي حق في قرارات استثماره) على شركة، من خلال استحواذ أي منهم (من خلال ملكية مباشرة أو غير مباشرة) على أسهم تتمتع بحق التصويت في تلك الشركة. ويفسر مصطلح «الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق» وفقاً لذلك.

وبما لا يتعارض مع تطبيق هذا التعريف، سيُعدّ الأشخاص المذكورون أدناه، على سبيل المثال لا الحصر، ممن يتصرفون بالاتفاق مع أشخاص آخرين في ذات الفئة ما لم يثبت خلاف ذلك:

١- الأشخاص الأعضاء في ذات المجموعة.

قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها .. تتمة

٢- أقارب الشخص.

٣- شخص أو أشخاص قدموا مساعدة مالية (بخلاف ما يقوم به بنك في سياق عمله المعتاد) إلى العارض أو الأشخاص الأعضاء في ذات المجموعة مع ذلك الشخص لغرض شراء أسهم تتمتع بحقوق التصويت أو أدوات دين قابلة للتحويل.

- **التصنيف الائتماني**: رأي في مستوى الأهلية الائتمانية لجهة أو في مستوى الأهلية الائتمانية لورقة مالية، باستخدام رموز أو حروف أو أعداد أو أي شكل آخر.
- **تصفية الصندوق**: يقصد بها أينما 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 ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- **التعامل**: التعامل في ورقة مالية، سواء بصفة أصيل أم وكيل، ويشمل التعامل البيع أو الشراء أو إدارة الاكتتاب في الأوراق المالية، أو التعهد بتغطيتها.
- **التعليق المؤقت**: التعليق المؤقت للتداول في الأوراق المالية المدرجة خلال فترة التداول.
- **التعليمات**: أي توجيه، أو اختيار، أو قبول، أو رسالة أخرى مهما كان نوعها، يتم إرسالها أو استقبالها من خلال «نظام تداول» أو من خلال «نظام الإيداع بنظام تداول».
- **تشغيل صناديق الاستثمار**: أداء العمليات المتعلقة بصناديق الاستثمار، بما في ذلك حساب صافي قيمة أصولها، وإدارة طلبات الاشتراك والاسترداد في وحداتها.
- **تعميم المساهمين**: يعني لغرض قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة المستند المطلوب في حالات معينة لتعديل رأس مال المصدر؛ بغرض تمكين المساهمين من التصويت في الجمعية العامة ذات العلاقة بناءً على إدراك ودراية.
- **تغييرات هيكلية**: الاندماج أو إعادة التنظيم الجوهريان، ويشمل إعادة الهيكلة الجوهرية طبقاً للفقرة (٦) من المادة الحادية والأربعين من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- **جهات القطاع المالي**: أي من الآتي:

١- البنوك.

٢- مؤسسات السوق المالية.

٣- الأشخاص الاعتباريون المشاركون في أعمال منح الائتمان.

٤- شركات التأمين.

٥- شركات التمويل.

٦- التابعون لأي من الجهات الواردة أعلاه.

٧- أي جهة أخرى ترى الهيئة ضرورة تضمينها أو اعتبارها من جهات القطاع المالي.

- **الجمهور**: تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، والتعليمات الخاصة بتنظيم آلية الاستقرار السعري للطروحات الأولية، وتعليمات إصدار شهادات الإيداع خارج المملكة، الأشخاص غير المذكورين أدناه:

١- تابعي المصدر.

٢- المساهمين الكبار في المصدر.

٣- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر.

٤- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر.

٥- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر.

٦- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤ أو ٥) أعلاه.

٧- أي شركة يسيطر عليها أي من الأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣، ٤، ٥، أو ٦) أعلاه. أو

٨- الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.

- **الجهاز الإداري**: مجموعة الأفراد الذين يتخذون القرارات الاستراتيجية للشخص. ويُعَدّ مجلس إدارة شركة المساهَمة أو مجلس مديري الشركة ذات المسؤولية المحدودة الجهاز الإداري لها.
- **الجهة الإشرافية الأجنبية**: الجهة الإشرافية الرئيسة في الدولة التي أُسست فيها وكالة التصنيف الائتماني الأجنبية.
- **الجهة المصنَّفة**: الشخص الاعتباري المصنَّف مستوى أهليته الائتمانية صراحةً أو ضمناً في التصنيف الائتماني (ويشمل ذلك مُصدر الأوراق المالية المراد تصنيفها) سواء أكان ذلك بناءً على طلبه أم لا وسواء أقدم المعلومات اللازمة لتصنيف مستوى أهليته الائتمانية أم لا.
- **الحد الأدنى لمتطلبات الترخيص**: يُقصد به في لائحة وكالات التصنيف الائتماني، متطلبات الترخيص حسبما هو محدد في المواد ٨ و٩ و١٠ (حيثما ينطبق) من لائحة وكالات التصنيف الائتماني.
- **حساب عميل**: حساب لدى بنك محلي باسم مؤسسة سوق مالية ويستوفي الشروط المنصوص عليها في قواعد أموال العملاء.
- **حساب يكون لمديره سلطة تقديرية فيه**: يُقصد به في لائحة الاندماج والاستحواذ، أي حساب لدى مؤسسة سوق مالية مرخص لها بممارسة أعمال الإدارة تكون لها صلاحية اتخاذ القرارات الاستثمارية ذات العلاقة، دون الحاجة للحصول على موافقة مسبقة من صاحب الحساب.
- **الحفظ**: حفظ أصول عائدة لشخص آخر مشتملة على أوراق مالية، أو ترتيب قيام شخص آخر بذلك. ويشمل الحفظ القيام بالإجراءات الإدارية اللازمة.
- **حقوق تصويت**: جميع حقوق التصويت المرتبطة بأسهم شركة ويمكن ممارستها من خلال جمعية عمومية.
- **الراعي**: الشخص المسؤول عن رعاية المنشأة ذات الأغراض الخاصة وفقاً لأحكام القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.
- **رئيس تنفيذي**: أي شخص طبيعي يدير عمليات أي شخص ويشمل العضو المنتدب والرئيس التنفيذي ورئيس الشركة وما يعادله.
- **رهن**: أي شكل من أشكال الضمان المعترف به بموجب أنظمة المملكة الذي يمكن تنفيذه بشأن ورقة مالية.
- **الروابط الوثيقة**: يقصد بها في لائحة مؤسسات السوق المالية ولائحة وكالات التصنيف الائتماني ولائحة مراكز مقاصة الأوراق المالية، ولائحة أسواق ومراكز إيداع الأوراق المالية، العلاقة بين شخص (يكون مقدم طلب الترخيص، أو مؤسسة السوق المالية، أو وكالة التصنيف الائتماني المرخص لها، أو مركز المقاصة، أو السوق، أو مركز الإيداع) وأي من الأشخاص الآتي بيانهم:

١- مسيطر على ذلك الشخص.

٢- شركة مسيطر عليها من ذلك الشخص.

٣- شركة مسيطر عليها من قبل مسيطر على ذلك الشخص.

٤- شركة مسيطر عليها من أي من الأشخاص المشار إليهم في (١) أو (٢) أو (٣) أعلاه.

- **سعر الوحدة المزدوج**: هو تسوية كل من سعر الوحدة المحتسب وفقاً للقوائم المالية والذي تُسجل فيه الخسائر الائتمانية المتوقعة على القوائم المالية للصندوق، مع سعر الوحدة المحتسب لأغراض التعامل.
- **سمسار وسيط**: شخص تقوم من خلاله مؤسسة السوق المالية بتنفيذ صفقة بهامش تغطية لحساب عميل.
- **سهم**: سهم أي شركة أينما كان مكان تأسيسها. ويشمل تعريف «سهم» كل أداة تكون لها خصائص رأس المال.
- **السوق**: السوق الأساسية أو نظام التداول البديل. وتشمل حيث يسمح سياق النص بذلك أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو مسؤول، أو تابع، أو وكيل يمكن أن يكلَّف في الوقت الحاضر بالقيام بأي من وظائف السوق. وعبارة «في السوق» تعني أي نشاط يتم من خلال أو بواسطة التجهيزات التي توفرها السوق.
- **السوق الأساسية**: سوق مرخص لها في مزاولة العمل في تداول الأوراق المالية في المملكة.
- **السوق الرئيسية**: السوق التي تُتداول فيها الأسهم التي تم تسجيلها وطرحها بموجب الباب الرابع من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- **السوق الموازية**: السوق التي تُتداول فيها الأسهم التي تم تسجيلها وطرحها بموجب الباب الثامن من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- **السيطرة**: القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (أ) امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة. (ب) حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسر كلمة «المسيطر» وفقاً لذلك.
- **السيطرة**: يُقصد به في لائحة الاندماج والاستحواذ: القدرة على التأثير في أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر (باستثناء الملكية غير المباشرة عن طريق اتفاقية المبادلة أو عن طريق صندوق استثماري لا يكون لمالك وحداته أي حق في قرارات استثماره)، منفرداً أو مجتمعاً مع شخص أو أشخاص يتصرفون معه بالاتفاق، من خلال امتلاك (بشكل مباشر أو غير مباشر) نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة، ويفسَّر مصطلح «المسيطر» وفقاً لذلك.
- **شخص**: أي شخص طبيعي، أو اعتباري تقر له أنظمة المملكة بهذه الصفة.
- **شخص ذو صلة**: العضو المنتدب، أو عضو مجلس إدارة، أو كبار التنفيذيين أو أي مساهم يمتلك نسبة كبيرة من الأسهم في شركة تكون أوراقها المالية مدرجة، أو أي شخص ذي علاقة بشخص ينطبق عليه هذا التعريف.
- **شخص ذو علاقة**:

١- يُقصد بـ «شخص ذي علاقة» فيما يتعلق بكبار التنفيذيين أو عضو مجلس إدارة أو مساهم فرد يمتلك نسبة كبيرة من الأسهم، أي من الآتي بيانهم:

أ- الزوج والزوجة والأولاد القصر (يشار إليهم مجتمعين بـ»عائلة الفرد»).

ب- أي شركة تكون للفرد أو لأي من أفراد عائلته أو لأكثر من فرد منهم مجتمعين، أو تكون للفرد ولأي من أفراد عائلته أو لأكثر من فرد منهم مجتمعين، أي مصلحة في رأسمالها سواء بشكل مباشر أو غير

قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها .. تتمة

مباشر بما يتيح لهم القدرة على:

– التصويت أو السيطرة على أصوات بنسبة تساوي أو تزيد على ٣٠ ٪ في الجمعية العمومية فيما يتعلق بكل أو معظم المسائل.

– أو تعيين أو عزل أعضاء مجلس الإدارة المالكين لغالبية حقوق التصويت في اجتماعات مجلس الإدارة فيما يتعلق بكل أو معظم المسائل.

٢– يقصد بـ»شخص ذي علاقة» فيما يتعلق بشركة تملك نسبة كبيرة من الأسهم:

أ– أي شركة أخرى تكون تابعة لها، أو قابضة لها، أو تابعة زميلة لها تملكها الشركة الأم نفسها.

ب– أي شركة يكون أعضاء مجلس إدارتها معتادين على التصرف وفقاً لتوجيهات، أو تعليمات الشركة التي تملك نسبة كبيرة من الأسهم.

ج– أي شركة تكون للشركة التي تملك نسبة كبيرة من الأسهم، وأي شركة أخرى ورد تعريفها في الفقرة (أ) أو الفقرة (ب) مجتمعتين، أي مصلحة في رأسمالها سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بما يتيح لهم القدرة على:

– التصويت أو السيطرة على أصوات بنسبة تساوي أو تزيد على ٣٠٪ في الجمعية العمومية فيما يتعلق بكل أو معظم المسائل.

– أو تعيين أو عزل أعضاء مجلس الإدارة المالكين لغالبية حقوق التصويت في اجتماعات مجلس الإدارة فيما يتعلق بكل أو معظم المسائل.

- **الشخص المرخص له:** يُقصد به مؤسسة السوق المالية.
- **شخص مستثنى:** أي من الأشخاص المحددين في الملحق ١ من لائحة أعمال الأوراق المالية.
- **الشخص المسجل:** شخص مسجل لدى الهيئة لأداء وظيفة واجبة التسجيل.
- **الشخص المطلع:** حسبما جرى إيضاحه في الفقرة (ب) من المادة الرابعة من لائحة سلوكيات السوق.
- **شركة استثمارية:**

١– أي شركة تملك، أو تكون عضواً في مجموعة تملك أصولاً صافية لا تقل قيمتها عن عشرة ملايين ريال سعودي.

٢– أي شراكة غير مسجلة، أو أي شركة تضامن، أو منشأة أخرى تملك أصولاً صافية لا تقل قيمتها عن عشرة ملايين ريال سعودي.

٣– شخص يتصرف بصفة عضو مجلس إدارة، أو مسؤول، أو موظف لدى شخص اعتباري ويكون مسؤولاً عن أي نشاط أوراق مالية لديه، عندما ينطبق على ذلك الشخص الاعتباري التعريف الوارد في الفقرة (١)، أو (٢).

- **شركة تابعة:** فيما يتعلق بشركة، أي شركة أخرى تسيطر عليها تلك الشركة.
- **شركة تأمين:** شركة تأمين خاضعة لإشراف مؤسسة النقد.
- **شركة تمويل:** الشركة الحاصلة على ترخيص لممارسة نشاط التمويل بموجب أنظمة المملكة.
- **شركة مدرجة:** هي أي شركة لها أي نوع من أنواع الأوراق المالية مدرجة في السوق.
- **الشركة المعروض عليها:** شركة مدرجة أسهمها في السوق يُقدم عرض بشأنها، أو تكون أسهمها محل صفقة بيع وشراء خاصة. ويفسر مصطلح «الشركة المعروض عليها المحتملة» وفقاً لذلك.
- **شروط وأحكام الصندوق:** العقود التي تحتوي البيانات والأحكام المطلوبة بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، ويتم توقيعها بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات.
- **شروط تقديم الخدمات:** شروط كتابية تقدم لعميل تقوم بموجبها مؤسسة سوق مالية بتنفيذ أعمال الأوراق المالية مع عميل أو لحسابه.
- **الشهادات:** أي شهادات أو أدوات أخرى تعطي حقوقاً تعاقدية أو حقوق ملكية وذلك:

١– فيما يتعلق بأي أسهم أو أدوات دين أو مذكرة حق اكتتاب التي تشكل ورقة مالية يملكها شخص (عدا الشخص الذي يمنح الحق بموجب الشهادة أو الأداة).

٢– ويجوز نقل ملكيتها دون موافقة ذلك الشخص.

ويستثنى من ذلك أي شهادات أو أدوات تعطي حقوقاً تعاقدية أو حقوق ملكية من نوع عقود الخيار، أو العقود المستقبلية، أو عقود الفروقات، ويستثنى من ذلك أيضاً أي شهادة أو أداة تعطي حقاً فيما يتعلق بورقتين ماليتين أو أكثر أصدرها أشخاص مختلفون.

- **شهادات الإيداع السعودية:** أوراق مالية تصدر بهدف الإدراج في السوق المالية السعودية مقابل أسهم مُصدرة في دولة أجنبية ومدرجة في سوقها أو اتخذ مصدرها الترتيبات اللازمة لإدراجها فيها.
- **صافي الأصول السائلة:** أصول مموّلة من حقوق الملّاك (الأسهم العادية أو الاحتياطيات المعلنة أو غيرها من الأرباح المبقاة) غير مرهونة ومتاحة لتغطية مخاطر الأعمال العامة.
- **صافي أرباح الصندوق:** لأغراض لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يقصد به إجمالي عوائد صندوق الاستثمار العقاري بعد خصم إجمالي المصروفات والرسوم التي تحمّلها الصندوق باستثناء مكونات الدخل الشامل الآخر.
- **صافي قيمة الأصول:** يقصد بها لأغراض لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، صافي قيمة أصول الصندوق مقسومة على عدد الوحدات القائمة.
- **صافي قيمة أصول الصندوق:** يقصد بها لأغراض لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، إجمالي قيمة أصول الصندوق مخصوماً منها الخصوم.
- **صانع السوق:** مؤسسة سوق مالية مرخص لها بنشاط التعامل تقوم بإدخال أوامر بيع وشراء لأوراق مالية بشكل مستمر لغرض توفير السيولة لتلك الأوراق المالية وفقاً لما تصدره الهيئة أو السوق من لوائح أو قواعد أو إجراءات.
- **صفقة البيع والشراء الخاصة:** صفقة تتضمن البيع والشراء لأسهم شركات (تتمتع بحق التصويت) مدرجة أسهمها في السوق، يجري التفاوض عليها بين العارض والمساهم البائع في الشركة المعروض عليها بشكل خاص من دون تقديم عرض أو مشاركة باقي المساهمين في الشركة المعروض عليها.
- **صفقة التمويل:** الصفقة التي تقوم المنشأة ذات الأغراض الخاصة من خلالها بالحصول على تمويل عن طريق إصدار أدوات دين ويشمل ذلك الاستحواذ على الأصول اللازمة لتحقيق العوائد المستحقة بموجب أدوات الدين أو نقل تلك الأصول أو استخدامها بأي شكل آخر، ويشمل ذلك أيضاً إصدار أدوات الدين.
- **صفقات سوق النقد:** تعني الودائع وعقود التمويل التجاري قصيرة الأجل.
- **صفقة بهامش تغطية:** صفقة تقرض فيها مؤسسة السوق المالية العميل جزءاً من قيمتها.
- **صفقة مشروطة الالتزام:** صفقة في ورقة مالية مشروطة الالتزام.
- **صلة قرابة:** يُقصد بها في لائحة مؤسسات السوق المالية: الأب والأم والزوج والزوجة والأولاد.
- **الصندوق الأجنبي:** صندوق الاستثمار المؤسس خارج المملكة.
- **صندوق الاستثمار:** برنامج استثمار مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة.
- **صندوق الاستثمار العقاري:** برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمستثمرين فيه للمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة.
- **صندوق الاستثمار العقاري المتداول:** صندوق استثمار عقاري تُتداول وحداته في السوق الرئيسية أو السوق الموازية، ويتمثل هدفه الاستثماري الرئيس في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوري وتأجيري، وتوزَّع نسبة محددة من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات في هذا الصندوق خلال فترة عمله، وذلك بشكل سنوي بحد أدنى.
- **صندوق استثمار مغلق:** أي صندوق استثمار لا يكون صندوق استثمار مفتوح.
- **صندوق الاستثمار المغلق المتداول:** هو صندوق استثمار مغلق، تُتداول وحداته في السوق الرئيسية أو السوق الموازية.
- **صندوق استثمار مفتوح:** صندوق استثمار ذو رأس مال متغير، تزداد وحداته بطرح وحدات جديدة أو تنقص باسترداد مالكي الوحدات لبعض أو كل وحداتهم، ويحق لمالكي الوحدات فيه استرداد قيم وحداتهم في هذا الصندوق وفقاً لصافي قيمتها في أيام التعامل الموضحة في شروط وأحكام الصندوق وذلك وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.
- **صندوق أسواق النقد:** صندوق استثمار يتمثل هدفه الوحيد في الاستثمار في الأوراق المالية قصيرة الأجل وصفقات سوق النقد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.
- **صندوق حماية رأس المال:** صندوق هدفه الاستثماري الرئيس حماية رأس المال المُستثمر من قبل مالكي الوحدات.
- **الصندوق الخاص:** صندوق استثمار مؤسس في المملكة لا يكون صندوقاً عاماً ويمكن طرح وحداته على مستثمرين في المملكة وفقاً للأحكام الواردة في الباب الخامس من لائحة صناديق الاستثمار.
- **الصندوق العام:** صندوق استثمار مؤسس في المملكة ويمكن طرح وحداته من قبل مدير الصندوق على مستثمرين في المملكة وفقاً للأحكام الواردة في الباب الرابع من لائحة صناديق الاستثمار بأي طريقة غير الطرح الخاص.
- **الصندوق العام المتخصص:** بحسب ما جرى بيانه في المادة الخامسة والخمسين من لائحة صناديق الاستثمار.
- **الصندوق العقاري الخاص:** هو صندوق خاص يتمثل هدفه الاستثماري الرئيس الاستثمار في العقار.
- **الصندوق القابض:** صندوق استثمار هدفه الاستثماري الرئيس استثمار جميع أصوله في صناديق استثمار أخرى.
- **الصندوق المتداول:** صندوق استثمار تُتداول وحداته في السوق الرئيسية أو السوق الموازية.
- **الصندوق المغذي:** صندوق استثمار هدفه الاستثماري الرئيس استثمار جميع أصوله في صندوق استثمار آخر.
- **صندوق المؤشر:** صندوق استثمار يتمثل هدفه الاستثماري الرئيس في تتبع أداء مؤشر محدد.

قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها .. تتمة

- **صندوق المؤشر المتداول:** صندوق مؤشر تُتداول وحداته في السوق الرئيسية أو السوق الموازية.
- **ضمان:** يعني الضمان لأغراض قواعد أموال العملاء وقواعد أصول العملاء، مالاً أو أصلاً سدد العميل قيمته بالكامل، وتحتفظ به مؤسسة السوق المالية أو يكون تحت إشرافها، سواء لحسابها، أو بموجب شروط وديعة أو رهن أو ترتيبات رهن أخرى.
- **الطارح:** يُقصد به في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة: الشخص الذي يقدم عرضاً، أو يدعو شخصاً لتقديم عرض يؤدي في حال قبوله إلى إصدار أو بيع أوراق مالية، إما بواسطته، وإما بواسطة شخص آخر تم عمل ترتيبات معه لإصدار الأوراق المالية أو بيعها. ويُقصد به في لائحة الاندماج والاستحواذ، أي شخص يقدم أو ينوي تقديم عرض استحواذ يخضع للائحة الاندماج والاستحواذ.
- **طرح خاص:** لأغراض قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، يعني طرح الأوراق المالية الذي يقع ضمن إحدى حالات الطرح الواردة في المادة الثامنة من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة؛ ولأغراض لائحة صناديق الاستثمار، يعني: ١) طرح وحدات في صندوق خاص يقع ضمن حالات الطرح الواردة في الفقرة (أ) من المادة الثانية والثمانين من لائحة صناديق الاستثمار أو ٢) طرحاً للأوراق المالية في صندوق أجنبي يقع ضمن حالات الطرح الواردة في الفقرة (أ) من المئة من لائحة صناديق الاستثمار؛ ولأغراض تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية، يعني طرح شهادات مساهمة عقارية وفقاً لمتطلبات الطرح الخاص الواردة في الفقرة (٢) من البند (ثالثاً) من تعليمات طرح شهادات المساهمات العقارية.
- **طرح محدود:** حسب ما جرى بيانه في المادة التاسعة من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- **طرف ذو علاقة:** يقصد به في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، ما يلي:

١- تابعي المصدر فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل للمصدر.

٢- المساهمين الكبار في المصدر.

٣- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر.

٤- أعضاء مجالس الإدارة لتابعي المصدر.

٥- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر.

٦- أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣ أو ٥) أعلاه.

٧- أي شركة أو منشأة أخرى يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (١، ٢، ٣، ٥ أو ٦) أعلاه.

ولأغراض الفقرة (٦) من هذا التعريف، فإنه يقصد بالأقارب الأب والأم والزوج والزوجة والأولاد.

ويقصد به في لائحة الاندماج والاستحواذ، شخص (سواء أكان يتصرف بالاتفاق مع العارض أو الشركة المعروض عليها أو أي من شركاتهم التابعة، أم لا يتصرف بالاتفاق معهم) يملك أو يتعامل، بشكل مباشر أو غير مباشر، بأسهم العارض أو الشركة المعروض عليها سواء عن طريق صفقة بيع وشراء خاصة أو عرض أو أي شخص (زيادة على مصالحه الاعتيادية كمساهم) لديه مصلحة أو مصلحة محتملة -سواء كانت شخصية أم مالية أم تجارية- فيما سينتج عن الاستحواذ أو الاندماج أو طرف ذو علاقة مع كل من العارض والشركة المعروض عليها. وبما لا يتعارض مع التطبيق العام لهذا التعريف، يشمل التعريف -على سبيل المثال لا الحصر- الآتي:

١- شخص أو أشخاص قدموا مساعدة مالية (بخلاف ما يقوم به بنك في سياق عمله المعتاد) إلى العارض أو الشركة المعروض عليها.

٢- عضو مجلس إدارة في العارض والشركة المعروض عليها (أو أي من تابعيهما).

٣- شخص يملك ٢٠٪ أو أكثر في العارض والشركة المعروض عليها (سواء بشكل منفرد أم مع شخص أو أشخاص يتصرفون معه بالاتفاق).

٤- مساهم كبير في العارض ويكون في الوقت نفسه عضواً في مجلس إدارة في الشركة المعروض عليها أو العكس.

- **الطرف النظير:** يُقصد به في لائحة مؤسسات السوق المالية، وفي تعريف مصطلح «عميل مؤسسي» الوارد في قائمة المصطلحات أي من الآتي بيانهم:

١- مؤسسة النقد.

٢- السوق، أو أي سوق مالية تعترف بها الهيئة.

٣- مركز الإيداع.

٤- مركز المقاصة.

٥- مؤسسة سوق مالية.

٦- بنك محلي.

٧- شركة تأمين محلية.

٨- مستثمر أجنبي مؤهل.

٩- منشأة خدمات مالية غير سعودية.

وفيما عدا ذلك، فإن الطرف النظير يعني الطرف الآخر في صفقة.

- **طلب إدراج:** يعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة أي طلب يقدم للسوق لإدراج أوراق مالية من أي نوع.
- **العارض:** أي شخص يقدم أو ينوي تقديم عرض، ويشمل المصطلح (حيثما يرد في لائحة الاندماج والاستحواذ) أي شخص أو أشخاص يتصرف العارض بالاتفاق معهم. ويفسر مصطلح «العارض المحتمل» وفقاً لذلك.
- **العرض:** يُقصد به في لائحة الاندماج والاستحواذ: أي عرض عام -باستثناء العروض المقدمة من ذات الشركة المعروض عليها- خاضع للائحة الاندماج والاستحواذ ومقدم إلى جميع حاملي الأسهم التي تتمتع بحق التصويت، في الشركة المعروض عليها، وذلك لأي من الغرضين الآتيين:

١- شراء أسهم تتمتع بحق التصويت في الشركة المعروض عليها.

٢- تفعيل الاندماج مع الشركة المعروض عليها.

وأي إشارة في لائحة الاندماج والاستحواذ إلى مصطلح «عرض» أو «عرض محتمل» يُقصد بها أي من الآتي:

١- اندماج أو اندماج محتمل.

٢- عرض أو عرض جزئي لغرض السيطرة، أو عرض محتمل أو عرض جزئي محتمل لغرض السيطرة.

٣- عرض جزئي أو عرض جزئي محتمل ليس لغرض السيطرة.

- **العرض الجزئي:** عرض -باستثناء العروض المقدمة من ذات الشركة المعروض عليها- خاضع للائحة الاندماج والاستحواذ مقدم إلى كل من يحمل أسهماً تتمتع بحق التصويت في الشركة المعروض عليها لغرض تملك حصة من أسهم تتمتع بحق التصويت في الشركة المعروض عليها.
- **العضو التنفيذي:** يُقصد به في لائحة مؤسسات السوق المالية: عضو مجلس الإدارة الذي يكون متفرغاً في الإدارة التنفيذية لمؤسسة السوق المالية ويشارك في الأعمال اليومية لها.
- **العضو المستقل:** يُقصد به في لائحة مؤسسات السوق المالية: عضو مجلس إدارة غير تنفيذي يتمتع بالاستقلال التام في مركزه وقراراته، ولا تنطبق عليه أي من عوارض الاستقلال المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة الثالثة والخمسين من لائحة مؤسسات السوق المالية.
- **العضو المستقل:** يُقصد به في لائحة أسواق ومراكز إيداع الأوراق المالية: عضو مجلس إدارة غير تنفيذي يتمتع بالاستقلال التام في مركزه وقراراته، بما في ذلك عدم وجود أي أعمال أو قرابة أو علاقة أخرى تؤدي إلى تعارض في المصالح فيما يتعلق بالسوق أو مركز الإيداع، أو إدارة أو أعضاء أي منهما، إضافة إلى عدم وجود أي من هذه العلاقات خلال السنتين السابقتين لعضويته في مجلس الإدارة.
- **العضو غير التنفيذي:** يُقصد به في لائحة مؤسسات السوق المالية: عضو مجلس الإدارة الذي لا يكون متفرغاً لإدارة مؤسسة السوق المالية ولا يشارك في الأعمال اليومية لها.
- **عرض لغرض السيطرة:** عرض (باستثناء العروض المقدمة من ذات الشركة المعروض عليها) خاضع للائحة الاندماج والاستحواذ مقدم إلى كل من يحمل أسهماً تتمتع بحق التصويت في الشركة المعروض عليها لغرض تملك حصة سيطرة في الشركة المعروض عليها.
- **عرض مبادلة أسهم أو أدوات دين قابلة للتحويل:** العرض الذي يشتمل على عوض متمثل في أسهم أو أدوات دين قابلة للتحويل في العارض.
- **عضو مجلس الإدارة:** بالنسبة للشركة المساهمة يشمل أعضاء مجلس الإدارة، وبالنسبة لأي شركة أخرى يشمل أي مدير أو مسؤول كبير آخر من مهامه وضع وتنفيذ القرارات الاستراتيجية للشركة.
- **عضو مجلس إدارة الصندوق:** أي شخص طبيعي يتم تعيينه عضواً في مجلس إدارة صندوق الاستثمار وفقاً للائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- **عضو مجلس إدارة صندوق مستقل:** عضو مجلس إدارة صندوق مستقل يتمتع بالاستقلالية التامة ومما ينافي الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر:

١- أن يكون موظفاً لدى مدير الصندوق أو تابعاً له، أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، أو لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق.

٢- أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له.

٣- أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو مع أي من كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له.

٤- أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له خلال العامين الماضيين.

- **عقارات مطورة تطويراً إنشائياً:** العقارات المطورة الجاهزة للاستخدام والمستوفية للمتطلبات النظامية، ويشمل ذلك العقارات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، وغيرها.
- **عقد تأمين طويل الأجل:** أي من عقود التأمين طويلة الأجل التي تقرها الهيئة.
- **عقد خيار:** أي عقد خيار للتملك أو التصرف بأي من الآتي:

١- ورقة مالية.

٢- عملة نقدية.

قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها .. تتمة

٣- البترول، أو الفضة، أو الذهب، أو البلاتين، أو البلاديوم.

٤- أو عقد خيار لشراء أو بيع عقد خيار محدد في الفقرات الفرعية (١) أو (٢) أو (٣) من هذه الفقرة.

- **عقد فروقات:** أي عقد للفروقات أو أي عقود أخرى يكون هدفها الصريح أو المقصود تأمين تحقيق ربح أو تفادي خسارة ناتجة عن تقلبات في:

١- قيمة أو سعر ممتلكات مهما كان وصفها.

٢- أو مؤشر أو عامل آخر جرى النص عليه لذلك الغرض في العقد.

ويستثنى من ذلك:

١- الحقوق بموجب عقد إذا كان الأطراف يهدفون إلى تأمين ربح أو تفادي خسارة لطرف واحد أو أكثر يتسلم أي ممتلكات يكون العقد متعلقاً بها.

٢- الحقوق بموجب عقد يتم بموجبه استلام أموال على سبيل الوديعة حسب شروط تنص على أن أي عائد يتوجب سداده على المبلغ المودع يحسب بالرجوع إلى مؤشر معين أو عامل آخر.

٣- والحقوق المترتبة على عقد تأمين.

- **عقد مستقبلي:** حقوق بموجب عقود لبيع سلع أو ممتلكات من أي نوع آخر يتم التسليم بموجبها في تاريخ مستقبلي وبسعر يتم الاتفاق عليهما عند إبرام العقد، ويستثنى من ذلك الحقوق المترتبة على أي عقد يتم إبرامه لأغراض تجارية غير استثمارية.

- **عقد مشتقات:** عقد فروقات، أو عقد مستقبلي، أو عقد خيار.

- **عميل:** شخص تقوم مؤسسة سوق مالية بتنفيذ صفقات أوراق مالية لحسابه.

- **عميل تجزئة:** أي عميل لا يكون عميلاً مؤهلاً أو عميلاً مؤسسياً.

- **عميل فرد:** يعني في لائحة الأشخاص المرخص لهم، عميلاً ليس طرفاً نظيراً، وقد يكون إما شخصاً طبيعياً وإما شخصاً اعتبارياً.

- **عميل فرد -تنفيذ- فقط:** عميل يقوم الشخص المرخص له بالتعامل فقط كوكيل له وفقاً للتعليمات التي يتلقاها منه دون تقديم المشورة له.

- **عميل مؤسسي:** يُقصد به أي من الآتي بيانهم:

أ- حكومة المملكة، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة.

ب- الشركات المملوكة بالكامل للدولة أو لأي جهة حكومية، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.

ج- أي شخص اعتباري يتصرف لحسابه الخاص، على أن يكون أياً من الآتي:

١- شركة تملك، أو عضواً في مجموعة تملك أصولاً صافية تزيد على خمسين مليون ريال سعودي.

٢- شراكة غير مسجلة، أو أي شركة تضامن، أو منشأة أخرى تملك أصولاً صافية تزيد على خمسين مليون ريال سعودي.

٣- شخصاً يتصرف بصفة عضو مجلس إدارة، أو مسؤول، أو موظف لدى شخص اعتباري ويكون مسؤولاً عن أي نشاط أوراق مالية لديه، عندما ينطبق على ذلك الشخص الاعتباري التعريف الوارد في الفقرة (ج/١) أو (ج/٢).

د- شركة مملوكة بالكامل لشخص اعتباري يستوفي أحد المعايير الواردة في الفقرتين (ب) أو (ج).

هـ- صندوق استثمار.

و- طرفاً نظيراً.

- **عميل مؤهل:** يُقصد به أي من الآتي بيانهم:

أ- شخص طبيعي يستوفي أحد المعايير الآتية على الأقل:

١- أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية.

٢- ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.

٣- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي في وظيفة مهنية تتعلق بالاستثمار في الأوراق المالية.

٤- أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.

٥- أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة، على ألا يقل دخله السنوي عن ست مئة ألف ريال سعودي في السنتين الماضيتين.

٦- أن يكون عميلاً لمؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة استيفاء الآتي:

أ- أن يكون الطرح على مؤسسة السوق المالية، وأن تتم جميع الاتصالات ذات العلاقة بواسطتها.

ب- أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الاستثمارية نيابة عن العميل دون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة.

٧- أشخاص مسجلون لدى مؤسسة السوق المالية إذا كان الطرح بواسطة مؤسسة السوق المالية نفسها.

ب- شخص اعتباري يستوفي أحد المعايير الآتية على الأقل:

١- أي شخص اعتباري يتصرف لحسابه الخاص، على أن يكون أياً من الآتي:

أ- شركة تملك، أو عضواً في مجموعة تملك أصولاً صافية لا تقل قيمتها عن عشرة ملايين ولا تزيد على خمسين مليون ريال سعودي.

ب- أي شراكة غير مسجلة، أو أي شركة تضامن، أو منشأة أخرى تملك أصولاً صافية لا تقل قيمتها عن عشرة ملايين ريال سعودي ولا تزيد على خمسين مليون ريال سعودي.

ج- شخصاً يتصرف بصفة عضو مجلس إدارة، أو مسؤول، أو موظف لدى شخص اعتباري ويكون مسؤولاً عن أي نشاط أوراق مالية لديه، عندما ينطبق على ذلك الشخص الاعتباري التعريف الوارد في الفقرة (١/أ) أو (١/ب).

٢- أن يكون عميلاً لمؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة استيفاء الآتي:

أ- أن يكون الطرح على مؤسسة السوق المالية، وأن تتم جميع الاتصالات ذات العلاقة بواسطتها.

ب- أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الاستثمارية نيابة عن العميل دون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة.

ج- شركة مملوكة بالكامل لشخص طبيعي يستوفي أحد المعايير الواردة في الفقرة (أ) أو لشخص اعتباري يستوفي أحد المعايير الواردة في الفقرة (ب).

- **غير مشروط بالنسبة للقبول:** يقصد به في لائحة الاندماج والاستحواذ، أن العرض أصبح غير مشروط بحصول العارض على موافقة المساهمين في الشركة المعروض عليها.

- **فئة التصنيف:** رمز تصنيفي -بما في ذلك الحرف أو الرمز العددي الذي قد يكون مصحوباً برموز ملحقة محددة- يُستخدم في التصنيف الائتماني لتوفير مقياس نسبي للمخاطر للتمييز بين خصائص المخاطر المختلفة لأنواع الجهات المصنَّفة أو الأوراق المالية أو الأصول الأخرى المصنَّفة.

- **فترة العرض:** هي الفترة من الإعلان عن النية المؤكدة لتقديم عرض إلى أن يصبح العرض غير مشروط بالنسبة للقبول أو إلى صدور قرار من الجمعية العامة غير العادية للعارض، حسبما ينطبق، والشركة المعروض عليها في حال الاستحواذ عن طريق عرض مبادلة أوراق مالية لكامل أسهم الشركة المعروض عليها.

- **تقسيم الشركة:** هي عملية يتم من خلالها تقسيم الشركة المدرجة إلى شركتين أو أكثر وفقاً لأحكام نظام الشركات. وقد يكون تقسيم الشركة في صورة انفصال أو انفصال استبدالي.

- **قائمة الأعمال المرخص ممارستها:** قائمة الأعمال التي يسمح لمؤسسة سوق مالية ممارستها.

- **قائمة المصطلحات:** قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس الهيئة.

- **قرار خاص للصندوق:** يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم ٧٥٪ أو أكثر من مجموع الوحدات الحاضر ملّاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم ممثلين بوكيل أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

- **قرار صندوق عادي:** يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملّاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

- **قريب:** الزوج والزوجة والأولاد القصر.

- **قريب:** يُقصد به في لائحة الاندماج والاستحواذ، الزوج والزوجة والأبناء والوالدين.

- **قواعد أصول العملاء:** القواعد المتعلقة بأصول العملاء المنصوص عليها في الباب السابع من لائحة مؤسسات السوق المالية.

- **قواعد أموال العملاء:** القواعد المتعلقة بأموال العملاء المنصوص عليها في الباب السابع من لائحة مؤسسات السوق المالية.

- **قواعد الإدراج:** قواعد الإدراج المقترحة من مجلس إدارة السوق والموافق عليها من مجلس الهيئة.

- **قواعد السوق:** مجموعة القواعد واللوائح والإجراءات والتعليمات المقترحة من مجلس إدارة السوق والموافق عليها من مجلس الهيئة.

- **قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة:** قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس الهيئة.

- **القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة:** القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة الصادرة عن مجلس الهيئة.

- **قواعد مركز الإيداع:** مجموعة القواعد واللوائح والإجراءات والتعليمات المقترحة من مجلس إدارة مركز الإيداع والموافق عليها من مجلس الهيئة.

- **قواعد مركز المقاصة:** مجموعة القواعد واللوائح والإجراءات والتعليمات المقترحة من مجلس إدارة مركز المقاصة والموافق عليها من مجلس الهيئة.

- **كبار التنفيذيين:** أي شخص طبيعي يكون مكلفاً -وحده أو مع آخرين- من قبل الجهاز الإداري للمنشأة أو من قبل عضو في الجهاز الإداري للمنشأة بمهام إشراف وإدارة، وتكون مرجعيته إلى أي من الآتي بيانهم:

١- الجهاز الإداري مباشرة.

قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها .. تتمة

٢- عضو في الجهاز الإداري.

٣- الرئيس التنفيذي.

- **كتابياً**: حيثما وردت بهذا اللفظ، أو بعبارة مشابهة وفيما يتعلق بمراسلة أو إشعار أو موافقة أو اتفاق أو مستند آخر، يعني أن يكون بشكل مقروء قابل للنسخ على ورق، مهما كان الوسيط المستخدم.
- **الكيان الناشئ عن التقسيم**: هو الكيان محل تقسيم الشركة.
- **الكيان المستهدف**: هو الكيان محل الاستحواذ العكسي، ويتألف من أعمال أو أصول أو شركة غير مدرجة.
- **لائحة الأشخاص المرخص لهم**: يُقصد بها لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- **لائحة أعمال الأوراق المالية**: لائحة أعمال الأوراق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- **لائحة الاندماج والاستحواذ**: لائحة الاندماج والاستحواذ الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- **لائحة حوكمة الشركات**: لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- **لائحة سلوكيات السوق**: لائحة سلوكيات السوق الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- **لائحة صناديق الاستثمار**: لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- **لائحة صناديق الاستثمار العقاري**: لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- **لائحة مؤسسات السوق المالية**: لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- **لائحة وكالات التصنيف الائتماني**: لائحة وكالات التصنيف الائتماني الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- **لجنة المطابقة والالتزام**: اللجنة التي تكونها مؤسسة السوق المالية لمراقبة أعمال الأوراق المالية التي تقوم بها.
- **اللوائح التنفيذية**: أي لوائح أو قواعد أو تعليمات أو إجراءات أو أوامر تصدرها الهيئة لتطبيق أحكام النظام.
- **مالك الوحدات**: الشخص الذي يملك وحدات في صندوق الاستثمار أو صندوق الاستثمار العقاري تمثِّل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.
- **مالك الوحدات الكبير**: يقصد به في لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، شخص يملك ما نسبته ٥٪ أو أكثر من وحدات صندوق الاستثمار المغلق المتداول أو صندوق الاستثمار العقاري المتداول.
- **مالكو الوحدات من الجمهور**: يقصد بهم في لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، كل من يملك وحدة أو وحدات في صندوق الاستثمار المغلق المتداول أو صندوق الاستثمار العقاري المتداول على ألا يكون من الآتي بيانهم:

١- مالك الوحدات الكبير.

٢- مدير الصندوق وتابعوه.

٣- أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

- **مؤسسة النقد**: البنك المركزي السعودي.
- **المبادئ**: المبادئ الواردة في الباب الثاني من لائحة مؤسسات السوق المالية.
- **متخصص تمويل الشركات**: موظف لدى مؤسسة السوق المالية يمارس أعمال تمويل الشركات.
- **متداولة**: متداولة في السوق.
- **مجموعة**: فيما يتعلق بشخص، تعني ذلك الشخص وكل تابع له.
- **مدرجة**: فيما يتعلق بأي نوع من الأوراق المالية، تعني الأوراق المالية التي تم قبول إدراجها في السوق.
- **مجلس إدارة الصندوق**: مجلس يُعيّن مدير الصندوق أعضاءه وفقاً للائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لمراقبة أعمال مدير الصندوق ذي العلاقة، والإشراف عليها.
- **الهيئة العامة للمنافسة**: الهيئة العامة للمنافسة المكونة بموجب نظام المنافسة.
- **مُحلل التصنيف أو مُحلل تصنيف**: شخص يتولى وظائف التحليل المرتبطة بنشاطات التصنيف.
- **مُحلل التصنيف الرئيس**: مُحلل التصنيف المسؤول بشكل أساسي عن تحضير التصنيف الائتماني أو التواصل مع الجهة المصنَّفة أو مع مصدر الأوراق المالية المصنَّفة أو المراد تصنيفها.
- **مخاطر الأعمال العامة**: المخاطر والخسائر المحتملة التي تنشأ عن تشغيل السوق أو مركز الإيداع كعمل تجاري، باستثناء المخاطر والخسائر المحتملة المتعلقة بتعثر عضو السوق أو مركز الإيداع. وتتضمن مخاطر الأعمال العامة أي انخفاض محتمل في قيمة المركز المالي للسوق أو مركز الإيداع نتيجة لتراجع إيراداته أو ازدياد مصروفاته.
- **مخاطر التسوية**: عدم وفاء المكتتب بسداد قيمة أداة الدين أو أداة الدين القابلة للتحويل المصدرة.
- **مدير الصندوق**: مؤسسة السوق المالية التي تتولى إدارة أصول صندوق الاستثمار أو صندوق الاستثمار العقاري وإدارة أعماله وطرح وحداته وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.
- **مدير الصندوق الأجنبي**: شخص خارج المملكة يعمل مديراً للصندوق الأجنبي.
- **مدير صندوق ذو صلة**: مدير صندوق استثماري عادة ما يكون على صلة بالعارض أو الشركة المعروض عليها (حيثما ينطبق)، إذا كان مسيطراً عليه، أو مسيطراً، أو تحت ذات السيطرة مع:

١- عارض أو أي شخص يتصرف بالاتفاق معه.

٢- الشركة المعروض عليها أو أي شخص يتصرف بالاتفاق معها.

٣- أي مستشار ذي صلة بأي من الأشخاص المذكورين في (١) أو (٢) أعلاه.

- **مدير الصندوق من الباطن**: طرف ثالث يتعاقد معه مدير الصندوق بموجب عقد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، يتخذ نيابة عن مدير الصندوق كل أو بعض القرارات الاستثمارية لصندوق الاستثمار الخاضع لإدارة مدير الصندوق.
- **مدير مالي**: أي شخص طبيعي يدير الأمور المالية لأي شخص سواء كان باسم رئيس مالي أو مدير مالي أو أي اسم آخر.
- **مدير المحفظة الاستثمارية**: موظف لدى مؤسسة السوق المالية يقوم بنشاط إدارة نيابة عن مؤسسة السوق المالية مع عميل أو لحساب عميل.
- **مذكرة حق اكتتاب**: شهادات الحقوق أو الأدوات الأخرى التي تجيز لحاملها الاكتتاب بأي أسهم أو أدوات دين.
- **المركز أو مركز الإيداع**: مركز إيداع أوراق مالية مرخص له في مزاولة عمليات إيداع الأوراق المالية المتداولة في السوق ونقلها وتسويتها وتسجيل ملكيتها في المملكة وفقاً لأحكام النظام ولائحة أسواق ومراكز إيداع الأوراق المالية.
- **مركز المقاصة**: مركز مقاصة أوراق مالية مرخص له في مزاولة عمليات مقاصة الأوراق المالية في المملكة وفقاً لأحكام النظام ولائحة مراكز مقاصة الأوراق المالية.
- **مزود خدمات معلومات تنظيمي**: السوق، أو منصة تواصل بديلة معترف بها من قبل الهيئة تكون بديلاً عن السوق في الحالات التي لا يتاح فيها للأشخاص الإعلان من خلال السوق.
- **مساهم كبير**: شخص يملك (٥٪) أو أكثر من أسهم المصدر.
- **المستثمر ذو الخبرة**: لأغراض قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، بحسب ما جرى بيانه في المادة التاسعة من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة بموجب قرار مجلس الهيئة رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٩/٤/٩هـ الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م، والمعدلة بقرار مجلس الهيئة رقم (١-١٠٤-٢٠١٩) وتاريخ ١٤٤١/٢/١هـ الموافق ٢٠١٩/٩/٣٠م، ولأغراض لائحة صناديق الاستثمار ولائحة مؤسسات السوق المالية، بحسب ما جرى بيانه في الفقرة (ب) من المادة الرابعة والسبعين من لائحة صناديق الاستثمار الصادرة بقرار المجلس رقم (١-٢١٩-٢٠٠٦) وتاريخ ١٤٢٧/١٢/٣هـ الموافق ٢٠٠٦/١٢/٢٤م، والمعدلة بقرار المجلس رقم (١-٦١-٢٠١٦) وتاريخ ١٤٣٧/٨/١٦هـ الموافق ٢٠١٦/٥/٢٣م.
- **المستثمرون المتخصصون**: أي شخص طبيعي يستوفي أحد المعايير الآتية على الأقل:

١- أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية.

٢- ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.

٣- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي في وظيفة مهنية تتعلق بالاستثمار في الأوراق المالية.

٤- أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.

٥- أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة، على ألا يقل دخله السنوي عن ستمائة ألف ريال سعودي في السنتين الماضيتين.

- **مستثمر مؤهل**: يُقصد به في الباب الثامن من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وفي المادتين الثامنة والأربعين والتاسعة والأربعين من لائحة صناديق الاستثمار، وفي المادة السادسة والأربعين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، أي من الآتي بيانهم:

١- مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.

٢- عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عُيّنت بشروط تمكّنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.

٣- حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.

قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها .. تتمة

٤- الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.

٥- الشركات والصناديق المؤسسة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.

٦- صناديق الاستثمار.

٧- أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.

٨- أشخاص طبيعيون يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أياً من المعايير الآتية:

أ- أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشر صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشر شهراً الماضية.

ب- ألا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.

ج- أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.

د- أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.

هـ- أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمدة من جهة معترف بها دولياً.

٩- أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

- **المستفيد:** يقصد به لأغراض القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة، الشخص الذي تُؤسَّس المنشأة ذات الأغراض الخاصة لغرض حصوله على التمويل اللازم من خلال إصدار أدوات دين، وفقاً لأحكام القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.

- **مستند العرض:** مستند العرض الذي يجب على العارض أن يعدّه وينشره فيما يتعلق بعرض وفقاً للمادة الثامنة والثلاثين من لائحة الاندماج والاستحواذ.

- **مستند التسجيل:** الوثيقة المطلوبة لتسجيل الأسهم لدى الهيئة لغرض الإدراج المباشر في السوق الموازية وذلك بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

- **مسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب:** مسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى مؤسسة السوق المالية الذي يعيّن وفقاً للمادة الرابعة والستين من لائحة مؤسسات السوق المالية، أو مسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى الجهة الخارجية التي تكلفها مؤسسة السوق المالية بأداء وظيفة مسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب الذي يعيّن وفقاً لنص الفقرة (هـ) من المادة العشرين من لائحة مؤسسات السوق المالية.

- **مسؤول المطابقة والالتزام:** مسؤول المطابقة والالتزام لدى مؤسسة السوق المالية الذي يعيّن وفقاً لنص الفقرة (أ) من المادة السابعة والخمسين من لائحة مؤسسات السوق المالية، أو مسؤول المطابقة والالتزام لدى الجهة الخارجية التي تكلفها مؤسسة السوق المالية بأداء وظيفة مسؤول المطابقة والالتزام الذي يعيّن وفقاً لنص الفقرة (هـ) من المادة العشرين من لائحة مؤسسات السوق المالية.

- **مسؤولية:** أي مسؤولية، أو خسارة، أو ضرر، أو مطالبة، أو مصروفات مهما كان نوعها أو طبيعتها سواء كانت مباشرة، أو غير مباشرة، أو تبعية، أو غير ذلك.

- **مستشار استثمار:** موظف لدى مؤسسة السوق المالية يقوم بنشاط تقديم المشورة نيابة عن مؤسسة السوق المالية مع أو لحساب عميل.

- **مستشار الاستثمار المستقل:** مؤسسة السوق المالية المرخص لها في ممارسة أعمال تقديم المشورة، التي تقدّم نفسها على أنها مستشار استثمار مستقل وفقاً لأحكام الفقرة (و) من المادة الحادية والأربعين من لائحة مؤسسات السوق المالية.

- **مستشار ذو صلة:** يقصد به في لائحة الاندماج والاستحواذ:

١- المستشار الذي يقدم مشورة إلى العارض أو الشركة المعروض عليها تتعلق بعملية الاستحواذ سواء أكانت عن طريق صفقة بيع وشراء خاصة أم عن طريق عرض.

٢- مؤسسة سوق مالية تتصرف لمصلحة العارض أو الشركة المعروض عليها.

٣- المستشار الذي يقدم مشورة إلى شخص يتصرف بالاتفاق مع العارض أو الشركة المعروض عليها، تتعلق بالعرض، أو في الموضوع الذي يعد سبباً لكون ذلك الشخص طرفاً في التصرف بالاتفاق ذي العلاقة.

- **مستشار قانوني مستقل:** يقصد به في لائحة الاندماج والاستحواذ، مستشار قانوني حاصل على ترخيص في ممارسة المهنة في المملكة يكون مستقلاً عن الشخص الذي قام بتعيينه (سواء أكان العارض أم الشركة المعروض عليها أو أي شخص آخر يجب عليه تعيين مستشار قانوني مستقل بموجب لائحة الاندماج والاستحواذ) وعن المستشار المالي لذلك الشخص. وتشمل الحالات التي يكون فيها المستشار القانوني غير مستقل عن الشخص الذي يريد تعيينه على سبيل المثال لا الحصر الآتي:

١- إذا كان المستشار القانوني أو أيٌّ من شركاته التابعة مساهماً كبيراً أو عضو مجلس إدارة في الشخص الذي عيّنه أو أي شركة تابعة له أو في المستشار المالي أو أيّ شركة تابعة له.

٢- إذا كان المستشار القانوني أو أيٌّ من شركاته التابعة مساهماً كبيراً في مسيطر على الشخص الذي عيّنه أو في المستشار المالي أو في أيّ منهما.

٣- إذا كان أحد موظفي المستشار القانوني المشاركين في تقديم الخدمات القانونية إلى الشخص مساهماً كبيراً أو عضو مجلس إدارة في الشخص الذي عيّنه أو في المستشار المالي أو في أيّ شركة تابعة لأي منهما.

٤- إذا كان أيّ من شركاء المستشار القانوني أو عضو مجلس إدارة أيٍّ من شركاته التابعة مساهماً كبيراً أو عضو مجلس إدارة في الشخص الذي عيّنه أو في المستشار المالي أو في أيّ شركة تابعة لأيٍّ منهما.

٥- إذا كان أحد كبار مساهمي أو عضو مجلس إدارة الشخص الذي عيّنه أو أيٍّ من شركاته التابعة مساهماً كبيراً أو شريكاً أو عضو مجلس إدارة في المستشار القانوني أو أيّ شركة تابعة له.

٦- إذا كان الذي عيّن المستشار القانوني أو المستشار المالي أو أيٍّ من شركاتهما التابعة مساهماً كبيراً أو عضو مجلس إدارة أو شريكاً في المستشار القانوني أو أيّ شركة تابعة له.

٧- إذا كان الشخص الذي عيّن المستشار القانوني أو أيٍّ من شركاته التابعة مساهماً كبيراً في مسيطر على المستشار القانوني أو أيّ شركة تابعة له.

- **مستشار مالي مستقل:** يقصد به في لائحة الاندماج والاستحواذ: مستشار مالي مرخص من قبل الهيئة يكون مستقلاً عن الشخص الذي قام بتعيينه (سواء أكان العارض أم الشركة المعروض عليها أو أي شخص آخر يجب عليه تعيين مستشار مالي مستقل بموجب لائحة الاندماج والاستحواذ). وتشمل الحالات التي يكون فيها المستشار المالي غير مستقل عن الشخص الذي يعتزم تعيينه -على سبيل المثال لا الحصر- الآتي:

١- إذا كان المستشار المالي أو أيٌّ من شركاته التابعة مساهماً كبيراً أو عضو مجلس إدارة في الشخص الذي عيّنه أو أيّ شركة تابعة له.

٢- إذا كان المستشار المالي أو أيٌّ من شركاته التابعة مساهماً كبيراً في مسيطر على الشخص الذي عيّنه أو أيّ شركة تابعة له.

٣- إذا كان أحد موظفي المستشار المالي المشاركين في تقديم المشورة إلى الشخص مساهماً كبيراً أو عضو مجلس إدارة في الشخص الذي عيّنه أو أيّ شركة تابعة له.

٤- إذا كان أحد كبار مساهمي أو عضو مجلس إدارة المستشار المالي أو أيّ من شركاته التابعة مساهماً كبيراً أو عضو مجلس إدارة في الشخص الذي عيّنه أو أيّ شركة تابعة له.

٥- إذا كان أحد كبار مساهمي أو عضو مجلس إدارة الشخص الذي عيّنه أو أيٍّ من شركاته التابعة مساهماً كبيراً أو عضو مجلس إدارة في المستشار المالي أو أيّ شركة تابعة له.

٦- إذا كان الشخص الذي عيّن المستشار المالي أو أيّ من شركاته التابعة مساهماً كبيراً أو عضو مجلس إدارة في المستشار المالي أو أيّ شركة تابعة له.

٧- إذا كان الشخص الذي عيّن المستشار المالي أو أيٍّ من شركاته التابعة مساهماً كبيراً في مسيطر على المستشار المالي أو أيّ شركة تابعة له.

- **المشروعات المشتركة:** ترتيب بين شخصين أو أكثر لأغراض تجارية تتعلق بأعمال يقومون بتنفيذها، أو يزمعون تنفيذها بالمشاركة فيما بينهم.

- **مشغل الصندوق:** مدير الصندوق المرخص له في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو مؤسسة السوق المالية المعيَّنة بموجب الفقرة (ب) من المادة الثامنة من لائحة صناديق الاستثمار؛ لتشغيل صناديق الاستثمار.

- **المشورة:** تقديم المشورة لشخص آخر فيما يتعلق بورقة مالية، ويشمل ذلك تقديم المشورة في مزايا ومخاطر تعامله فيها، أو ممارسته أي حق تعامل يترتب عليها، أو في التخطيط المالي وإدارة ثرواته فيها.

- **المصدر:** الشخص الذي يصدر أوراقاً مالية أو يعتزم إصدارها.

- **المطوِّر:** شخص يرشحه مدير الصندوق، يكون مسؤولاً عن تنفيذ الجوانب الفنية لتحقيق أغراض الصندوق.

- **المكافآت والتعويضات:** يُقصد بها في لائحة مؤسسات السوق المالية: المبالغ والبدلات والأرباح وما في حكمها، والمكافآت الدورية أو السنوية المرتبطة بالأداء، والخطط التحفيزية قصيرة أو طويلة الأجل، وأي مزايا عينية أخرى، باستثناء النفقات والمصاريف الفعلية المعقولة التي تتحملها الشركة عن عضو مجلس الإدارة لغرض تأدية عمله.

- **معايير تحديد الفئة:** هي المعايير المبيّنة في الملحق رقم ٢٨ من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وهي تحدد ما إذا كانت الصفقة تُعد صفقة جوهرية تتطلب موافقة المساهمين.

- **معسر:** الشخص الذي أصبح في حالة الإعسار.

- **معلومات داخلية:** حسبما جرى إيضاحه في الفقرة (ج) من المادة الرابعة من لائحة سلوكيات السوق.

- **المقيم المعتمد:** شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية مرخص له بمزاولة مهنة التقييم وفقاً لأحكام نظام المقيّمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي (م/٤٣) وتاريخ ١٤٣٣/٧/٩هـ، ولائحته التنفيذية (فرع تقييم العقارات).

- **ملحق تسعير:** مستند يتضمن الشروط النهائية لكل إصدار أدوات دين أو أدوات الدين القابلة للتحويل بغرض إدراجها.

- **المملكة:** المملكة العربية السعودية.

- **المنتج المهيكَل:** ورقة مالية أو أصل آخر ناتج عن صفقة أو برنامج توريق أو أي صفقة مشابهة.

- **مبادئ البنية التحتية للسوق المالية:** المعايير الدولية للبنية التحتية للسوق المالية الصادرة عن لجنة المدفوعاتٍ والبنية التحتية للسوق (CPMI) واللجنة الفنية للمنظمة الدولية لهيئات الأوراق المالية (IOSCO).

- **منشأة خدمات مالية غير سعودية:** شخص يقوم بأعمال الأوراق المالية ضمن إطار مهنته أو

قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها .. تتمة

تجارته خارج المملكة.

- **منصة التمويل الجماعي بالأوراق المالية:** منصة إلكترونية لممارسة التمويل الجماعي بالأوراق المالية لدى مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الترتيب.
- **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.

- **مندوب مبيعات:** موظف لدى مؤسسة السوق المالية يقوم بنشاطات التعامل أو الترتيب نيابة عن مؤسسة السوق المالية مع أو لحساب عميل.
- **منشأة ذات أغراض خاصة:** منشأة مؤسسة ومرخص لها بموجب القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.
- **موارد مالية:** فيما يتعلق بمؤسسة سوق مالية، هي مجموع ما يلي:

١- الأسهم فيما عدا الأسهم الممتازة متجمعة الأرباح.

٢- أي مبالغ مقيدة قيداً دائناً إلى حساب علاوة أسهم.

٣- الاحتياطيات المراجعة.

٤- احتياطيات إعادة التقييم.

يطرح منها:

١- الأصول غير الملموسة.

٢- خسائر السنة الجارية.

٣- الأسهم المملوكة في مؤسسات سوق مالية أخرى، أو في بنوك، أو شركات خدمات مالية غير سعودية، ما لم تكن ملكيتها لأغراض التداول فقط.

٤- الأصول غير القابلة للتسييل.

- **الموزع:** يُقصد به في لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، شخص يكلف بطرح وحدات صندوق استثمار في المملكة.
- **موظف:** فيما يتعلق بشخص، يشمل عضو مجلس إدارة شركة، أو مدير الشركة أو الشريك في شركة تضامن، أو أي فرد آخر يعمل بموجب عقد عمل، أو عقد خدمات ويتم وضع خدماته في تصرف أو تحت سيطرة ذلك الشخص.
- **موظف الوساطة:** موظف لدى مؤسسة السوق المالية يقوم بنشاط التعامل نيابة عن مؤسسة السوق المالية.
- **مؤسسة سوق مالية:** شخص مرخص له من الهيئة في ممارسة أعمال الأوراق المالية.
- **نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق:** هي نسبة إجمالي تكاليف الصندوق إلى أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق خلال النصف أو الربع المعني، ويراد بتكاليف الصندوق: جميع المصروفات المحملة على الصندوق متضمنةً المصروفات الثابتة والمتغيرة، والمصاريف المرتبطة بأحداث معينة.
- **النسبة المئوية:** تشير فيما يتعلق بأي صفقة إلى الرقم المعبر عنه بنسبة مئوية ناتجة عن إجراء عملية حسابية ضمن معايير تحديد الفئة المجرى على تلك الصفقة.
- **نشاط الأوراق المالية:** حسب ما جرى بيانه في المادة الثانية من لائحة أعمال الأوراق المالية.
- **نشاطات التصنيف:** تشمل أياً من النشاطات الآتية: تحليل البيانات والمعلومات بغرض التصنيف الائتماني، وتقييم التصنيف الائتماني واعتماده وإصداره ومراجعته.
- **نشرة الإصدار:** الوثيقة المطلوبة لطرح أوراق مالية طرحاً عاماً أو طرحاً في السوق الموازية بموجب النظام وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
- **نظام التداول البديل:** سوق مرخص لها من الهيئة في مزاولة العمل في تداول أنواع محددة من الأوراق المالية لفئات محددة من المستثمرين.
- **النظام:** نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ ٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢هـ.
- **نظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله:** نظام مكافحة جرائم الإرهاب وتمويله الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢١) وتاريخ ١٤٣٩/٢/١٢هـ.
- **نظام مكافحة غسل الأموال:** نظام مكافحة غسل الأموال الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٠) وتاريخ ١٤٣٩/٢/٥هـ.
- **نظام المنافسة:** نظام المنافسة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٥) بتاريخ ١٤٤٠/٦/٢٩هـ.
- **الهيئة:** هيئة السوق المالية شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو وكيل يمكن أن يتم تفويضه للقيام بأي وظيفة من وظائف الهيئة.
- **هيئة إشرافية:** الهيئة، أو مؤسسة النقد، أو أي سلطة أخرى في المملكة، أو خارجها تقوم بالرقابة والإشراف على ممارسة أعمال الأوراق المالية، أو الأعمال المصرفية أو المالية أو أعمال التأمين أو الاستثمار، بما في ذلك الهيئات ذاتية الرقابة.
- **وحدة:** حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثّل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.
- **وحدات الخزينة:** هي الوحدات المشتراة التي يقوم مدير الصندوق بالاحتفاظ بها وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- **وصي المنشأة ذات الأغراض الخاصة:** الشخص الذي تُسجَّل باسمه أسهم المنشأة ذات الأغراض الخاصة التي تصدر أدوات الدين، ولا يُعد مالكاً لها، وفقاً لأحكام القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.
- **ورقة مالية تجارية:** أداة دين تؤدي إلى نشوء أو إقرار بدين يحل أجل استحقاقه خلال أقل من سنة واحدة من تاريخ إصدارها.

– ورقة مالية تعاقدية: أي من الآتي:

١- عقود الخيار.

٢- العقود المستقبلية.

٣- عقود الفروقات.

٤- عقود التأمين طويل الأمد.

٥- أي حق أو مصلحة في أي مما ورد تحديده في الفقرات السابقة.

- **ورقة مالية متداولة:** ورقة مالية متداولة في السوق.
- **ورقة مالية مشروطة الالتزام:** ورقة مشتقة سوف يصبح العميل بموجب شروطها ملزماً أو يمكن أن يكون ملزماً بسداد مدفوعات إضافية عند انتهاء صلاحية الأداة أو إغلاق المركز الاستثماري.
- **ورقة مالية معززة:** أي من الآتي:

١- ورقة مالية مشروطة الالتزام.

٢- أداة توفر عائداً (أو توحي بأنها توفر عائداً) من خلال التعزيز بالاقتراض، سواء من خلال الاقتراض أو من خلال الاستثمار في الأوراق المالية التعاقدية.

- **الوظائف واجبة التسجيل:** أي وظائف تحدد الهيئة وجوب تأديتها من شخص مسجل لدى الهيئة.
- **وكالة التصنيف الائتماني الأجنبية:** وكالة التصنيف الائتماني المؤسسة خارج المملكة المرخص لها أو المسجلة (حيثما ينطبق) لممارسة نشاطات التصنيف خارج المملكة.
- **وكالة التصنيف الائتماني الأجنبية المرخص لها:** وكالة التصنيف الائتماني الأجنبية المرخص لها ممارسة نشاطات التصنيف في المملكة وفقاً لأحكام لائحة وكالات التصنيف الائتماني.
- **وكالة التصنيف الائتماني المرخص لها:** الشخص الاعتباري المؤسس في المملكة والمرخص له ممارسة نشاطات التصنيف الائتماني وفقاً لأحكام لائحة وكالات التصنيف الائتماني، أو وكالة التصنيف الائتماني الأجنبية المرخص لها.
- **وكيل تسوية:** شخص تقوم معه مؤسسة السوق المالية أو من خلاله بتسوية صفقة.
- **يبيع أو بيع:** فيما يتعلق بورقة مالية، يشمل بيع ورقة مالية لقاء ثمن، أو تسليم حقوق الورقة المالية أو التنازل عنها أو تحويلها أو تحمل التزام مترتب عليها.
- **يتصرف بالاتفاق:** تعني في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، التعاون الفعلي بموجب اتفاق أو تفاهم (سواء بشكل رسمي أو غير رسمي) بين أشخاص للحصول على مصلحة أو ممارسة حقوق التصويت في أسهم أو أدوات الدين القابلة للتحويل الخاصة بالمصدر.
- **يتعامل:** يشتري ورقة مالية، أو يبيعها، أو يكتتب فيها، أو يتعهد بتغطيتها.
- **يشتري أو شراء:** يشمل شراء ورقة مالية أو سلعة لقاء ثمن.
- **يوم:** يوم عمل في المملكة طبقاً لأيام العمل الرسمية في الهيئة.
- **يوم التعامل:** أي يوم يمكن فيه الاشتراك في وحدات صندوق استثمار واستردادها.
- **يوم تقويمي:** أي يوم، سواء أكان يوم عمل أم لا.

أسسها جلالة الملك
عبدالعزيز بن عبدالرحمن آل سعود
-يرحمه الله- ١٣٤٣هـ -١٩٢٤م

وزير الإعلام
رئيس مجلس إدارة وكالة الأنباء السعودية
سلمان بن يوسف الدوسري

المشرف العام
رئيس وكالة الأنباء السعودية
علي بن عبدالله الزيد

رئيس التحرير
أشرف بن خالد الحسيني

الجريدة الرسمية للمملكة العربية السعودية