

قرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية
رقم (01) لسنة 2019
بإصدار قواعد إدراج وحدات الصناديق

مجلس الإدارة،

بعد الاطلاع على القانون رقم (25) لسنة 2002
بشأن صناديق الاستثمار ولائحته التنفيذية،

وعلى القانون رقم (8) لسنة 2012 بشأن هيئة قطر
للأسواق المالية، والمعدل بالمرسوم بقانون رقم (22)
لسنة 2018،

وعلى قانون مصرف قطر المركزي وتنظيم
المؤسسات المالية الصادر بالقانون رقم (13) لسنة
2012،

وعلى قرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية
رقم (1) لسنة 2012 بإصدار قواعد إدراج وحدات
صناديق الاستثمار،

وعلى قرار مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية
رقم (1) لسنة 2015 بإصدار قواعد إدراج وحدات
صناديق الاستثمار العقارية،

وعلى قواعد التداول في بورصة قطر،

وعلى اقتراح الرئيس التنفيذي للهيئة،

وعلى موافقة مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق
المالية في اجتماعه الأول لسنة 2019 المنعقد بتاريخ
18 مارس 2019،

ولما تقتضيه المصلحة العامة،



قرر ما يلي:

مادة (1)

يعمل بقواعد إدراج وحدات الصناديق المرفقة بهذا القرار.

مادة (2)

يلغى القرار رقم (1) لسنة 2012 والقرار رقم (1) لسنة 2015 المشار اليهما.

مادة (3)

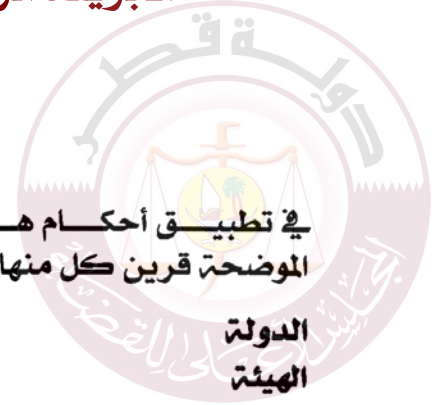
على جميع الجهات المختصة، كل فيما يخصه، تنفيذ هذا القرار، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

محمد بن حمد بن قاسم آل ثاني
رئيس مجلس إدارة هيئة قطر للأسواق المالية

صدر بتاريخ: 1440/08/27
الموافق: 2019/05/2



قواعد إدراج وحدات الصناديق



المادة (1)

في تطبيق أحكام هذه القواعد، يكون للكلمات والعبارات التالية، المعاني الموضحة قرين كل منها، ما لم يقتض السياق معنى آخر:

- الدولة** : دولة قطر.
- الهيئة** : هيئة قطر للأسواق المالية.
- القانون** : التشريعات التي تنظم أحكام وإجراءات تأسيس الصندوق وممارسة نشاطه وتلك التي تنظم أحكام وإجراءات طرح وإدراج وحداته في السوق.
- السوق** : السوق التي تدرج فيها وحدات الصندوق في بورصة قطر.
- القائمين على الصندوق والمتعاقدين معه** : المؤسس، ومجلس إدارة الصندوق أو من يقوم مقامه بحسب الأحوال، وكل شخص يتم التعاقد معه لإدارة الاستثمار، ولأمانة الاستثمار أو لأمانة الحفظ، أو لتزويد السيولة، أو للتقييم، أو لغيرها من الأنشطة اللازمة لممارسة نشاط الصندوق.
- مالك الوحدات** : الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.
- الحوكمة** : النظام الذي يتم من خلاله إدارة الصندوق والتحكم بها، ويحدد أسس ومبادئ توزيع الحقوق والمسؤوليات بين مختلف أصحاب المصالح في الصندوق، مثل أعضاء المجلس، والمدراء، والمستثمرين وأصحاب المصالح الآخرين، وتوضح القواعد والإجراءات الخاصة باتخاذ القرارات المتعلقة بشؤون الصندوق.
- الصندوق** : الكيان القانوني المدرج في السوق أيا كان شكله القانوني أو نشاطه أو نوعه.
- مجلس إدارة المعلومات** : مجلس إدارة الصندوق أو من يقوم مقامه.
- المعلومات** : المعلومات، والبيانات، والوثائق المرتبطة بتأسيس الصندوق، وشكله القانوني ونوعه وبأنشطته، وبتقاريره وغيرها من المعلومات التي يجب على الصندوق الإفصاح عنها وإتاحتها للمستثمرين وتمكينهم من الوصول لها والحصول عليها بموجب القانون وأحكام هذا النظام وغيره من تشريعات الهيئة.
- الشخص المطلع** : أي شخص اطلع بحكم موقعه على معلومات لم تكن متاحة للجمهور، ويمكن أن تؤثر في جذب أو عزوف المتعاملين في وحدات الصندوق أو غيره من الأوراق المالية التي يكون للصندوق أو للمستثمرين مصلحة فيها، أو يمكن أن تؤثر في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته، ويشمل ذلك أعضاء المجلس، والقائمين على الصندوق، والمتعاقدين معه وغيرهم



ممن يتاح لهم الحصول على مثل تلك المعلومات بسبب علاقات تعاقدية أو مهنية أو غيرها.

: كل من له مصلحة مع الصندوق تستند إلى حق أو مركز قانوني مثل المستثمرين، والعاملين، والدائنين، والعملاء، والموردين وغيرهم.

: يعتبر الشخص ذو علاقة إذا كان من القائمين على الصندوق أو المتعاقدين معه أو كان عضواً في مجلس إدارة الصندوق أو أي في مجلس إدارة المؤسس أو شركة من مجموعته، أو بالإدارة التنفيذية العليا للمؤسس أو أي شركة من مجموعتها، أو كان مالكا (5%) على الأقل من وحدات الصندوق أو أي شركة من مجموعته، أو كان من أقارب أي من السابقين حتى الدرجة الثانية، وكل شخص اعتباري مسيطر عليه من عضو بمجلس إدارة الصندوق أو المؤسس أو أي شركة من مجموعتها أو بإدارتها التنفيذية العليا وأقاربهم حتى الدرجة الثانية، أو المشتركة في مشروع أو شراكة من أي نوع مع الصندوق أو أي شركة من مجموعتها.

الشخص المرخص له وفقاً لأحكام القانون والمسجل بجدول المدققين الخارجيين لدى الهيئة للقيام بأعمال مراجعة وتدقيق البيانات والتقارير المالية وإبداء الرأي فيها، وفقاً لأصول المهنة وطبقاً للمعايير الدولية للتدقيق أو معايير التدقيق المتعلقة بالمؤسسات المالية الإسلامية، والحصول على تأكيد ما إذا كانت البيانات المالية خالية من الأخطاء الجوهرية، وكذا أعمال التصفيات.

: السنة المالية للصندوق.

: أوراق مالية، متساوية الحقوق تمثل حصة مالكها في صافي قيمة أصول الصندوق.

: إجمالي أصول الصندوق مطروحا منها إجمالي التزاماته ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق.

: أحد الأشخاص المرخص لهم من الهيئة بممارسة نشاط إدارة الاستثمار الذي يتم التعاقد معه على النحو المحدد في النظام الأساسي للصندوق لإدارة أمواله.

: شخص ذو معرفة بالنشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار، يعينه الصندوق لتقييم أصول الصندوق وتوفير فيه الدراية والخبرة والمؤهلات اللازمة والنزاهة وأن يكون مسجلاً لدى جهة متخصصة في هذا المجال ومستقل لتقديم خدمات التقييم العقاري وفقاً للمعايير الدولية للتقييم

أصحاب المصالح

طرف ذو علاقة

مراقب الحسابات

السنة

وحدات الصندوق

قيمة الوحدة

مدير الصندوق

المقيم



الصادرة عن اللجنة العالمية لمعايير التقييم (RICS)، بما فيها التعاريف والمبادئ والإجراءات.

المادة (2)

تسري هذه القواعد على الصناديق التي تؤسس في الدولة وتطرح وحداتها في اكتتاب عام، أو الصناديق التي تطرح وحداتها في اكتتاب خاص وترغب بالإدراج، أو الصناديق التي تؤسس خارج الدولة وتوافق الهيئة على إدراجها أيا كان نوعها أو شكلها القانوني أو نشاطها ما لم يرد بشأنها نص خاص في أي من تشريعات الهيئة.

ويجوز للهيئة الموافقة على طلب الإغفاء من الخضوع لأي حكم من أحكام هذه القواعد إذا رأت في ذلك مصلحة المستثمرين.

المادة (3)

على مؤسس الصندوق اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإدراج وحداته وفقا للأحكام والإجراءات القانونية المقررة في هذا الشأن، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الانتهاء من اجراءات الاككتاب العام، ولا يجوز تداول وحدات أي صندوق في السوق إلا بعد موافقة الهيئة بإدراجها.

المادة (4)

يشترط لإدراج وحدات الصندوق ما يلي:

1. أن يكون الصندوق قد أسس وفقا لأحكام القانون.
2. ألا يقل رأس مال الصندوق عن عشرة ملايين ريال قطري أو ما يعادله في القيمة بعملة أخرى.
3. ألا يقل رأس مال الصندوق العقاري عن مائة وخمسون مليون ريالاً قطرياً أو ما يعادله في القيمة بعملة أخرى، وألا تقل نسبة ما تم طرحه للجمهور عن (25%) من رأس المال المصدر للصندوق وقت تقديم طلب الإدراج، وألا يقل عدد مالكي الوحدات عن (30) شخصا.
4. الحصول على الموافقات اللازمة لإدراج وحدات الصندوق وفقا للإجراءات القانونية المقررة في هذا الشأن.
5. الالتزام بمبادئ أحكام نظام الحوكمة.
6. أية شروط إضافية تطلبها الهيئة حسب كل طلب.

المادة (5)

يقدم طلب الإدراج للهيئة وفقا للنموذج المعد لذلك مرفقا به المعلومات والمستندات اللازمة.

المادة (6)

تصدر الهيئة قرارها بشأن طلب الإدراج خلال مدة (30) يوم عمل من تاريخ تقديم الطلب مستوفيا للشروط، وللهيئة طلب أية بيانات أو إيضاحات أخرى تراها ضرورية لإصدار قرارها، وفي هذه الحالة يبدأ احتساب المدة لإصدار القرار من تاريخ استيفاء البيانات والإيضاحات المطلوبة، ويعتبر فوات المدة المنصوص عليها دون البت في الطلب رفضا له.

ويخطر ذوو الشأن بالقرار خلال خمسة أيام عمل من تاريخ صدوره بالوسيلة المناسبة.

وفي حالة رفض الطلب، يجوز لمقدم الطلب التظلم من القرار وفقا للوائح وأنظمة الهيئة خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ إخطاره بالقرار.

المادة (7)

يعد قرار الهيئة بالموافقة على إدراج وحدات الصندوق كأن لم يكن بانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إخطار ذوي الشأن به دون تقديم طلب قبول التداول في السوق.

ويجوز للهيئة الموافقة على طلب ذوي الشأن بتمديد المدة المشار إليها بالفقرة السابقة.

المادة (8)

يترتب على الموافقة على طلب قبول وحدات الصندوق للتداول في السوق ما يلي:

1. التزام السوق بإخطار الهيئة والصندوق بتاريخ الموافقة على طلب قبول التداول، والتاريخ المحدد لبدء تداول وحدات الصندوق.
2. التزام الصندوق بنشر بياناته المالية السنوية والمرحلية إن وجدت، وملخص لنشرة الاكتتاب، وملخص لتقرير مدير الصندوق المقدم لغاية الإدراج على موقعه الإلكتروني، وعلى موقع السوق خلال عشرة أيام من تاريخ إخطاره بالموافقة على طلب قبول وحداته للتداول في السوق.
3. التزام الصندوق بمتطلبات السوق المقررة لقبول الأوراق المالية للتداول.
4. التزام الصندوق بسداد الرسوم المقررة في المواعيد المحددة لذلك.

المادة (9)

يلتزم الصندوق الذي تم إدراج وحداته بكافة القوانين واللوائح والأنظمة الصادرة عن الهيئة أو أية جهة رقابية أخرى ذات صلة، وبوجه خاص إجراءات الإدراج والتداول المنصوص عليها في لوائح ونظم الهيئة بما يتفق مع أحكام هذه القواعد.

المادة (10)

فيما عدا صندوق الاستثمار العقاري، يجب تقييم أصول الصندوق في نهاية كل يوم تداول.

وفي جميع الأحوال يجب أن يكون تقييم أصول الصندوق وفقاً لنشرة الاككتاب.

المادة (11)

على الصندوق أن يحدد شروط وضوابط ومواعيد دفع قيمة استرداد وحداته بنشرة الاككتاب وفي النظام الأساسي.

المادة (12)

بملا لا يخل بأي من الشروط والضوابط المشار إليها بالمادة السابقة، يجوز للصندوق تأجيل تلبية أي طلب استرداد حتى يوم التداول التالي، وذلك في أي من الحالتين الآتيتين:

1. إذا بلغ إجمالي نسبة جميع طلبات الاسترداد لجملة الوحدات المطلوب تلبيةها في أي تداول (10%) أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق.
2. إذا تم إيقاف تداول أي من الأوراق المالية أو الأصول الأخرى التي يمتلكها الصندوق.

المادة (13)

على الصندوق توفير المعلومات الكافية التي تمكن المستثمرين الجدد ومالكي الوحدات من اتخاذ قرارهم الاستثماري وخاصة ما يرد في نشرة الاكتاب، أو يكون متعلقاً بأهداف الاستثمار في الصندوق وشروطه والمخاطر المرتبطة به.

ويلتزم بالإفصاح الفوري لكل من الهيئة والسوق عن الأحداث الجوهرية التي تطرأ أثناء مباشرة الصندوق لنشاطه والتي من شأنها التأثير على سعر وحدات الصندوق.

ويلتزم بإعداد تقرير ربع سنوي، ونصف سنوي مراجع وسنوي مدقق من مراقب حسابات لا يرتبط بأي علاقة تعاقدية مع أي من القائمين على الصندوق يتضمن البيانات التالية:

١. صافي قيمة أصول الصندوق، وبالنسبة للصناديق العقارية يجب أن يكون تقييم الأصول صادرا عن مقيمين مستقلين، ويلتزمان في ذلك بالتالي:

أ. أن يكون تقرير التقييم باللغة العربية، أو مصحوبا بترجمة معتمدة إلى اللغة العربية إن كان محررا بلغة أخرى.
ب. يجب أن يشتمل تقرير التقييم كحد أدنى على الآتي:

1. أسلوب التقييم وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
2. تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
3. تفاصيل العقار وأوصافه.
4. المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.
5. تقييم العقار وفقا للحالة الطبيعية للسوق العقاري وافتراضيا حال تعرض السوق لأي من حالات الطوارئ التي قد يتعرض لها.

ج. لا يجوز الاعتماد على تقرير التقييم الذي مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أي أصل للصندوق أو عند بيعه.

د. يجب أن يرفق بتقرير التقييم ما يلي:

1. نسخة محدثة من السجل التجاري للمقيم أو ما يقوم مقامه.
2. إقرار من المقيم بعدم وجود تعارض في المصالح بصفة مباشرة أو غير مباشرة.
3. نسخة من سابقة أعمال المقيم.
4. في حال استقالة المقيم، يجب على مدير الصندوق إبلاغ الهيئة والسوق بأسباب الاستقالة خلال خمسة أيام عمل.
5. في حال تعيين مقيم آخر مكان المقيم المستقيل، يجب على مدير الصندوق إبلاغ الهيئة والسوق خلال خمسة أيام عمل من قرار التعيين.

2. عدد الوحدات وقيمة كل وحدة.

3. بيان بأي توزيعات أرباح تمت في تاريخ لاحق على التقرير السابق إرساله لمالكي الوحدات.

4. المركز المالي للصندوق.

5. الإجراءات التي يتم اتخاذها لإدارة المخاطر المرتبطة بالصندوق.

وفي جميع الأحوال على الصندوق الالتزام بأحكام الإفصاح المحددة بتشريعات الهيئة.

المادة (14)

تلتزم كافة الأطراف ذات العلاقة بتجنب أي من حالات تعارض المصالح، والإفصاح عنها فور وقوعها.

ولا يجوز للصندوق استثمار أمواله في صناديق أخرى منشأة بمعرفة أي من الأطراف ذات العلاقة فيما عدا الاستثمار في صناديق أسواق النقد.

ولا يجوز لمدير الصندوق ممارسة أي عمل ينطوي على أي مما يلي على سبيل المثال لا الحصر:

1. تعارض بين مصلحة الصندوق ومصلحته.
2. تعارض بين مصلحة الصندوق ومصلحة أي صندوق استثمار آخر يديره.
3. تعارض المصالح بين مالكي الوحدات ومالكي أسهم مؤسس الصندوق والمتعاملين معه.

بما لا يخالف حكم الفقرة السابقة، والنظام الأساسي ونشرة الاكتتاب يلتزم مدير الصندوق بالحصول على موافقة المجلس قبل القيام بأي تصرف قد ينطوي على تعارض للمصالح، ويفصح عن ذلك فوراً.

وفي جميع الأحوال، لا يجوز للقائمين على الصندوق والمتعاقدين معه بيع وحداتهم المسجلة بسجل المستثمرين قبل تاريخ بدء التداول خلال سنتين من ذلك التاريخ.

المادة (15)

للهيئة إيقاف التداول على وحدات الصندوق إذا ما ارتأت في ذلك حماية لعمليات التداول أو لحقوق المستثمرين أو تحقيقاً للمصلحة العامة، أو لأي سبب ترى معه الهيئة ضرورة إيقاف التداول.

المادة (16)

للهيئة تعليق إدراج وحدات الصندوق في أي من الحالات الآتية:

1. الإخلال بأي من شروط الإدراج المحددة في هذه القواعد.
2. عدم سداد الرسوم المقررة أو الجزاءات المالية المستحقة للهيئة.
3. تعليق إدراج وحدات الصندوق في سوق الدولة الأم.
4. العجز عن دفع قيمة استرداد الوحدات في المواعيد المحددة.

5. تقديم طلب مسبب من الصندوق وفقاً للإجراءات القانونية المتبعة.
 6. توقف الصندوق عن ممارسة أعماله دون سبب مقبول.
 7. إخلال الصندوق بأي من التزاماته المنصوص عليها في نظامه الأساسي أو بنشرة الاكتتاب.
- وفي جميع الأحوال للهيئة تعليق إدراج وحدات الصندوق إذا حدثت ظروف استثنائية، أو إذا رأت أن تداول وحدات الصندوق لا يخدم المصلحة العامة.
- وللهيئة إعادة إدراج وحدات الصندوق في حال زوال الأسباب التي أدت إلى تعليق الإدراج.

المادة (17)

للهيئة إلغاء إدراج وحدات الصندوق في أي من الحالات الآتية:

1. حل أو تصفية الصندوق وفقاً للإجراءات القانونية المحددة لذلك.
2. تعليق إدراج وحدات الصندوق لمدة ثلاثة أشهر متصلة، أو ستة أشهر منفصلة خلال سنة واحدة.
3. تقديم طلب مسبب من الصندوق وفقاً للإجراءات القانونية المتبعة.
4. انقضاء الصندوق لأي سبب من أسباب الانقضاء.

المادة (18)

يترتب على تعليق أو إلغاء إدراج وحدات الصندوق إيقاف تداولها أو إلغاء قبول تداولها في السوق.

المادة (19)

يجب على الصندوق الالتزام بالشروط الآتية:

1. عدم تجاوز استثمارات الصندوق نسبة (10%) من صافي قيمة أصوله في ورقة مالية قابلة للتداول (غير الأوراق المالية الصادرة عن الدولة أو مصرف قطر المركزي أو المضمونة من أي منهما).
2. عدم تجاوز استثمارات الصندوق نسبة (15%) من صافي قيمة أصوله في الأوراق المالية الصادرة عن مصدر واحد (غير الأوراق المالية الصادرة عن دولة قطر أو مصرف قطر المركزي أو المضمونة من أي منهما).
3. عدم تجاوز استثمارات الصندوق نسبة (15%) من صافي قيمة أصوله في الودائع لدى مؤسسة الائتمان التي يكون لديها مكتب مسجل في قطر وتخضع للإشراف الاحترازي.

4. عدم تجاوز استثمارات الصندوق نسبة (35%) من صافي قيمة أصوله في الأوراق المالية الصادرة عن أو المضمونة من دولة أو كيان دولي منضمة له الدولة.
5. عدم تجاوز استثمارات الصندوق نسبة (25%) من صافي قيمة أصوله في السندات الصادرة عن مؤسسة ائتمانية يكون لديها مكتب مسجل في قطر وتخضع للإشراف الاحترافي.
6. ألا تزيد استثمارات الصندوق في الأوراق المالية المشار إليها في البندين (4) و(5) حال تعدد المصدرين عن (80%) من صافي قيمة أصول الصندوق.
7. عدم الاستثمار في صندوق آخر بنسبة تزيد على (10%) من صافي قيمة أصوله أو من صافي قيمة أصول الصندوق الآخر.
8. أحكام نشرة الاككتاب والنسبة المبيّنة في المؤشر في حال كان صندوق استثمار متداول وفقا للمؤشر.
9. يشترط في أصول الصندوق العقاري:
 - 1) ألا تكون أرضا فضاء.
 - 2) أن ترتب دخلا منتظما.
 - 3) أن يكون المتوسط المرجح للمدد المتبقية للعقود المرتبة للدخل المنتظم لإجمالي أصول الصندوق خمسة سنوات من تاريخ الادراج.
 - 4) أن تكون ذات دخل تشغيلي وفقا للبيانات المالية المدققة خلال الخمس سنوات السابقة على تاريخ الإدراج أو السبع سنوات السابقة على ذات التاريخ بالنسبة للمنشآت الفندقية والسياحية.
 - 5) أن يفصح في نشرة الاككتاب عن أي تعاقد لإدارة أي من أصول الصندوق الفندقية أو السياحية، ويجب أن يضمن ذلك التعاقد حد أدنى للدخل ترتبه الأصول محل التعاقد ويفصح عنه في نشرة الاككتاب.
10. على الصندوق العقاري الإفصاح عن النسبة المتوقعة للحد الأدنى من الدخل السنوي لصافي أصوله بنشرة الاككتاب.

المادة (20)

يجوز لصندوق الاستثمار العقاري الاستثمار عن طريق تملك العقارات داخل الدولة أو خارجها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على ألا يزيد ذلك على (10%) من إجمالي أصول الصندوق في غيره من صناديق الاستثمار العقارية في أي وقت من الأوقات.

ويجب على الصندوق تقديم بيان لحصر جميع الأصول العقارية والمكونات النقدية له بما في ذلك التي يتم تخصيصها لشراء أصول

عقارية وتتضح من خلال عقود البيع والشراء والمستندات الداعمة.

وعلى الصندوق توزيع نسبة لا تقل عن (80%) من صافي أرباحه على مالكي الوحدات سنويا.

المادة (21)

يجب على الصندوق الالتزام بعدم الاقتراض أو الدخول في عمليات يترتب عليها التزامات مالية على الصندوق، ويستثنى من ذلك الاقتراض مؤقتا لغايات تأمين السيولة بحيث ألا تزيد نسبة القرض على (10%) من صافي اصول الصندوق.

المادة (22)

يجب على الصندوق إنشاء موقع الكتروني له على شبكة المعلومات الدولية، يتم من خلاله الافصاح الفوري والدوري عن كافة البيانات والمعلومات المتعلقة بالصندوق، بما في ذلك النظام الأساسي، ونشرة الاكتتاب، وجميع المعلومات المتعلقة بمتطلبات الإفصاح.

المادة (23)

لا يجوز لمالكي وحدات الصندوق الاشتراك أو التدخل في إدارة اموال الصندوق بأي وجه من الوجوه.

المادة (24)

في حالة مخالفة أي من الأحكام الواردة بهذه القواعد يجوز للهيئة اتخاذ كل أو بعض الإجراءات الواردة في المادة (35) من القانون رقم (8) لسنة 2012 بشأن هيئة قطر للأسواق المالية.