قـرار

رقـم خ/٢/٢٠١٨

بإصـدار اللائحـة التنظيميـة لصناديـق الاستثمـار العقـاري

استنادا إلى قانون سوق رأس المال الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٩٨/٨٠ ،

وإلى اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال الصادرة بالقرار رقم ٢٠٠٩/١ ،

وإلى موافقة مجلس إدارة الهيئة العامة لسوق المال ،

وبناء على ما تقتضيه المصلحة العامة ،

تقـرر

المـادة الأولـــى

يعمل بأحكام اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري المرفقة .

المـادة الثانيـــة

يلغى كل ما يخالف اللائحة المرفقة ، أو يتعارض مع أحكامها .

المـادة الثالثـــة

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

صدر في : ١٦ من ربيع الثاني ١٤٣٩هـ

الموافـــق : ٤ من ينايـــــــــر ٢٠١٨م

يحيى بن سعيـد بن عبد الله الجابـري

رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة لسوق المال

اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري

الفصل الأول

تعريفات وأحكام عامة

المادة (١)

في تطبيق أحكام هذه اللائحة ، يكون للكلمات والعبارات الآتية المعنى المبين قرين كل منها ، ما لم يقتض سياق النص معنى آخر :

الهيئة :

الهيئة العامة لسوق المال .

السوق :

سوق مسقط للأوراق المالية .

القانون :

قانون سوق رأس المال .

الصندوق :

صندوق الاستثمار العقاري .

الوحدات الاستثمارية :

الأجزاء التي ينقسم إليها رأس مال الصندوق .

الصندوق المغلق :

صندوق ذو رأس مال ثابت ، ولا يجوز استرداد وحداته الاستثمارية إلا في نهاية مدة الصندوق ، ويجوز زيادة رأس ماله وفقا لما يقرره النظام الأساسي/ سند العهدة .

الصندوق العام :

الصندوق الذي تطرح وحداته الاستثمارية للاكتتاب العام .

الصندوق الخاص :

الصندوق الذي لا تطرح وحداته الاستثمارية للاكتتاب العام .

إدارة الصندوق :

مجلس إدارة الصندوق بالنسبة للصناديق التي تأخذ شكل شركة مساهمة عامة ، ولجنة إدارة الصندوق بالنسبة للصناديق الملحقة بشركات ، وذلك بحسب الأحوال .

النظام الأساسي / سند العهدة :

الوثيقة الصادرة بإنشاء الصندوق بموجب أحكام هذه اللائحة .

الحافظ الأمين / أمين العهدة :

الشركة المرخصة من الهيئة بممارسة أعمال نشاط الحفظ والأمانة ، والتي يعهد إليها بحفظ أموال الصندوق بموجب عقد ومقابل عمولة بقصد حمايتها والمحافظة على مصالح حملة الوحدات الاستثمارية في الصندوق ، والقيام بكل عمليات الدفع والتسلم نيابة عن الصندوق .

مسؤول الالتزام :

الشخص الذي يقوم بالتأكد من التزام الشركة العاملة في مجال الأوراق المالية بتطبيق المتطلبات القانونية الواردة في القانون واللوائح والتعليمات المنفذة له ، وأي متطلبات أخرى .

اللجنة الشرعية :

لجنة الرقابة الشرعية بالصندوق .

الأطراف ذات العلاقة :

تشمل الآتي :

أ - مقدمي الخدمات .

ب - أي مساهم رئيسي يمتلك (٥٪) خمسة في المائة ، أو أكثر من رأس مال الصندوق المصدر .

ج - عضو إدارة الصندوق أو مجلس الشركاء ، والرئيس التنفيذي أو من في حكمه ، أو مساهم رئيسي يمتلك (٥٪) خمسة في المائة ، أو أكثر من رأس مال مدير الاستثمار .

د - شخصا ذا صلة بأي عضو مجلس إدارة أو مجلس الشركاء ، أو الرئيس التنفيذي أو من في حكمه ، أو مساهم رئيسي يمتلك (٥٪) خمسة في المائة ، أو أكثر ، أو شخص له صلة بإدارة الشركة ، الحافظ الأمين / أمين العهدة أو أحد كبار ملاك الوحدات الاستثمارية للصندوق .

الأشخاص المنتسبون :

أ - الأشخاص الطبيعيون ويشمل ذلك ، الأب والأم والأبناء والبنات والزوج والزوجة ، كما يشمل أيضا الأعمال التجارية التي يمتلكون فيها مجتمعين أو منفردين (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة على الأقل من حق التصويت .

ب - الأشخاص الاعتباريون ويشمل ذلك ، الشركة الأم أو الشركات التابعة أو الشركات الشقيقة ، والشركات التي يمتلك فيها الشخص الاعتباري منفردا (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة على الأقل من حق التصويت ، كما يشمل أيضا الأعمال التجارية التي يتصرف أعضاء مجلس إدارتها وفقا لإرادة الجهة المصدرة .

العضو المستقل :

العضو الذي ليست له أي علاقة بمدير الاستثمار أو المساهمين المسيطرين أو الرئيسيين بها أو انتهت علاقته بأي منهم قبل (٦) ستة أشهر على الأقل .

ولا يعتبر أي من الأشخاص الآتية أعضاء مستقلين :

أ - موظفو مدير الاستثمار .

ب - موظفو الحافظ الأمين/ أمين العهدة .

ج - موظفو أي جهة تكون لها سلطة تعيين أو التوصية بتعيين أعضاء إدارة الصندوق واللجنة الشرعية .

د - الشخص الذي له علاقة بموظف مدير الاستثمار أو الحافظ الأمين / أمين العهدة .

هـ - الشخص الذي يمثل أو يعتبر ممثلا لأي جهة لها مصلحة مسيطرة في مدير الاستثمار .

و - الشخص الذي حصل خلال (٦) ستة أشهر - قبل تعيينه كعضو مستقل - على أي مكافأة أو منفعة (بخلاف منافع التقاعد) من مدير الاستثمار ، أو أي كيان تكون له سلطة تعيين أو التوصية بتعيين أعضاء إدارة الصندوق واللجنة الشرعية .

الأشخاص ذوو المصلحة بمدير الاستثمار :

يشمل مساهمي مدير الاستثمار ، وأعضاء مجلس الإدارة أو مجلس الشركاء فيه ، والرئيس التنفيذي له ، أو من في حكمه .

صافي قيمة الأصول (NAV) :

قيمة إجمالي أصول الصندوق مخصوما منها إجمالي الالتزامات المترتبة عليه بتاريخ التقييم ، ويجوز لأغراض احتساب الرسوم السنوية المستحقة لمقدمي الخدمات ، تضمين الرسوم المستحقة لتلك الجهات عند احتساب صافي قيمة الأصول لذلك اليوم .

صافي قيمة الأصول للوحدة الاستثمارية (NAV / Unit) :

صافي قيمة أصول الصندوق مقسومة على عدد الوحدات الاستثمارية المصدرة في وقت التقييم .

إجمالي قيمة الأصول :

قيمة إجمالي أصول الصندوق بناء على آخر تقييم .

الأصول ذات الصلة بالعقارات :

تشمل وحدات الصناديق الأخرى ، والأوراق المالية المدرجة والمصدرة بواسطة شركات عقارية ، وأدوات الدين المدرجة أو غير المدرجة المصدرة من شركات عقارية ، والأوراق المالية المضمونة بأصول عقارية .

الأصول غير ذات الصلة بالعقارات :

تشمل الآتي :

أ - الأسهم المدرجة والمصدرة من شركات غير عقارية .

ب - الأوراق المالية المصدرة بالكامل من قبل حكومة سلطنة عمان .

ج - الأوراق التجارية أو أدوات الدين الأخرى المصدرة من شركات أو مؤسسات بتصنيف ائتماني يسمح بالاستثمار بها (Investment Grade) .

العقـــار :

الأرض وكل المباني المقامة عليها .

شركة الغرض الخاص (SPV) :

الشخص الاعتباري المرخص له من الهيئة ، ويكون في شكل شركة ذات مسؤولية محدودة أو أي كيان قانوني آخر يؤسس لغرض الاحتفاظ بالعقارات .

جمهور حملة الوحدات الاستثمارية :

الشخص ، والمنتسبون إليه الذين يملكون أقل من (٥٪) خمسة في المائة من رأس مال الصندوق ، ولا يعتبر من ضمنهم الأطراف ذات العلاقة بالصندوق والمنتسبون إليهم .

المادة (٢)

يتمتع الصندوق بالشخصية الاعتبارية ، ويهدف إلى تجميع الأموال من المستثمرين بغرض استثمارها نيابة عنهم في أوجه الاستثمار التي تسمح بها هذه اللائحة ، ووفقا لأصول الإدارة المهنية للاستثمارات الجماعية .

المادة (٣)

يسمح للصناديق التي تطرح وحداتها الاستثمارية للاكتتاب العام بتأسيس شركات الغرض الخاص في شكل صناديق استثمار .

المادة (٤)

يقسم رأس مال الصندوق إلى وحدات استثمارية متساوية الحقوق ، وتقتصر مسؤولية المستثمرين على قيمة مساهمتهم ، ويتم تسديد قيمة الوحدات الاستثمارية عند الاكتتاب فيها .

المادة (٥)

تسجل ملكية أصول الصندوق باسمه ، ولا يتم تسجيلها في الحسابات المالية لمقدمي الخدمات ، كما يجب ألا تتأثر ، أو تكون عرضة لأي مطالبات تنشأ عن تصفية أو إفلاس أي منهم .

المادة (٦)

يجب على الصندوق ومقدم الخدمة عند إجراء أي اتصال أو إفصاح لتسويق الوحدات الاستثمارية مراعاة كشف كل الحقائق والمعلومات المتعلقة بذلك بشكل شفاف وواضح ، وفي جميع الأحوال ، تخضع الإعلانات الترويجية أو التسويقية لموافقة الهيئة .

المادة (٧)

يجب على الصندوق ومقدمي الخدمة تقديم كافة المعلومات والمستندات والبيانات التي تطلبها الهيئة خلال المدة التي تحددها ، ويجوز للهيئة زيارة وفحص مكاتب وسجلات الصندوق أو أي من مقدمي الخدمة ، وأخذ البيانات والمعلومات اللازمة لإجراء عمليات التدقيق والتفتيش .

المادة (٨)

يجوز للهيئة تعيين طرف ثالث ، لتقييم أصول الصندوق أو للتدقيق على أعماله وذلك على نفقته .

الفصل الثاني
تأسيس الصندوق
المادة (٩)

يجب على كل شخص يرغب في تأسيس صندوق ، تعيين إحدى الشركات المرخص لها من الهيئة بممارسة نشاط إدارة الإصدارات لتتولى التنسيق مع الهيئة في كل ما يتعلق بإجراءات تأسيس الصندوق وإصدار وحداته الاستثمارية وإدراجها .

ويجوز للشركة المرخصة من الهيئة بممارسة نشاط مدير الاستثمار القيام بهذه المهمة بعد أن تثبت الشركة للهيئة أن لديها الإمكانيات المادية والبشرية الكافية للقيام بذلك .

المادة (١٠)

يجب على مدير الإصدار التقدم بطلب إلى الهيئة للحصول على موافقتها المبدئية على تأسيس الصندوق ، ويرفق بالطلب مسودة النظام الأساسي/ سند العهدة ، ومسودة نشرة الإصدار وفق النموذج الذي تعده الهيئة في هذا الشأن ، كما يرفق بالطلب أي بيانات أو مستندات أخرى تطلبها الهيئة .

المادة (١١)

تتولى الهيئة دراسة الطلب وإصدار قرارها بشأنه خلال (١٥) خمسة عشر يوما من تاريخ استكمال الأوراق والمستندات والبيانات المطلوبة ، ويعتبر فوات هذه المدة دون البت في الطلب بمثابة رفض له .

المادة (١٢)

يجب على مدير الإصدار استكمال متطلبات التأسيس خلال (٣) ثلاثة أشهر من تاريخ إخطاره بموافقة الهيئة المبدئية ، وإلا اعتبرت تلك الموافقة كأن لم تكن .

المادة (١٣)

يجب على مدير الإصدار استكمال إجراءات الطرح والتخصيص خلال شهر واحد من تاريخ إخطاره بموافقة الهيئة النهائية على الطلب ، وإلا اعتبرت تلك الموافقة كأن لم تكن .

المادة (١٤)

تسري في شأن إصدار الوحدات الاستثمارية من حيث إجراءات الإصدار والاكتتاب والتخصيص الأحكام ذاتها المتعلقة بإصدار الأوراق المالية ، والمنصوص عليها في اللائحة التنفيذية للقانون بما يتفق مع أحكام هذا الفصل .

المادة (١٥)

يجوز استثناء بعض الصناديق التي تطرح وحداتها الاستثمارية في اكتتاب خاص للمستثمرين ذوي الملاءة المالية العالية من بعض إجراءات الإصدار والاكتتاب والتخصيص المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية للقانون ، ويجوز للهيئة فرض أي اشتراطات أو متطلبات إضافية .

المادة (١٦)

يظل الاكتتاب مفتوحا وفقا للآتي :

أ - في حالة الاكتتاب العام : مدة (١٥) خمسة عشر يوما ، وللهيئة عند الاقتضاء تمديدها إلى مدة مماثلة .

ب - في حالة الاكتتاب الخاص : مدة (١٥) خمسة عشر يوما ، ما لم يقدر مدير الإصدار مدة أقل .

المادة (١٧)

تتولى الهيئة إعداد سجل للصناديق ، وتقيد فيه الصناديق التي تستوفي شروط التأسيس بعد انتهاء فترة الاكتتاب .

المادة (١٨)

يجب أن يتضمن النظام الأساسي/ سند العهدة كحد أدنى من المتطلبات المقررة في النموذج الذي تعده الهيئة في هذا الشأن .

المادة (١٩)

يجب على مدير الإصدار أو مدير الاستثمار - بحسب الأحوال بالاتفاق مع المؤسسين - تعيين مقدمي الخدمة قبل اعتماد نشرة الإصدار من الهيئة .

المادة (٢٠)

يجب على مدير الاستثمار والحافظ الأمين/ أمين العهدة التأكد من وجود النظام الأساسي/ سند العهدة ، يكون ساريا في كل الأوقات ، ويحتوي على الحد الأدنى من المتطلبات المقررة في النموذج الذي تعده الهيئة في هذا الشأن .

المادة (٢١)

يكون مدير الاستثمار والحافظ الأمين/ أمين العهدة مسؤولين عن مراجعة النظام الأساسي/ سند العهدة والتوصية لإدارة الصندوق بالتعديلات اللازمة عليه ، وفقا لهذه اللائحة .

المادة (٢٢)

يجب ألا يقل رأس المال المدفوع للصندوق عن (١٠) عشرة ملايين ريال ، أو ما يعادله بالعملات الأخرى .

المادة (٢٣)

يجب على الصندوق المطروح للاكتتاب العام وشركة الغرض الخاص المملوكة له ، توزيع ما لا يقل عن (٩٠٪) تسعين في المائة من صافي الربح السنوي على حملة وحداته الاستثمارية .

المادة (٢٤)

يجب على مدير الاستثمار إذا كانت الاستراتيجيات المقررة لتحقيق الأهداف الاستثمارية لأي صندوق تتضمن نوعا محددا من العقارات أو سوقا ، أو منطقة جغرافية معينة ، التحقق من أن جزءا ملائما من أصول الصندوق يتم استثماره وفقا لذلك .

المادة (٢٥)

يجب على الصندوق حال طرح وحداته الاستثمارية للاكتتاب العام الالتزام بطرح ما لا يقل عن (٤٠٪) أربعين في المائة منها للجمهور .

المادة (٢٦)

لا يجوز تخصيص الوحدات الاستثمارية المطروحة للاكتتاب العام لحملة الوحدات الاستثمارية الحاليين أو لأي من الأشخاص المنتسبين إليهم .

المادة (٢٧)

يجب على مدير الإصدار أو مدير الاستثمار - بحسب الأحوال - أن يقدم للهيئة القائمة النهائية للأشخاص الذين تم تخصيص الوحدات الاستثمارية لهم ، متضمنة أسماء الأشخاص ورقم الحساب لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع وعدد الوحدات الاستثمارية المخصصة لهم ، وسعرها ، وذلك بعد انتهاء عملية التخصيص بالتنسيق مع الهيئة ، وقبل إدراج الوحدات الاستثمارية في السوق .

المادة (٢٨)

يجوز للهيئة طلب أي معلومات أو بيانات حول عملية التخصيص ، والمخصص لهم ، للتأكد من سلامة عملية الاكتتاب والتخصيص واستقلالية المخصص لهم .

المادة (٢٩)

يجب قبل طرح الوحدات الاستثمارية للاكتتاب العام ، تعيين متعهد بالتغطية من الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية المرخصة من الهيئة للقيام بهذه المهمة ، إلا إذا تمت عملية طرح الوحدات الاستثمارية من خلال عملية البناء السعري (Book Building) .

المادة (٣٠)

يجب أن يكون مدير الإصدار أو مدير الاستثمار - بحسب الأحوال - المرخص من الهيئة جزءا من مجموعة المتعهدين بالتغطية في الوحدات الاستثمارية المطروحة للاكتتاب ، وعليه تقديم قائمة للهيئة بجميع المتعهدين بالتغطية ، والنسبة التي تعهد كل منهم بتغطيتها قبل اعتماد نشرة الإصدار .

الفصل الثالث

إصدار الأوراق المالية

المادة (٣١)

يجب الحصول على موافقة الهيئة والجمعية العامة غير العادية لحملة الوحدات الاستثمارية قبل إصدار أي أوراق مالية .

المادة (٣٢)

يجب في حالة منح الجمعية العامة غير العادية لحملة الوحدات الاستثمارية ، تفويضا لمدير الاستثمار بإصدار وحدات استثمارية في اكتتاب خاص ، أن يتم الإصدار وفقا للشروط الآتية :

أ - ألا يزيد عدد الوحدات الاستثمارية التي سوف تصدر على نسبة (٢٠٪) عشرين في المائة من رأس المال المصدر .

ب - ألا تزيد نسبة الوحدات الاستثمارية المخصصة لشخص واحد من إجمالي عدد الوحدات الاستثمارية المقرر إصدارها على نسبة (١٠٪) عشرة في المائة من رأس مال الصندوق المصدر .

ج - لا يجوز تخصيص الوحدات الاستثمارية بخصم يزيد على نسبة (١٠٪) عشرة في المائة من سعر السوق المرجح للوحدات الاستثمارية لآخر (٥) خمسة أيام تداول بالنسبة للصناديق العامة .

وتكون هذه النسبة في شأن الصناديق الخاصة وفق القيمة الأحدث لصافي قيمة الأصول ، والتي تسبق تاريخ تحديد السعر مباشرة .

د - أن يستكمل مدير الاستثمار إجراءات إصدار وإدراج الوحدات الاستثمارية في السوق .

هـ - ألا يتم تخصيص وحدات استثمارية لأشخاص ذوي مصلحة بمدير الاستثمار (سواء بأسمائهم الشخصية أو من خلال وكلاء) أو الأشخاص المرتبطين بهم أو شركات وكالة (Nominee-companies) ما لم يتم الإفصاح عن المستفيدين النهائيين .

وفي جميع الأحوال ، يجب أن يكون التفويض الصادر لمدير الاستثمار صالحا فقط لمدة (١٢) اثني عشر شهرا من تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية .

المادة (٣٣)

يجوز للجمعية العامة غير العادية لحملة الوحدات الاستثمارية طرح الوحدات الاستثمارية في اكتتاب خاص ، وفق الاشتراطات الآتية :

١ - أن يوضح للجمعية ما يأتي :

أ - الأشخاص الذين ستصدر لهم الوحدات الاستثمارية (يشار إليهم فيما بعد بالمخصص لهم) .

ب - عدد الوحدات الاستثمارية التي ستخصص لكل مكتتب .

ج - سعر إصدار الوحدات الاستثمارية والأسس التي بموجبها تم احتسابه إلا إذا أجازت الجمعية عملية تحديد السعر في وقت لاحق .

د - الغرض من الإصدار ، وكيفية استخدام عوائده .

٢ - في حالة إصدار الوحدات الاستثمارية لأشخاص ذوي مصلحة بمدير الاستثمار أو أي أشخاص مرتبطين بهم ، فيجب على هؤلاء الامتناع عن التصويت على قرار الجمعية .

المادة (٣٤)

يجب أن يتم تخصيص وإصدار الوحدات الاستثمارية بعد تاريخ تحديد السعر .

وفي جميع الأحوال ، يجب على المخصص لهم سداد قيمة الوحدات الاستثمارية خلال مدة لا تتجاوز (٥) خمسة أيام تداول من تاريخ التخصيص .

المادة (٣٥)

يجب على مدير الإصدار أو مدير الاستثمار - بحسب الأحوال - بعد انتهاء عملية التخصيص ، الالتزام بالأحكام ذاتها المنصوص عليها في المادة (٢٧) من هذه اللائحة .

المادة (٣٦)

يجب تعيين متعهد بالتغطية من الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية قبل طرح حق الأفضلية .

ويتم إصدار حق الأفضلية وفق الأحكام المتعلقة بإصدار الأوراق المالية والمنصوص عليها في اللائحة التنفيذية للقانون ، وذلك حسب نموذج نشرة الإصدار التي تصدرها الهيئة في هذا الشأن .

المادة (٣٧)

يجب أن يكون مدير الإصدار أو مدير الاستثمار - بحسب الأحوال - المرخص من الهيئة جزءا من مجموعة المتعهدين بالتغطية في الوحدات الاستثمارية المطروحة للاكتتاب في حق الأفضلية ، وعليه تقديم قائمة للهيئة بجميع المتعهدين بالتغطية ، والنسبة التي تعهد كل واحد منهم بتغطيتها قبل اعتماد نشرة الإصدار .

المادة (٣٨)

يجب على مدير الاستثمار في حالة الرغبة في إصدار وحدات استثمارية لتمويل شراء عقار ، القيام بالآتي :

أ - الحصول على موافقة الهيئة والجمعية العامة غير العادية لحملة الوحدات الاستثمارية .

ب - الالتزام بأحكام التقييم المنصوص عليها في الفصل العاشر من هذه اللائحة .

ج - تقديم تفاصيل ومبررات كافية للهيئة ولحملة الوحدات الاستثمارية حول منافع الشراء ، وتقييم العقار .

المادة (٣٩)

يجب على مدير الاستثمار التأكد من الالتزام بأحكام التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة الواردة في الفصل الثاني عشر من هذه اللائحة ، إذا كان شراء العقار سيتم من طرف ذي علاقة .

المادة (٤٠)

يجوز لمدير الاستثمار ، من خلال الصندوق وشركة الغرض الخاص التي يمتلكها إصدار سندات / صكوك .

المادة (٤١)

يخضع إجمالي المبلغ الذي يتم جمعه من إصدار السندات / الصكوك لقيود الاقتراض المفروضة على الصندوق الواردة في قواعد الاستثمار في الفصل التاسع من هذه اللائحة .

المادة (٤٢)

يجوز استخدام ما لا يزيد على (٩٠٪) تسعين في المائة من فائض إعادة تقييم الأصول الاستثمارية لإصدار وحدات استثمارية مجانية .

الفصل الرابع

إدراج وتداول الوحدات الاستثمارية

المادة (٤٣)

يجب أن تكون جميع الصناديق مغلقة ، ويجب إدراج وحداتها الاستثمارية في السوق .

المادة (٤٤)

يتم إدراج وتداول الوحدات الاستثمارية للصناديق بالسوق وفقا لأحكام إجراءات الإدراج والتداول المنصوص عليها في القانون ولائحته التنفيذية .

المادة (٤٥)

يجب على مدير الاستثمار للصندوق الذي طرح وحداته للجمهور ، التأكد من امتلاك جمهور حملة الوحدات الاستثمارية في كل الأوقات بعد الإدراج لنسبة لا تقل عن (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من رأس مال الصندوق .

ويجب على مدير الاستثمار في حالة حدوث أي انخفاض لهذه النسبة العمل على إرجاعها خلال مدة لا تتجاوز (٣) ثلاثة أشهر من تاريخ حدوث الانخفاض ، وذلك من خلال إصدار وحدات استثمارية إضافية أو بيع كبار حملة الوحدات الاستثمارية لجزء من وحداتهم الاستثمارية للجمهور أو أي إجراء آخر يراه مناسبا ، ويجوز منح مهلة إضافية بموافقة الهيئة .

الفصل الخامس

الجمعيات العامة

المادة (٤٦)

الجمعية العامة هي السلطة العليا للصندوق وتتألف من جميع حملة الوحدات الاستثمارية .

المادة (٤٧)

يجوز أن يحضر الجمعية العامة كل حامل وحدة استثمارية أو من ينوب عنه كتابة ، ويكون له صوت واحد مقابل كل وحدة استثمارية يمتلكها .

المادة (٤٨)

يجوز للجمعية العامة العادية أن تنظر وتبت في جميع الأمور التي لا يعود أمر البت بها حصرا ، عملا بالقانون أو النظام الأساسي/ سند العهدة ، إلى إدارة الصندوق أو الجمعية العامة غير العادية .

المادة (٤٩)

يجب أن تعقد الجمعية العامة السنوية في كل سنة خلال (٣) ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية للصندوق ، وتنعقد جمعيات عامة عادية أخرى عندما يوجب ذلك القانون أو النظام الأساسي/ سند العهدة أو عندما تدعو الحاجة إلى مثل هذا الاجتماع .

المادة (٥٠)

تنعقد الجمعية العامة غير العادية للنظر والبت في جميع الأمور التي لا يعود إلى الجمعية العامة العادية حصرا أمر البت فيها بموجب القانون أو هذه اللائحة أو النظام الأساسي/ سند العهدة .

وفي جميع الأحوال ، يجب دعوة الجمعية العامة غير العادية للانعقاد للنظر في المسائل الآتية :

أ - تغيير الأهداف الاستثمارية الأساسية للصندوق .

ب - تغيير وضع الصندوق بالاندماج أو الانفصال أو التحويل أو غير ذلك .

ج - تعديل النظام الأساسي/ سند العهدة .

د - حل وتصفية الصندوق .

المادة (٥١)

يجوز لمدير الاستثمار أو الحافظ الأمين/ أمين العهدة طلب الدعوة لاجتماع جمعية عامة لحملة الوحدات الاستثمارية في أي وقت .

المادة (٥٢)

يجوز لحاملي الوحدات الاستثمارية - مجتمعين أو من ينوب عنهم - أن يعقدوا جمعية عامة دون مراعاة الأحكام المقررة لدعوتها ، ويحق لهذه الجمعية أن تصدر أي قرارات تدخل في صلاحيتها .

المادة (٥٣)

يجب على مدير الاستثمار دعوة الجمعية العامة للانعقاد إذا تخلفت إدارة الصندوق عن دعوتها .

المادة (٥٤)

يجب على إدارة الصندوق الدعوة لجمعية عامة لحملة الوحدات الاستثمارية بموجب طلب كتابي يقدمه حملة وحدات استثمارية يمتلكون بشكل منفرد أو مجتمعين نسبة لا تقل عن (٥٪) خمسة في المائة من إجمالي رأس مال الصندوق المصدر ، ويقدم الطلب في المقر الرئيسي لمدير الاستثمار .

المادة (٥٥)

يجب على إدارة الصندوق عند دعوتها لجمعية عامة لحملة الوحدات الاستثمارية ، الالتزام بما يأتي :

أ - إرسال دعوة لحملة الوحدات الاستثمارية قبل تاريخ الاجتماع بمدة لا تقل عن (١٤) أربعة عشر يوما .

ب - أن يحدد في إعلان الدعوة مكان ووقت الاجتماع وجدول الأعمال المعروض على الجمعية .

ج - نشر إعلان الدعوة في الموقع الإلكتروني للسوق خلال مدة لا تتجاوز (٢) يومين من إرسال الدعوة .

المادة (٥٦)

يجب على إدارة الصندوق أو مدير الاستثمار - بحسب الأحوال - في حالة طلب عقد جمعية عامة بواسطة حملة الوحدات الاستثمارية أو الحافظ الأمين / أمين العهدة الالتزام بالآتي :

١ - الدعوة للجمعية خلال مدة لا تتجاوز (٢١) واحدا وعشرين يوما من تاريخ تسلمها للطلب .

٢ - إرسال الدعوة لحملة الوحدات الاستثمارية ، وفق الضوابط الآتية :

أ - أن يتم الإرسال قبل (١٠) عشرة أيام على الأقل من التاريخ المقترح لعقد الجمعية .

ب - نشر إعلان الدعوة في الموقع الإلكتروني للسوق ، وفي صحيفتين يوميتين محليتين ، إحداهما باللغة العربية ، وأخرى باللغة الإنجليزية بمدة لا تقل عن (٢) يومين قبل تاريخ إرسال الدعوة .

٣ - أن يحدد في الدعوة مكان ووقت الاجتماع وجدول الأعمال المعروض على الجمعية .

٤ - تقديم نسخة من إعلان الدعوة للحافظ الأمين / أمين العهدة .

المادة (٥٧)

يجب أن يترأس الجمعية العامة لحملة الوحدات الاستثمارية الآتي :

أ - رئيس إدارة الصندوق أو نائبه ، إذا تمت الدعوة للجمعية من قبل الإدارة وفقا للمتطلبات الرقابية ، وإذا تعذر حضور الرئيس أو نائبه ، وجب على إدارة الصندوق تسمية أحد أعضائها لترؤس الاجتماع .

ب - شخص يعينه حملة الوحدات الاستثمارية أو الحافظ الأمين / أمين العهدة ، إذا كان طلب عقد الاجتماع صادرا منهم .

المادة (٥٨)

يكون انعقاد الجمعية العامة صحيحا إذا حضر الاجتماع نسبة لا تقل عن (٥٠٪) خمسين في المائة من حملة الوحدات الاستثمارية في حالة الجمعية العامة العادية ، و(٦٠٪) ستين في المائة في حالة الجمعية العامة غير العادية ، سواء كان الحضور بصفة شخصية أم بتفويض عنهم .

المادة (٥٩)

يجب في حالة عدم اكتمال نصاب الجمعية العامة بعد مرور نصف ساعة من بداية الاجتماع ، اتخاذ الإجراءات الآتية :

أ - إذا كان الاجتماع بطلب من حملة الوحدات الاستثمارية أو الحافظ الأمين/ أمين العهدة ، فلا تنعقد الجمعية العامة ، ولا يتم تأجيلها لموعد آخر .

ب - إذا كان الاجتماع بطلب من غير الفئات المحددة في البند السابق ، يتم تأجيل الجمعية العامة لموعد آخر خلال مدة لا تتجاوز (١) شهرا واحدا من التاريخ المحدد لانعقاد الجمعية الأولى ، على أن تتم الدعوة بموجب إعلان ينشر في الموقع الإلكتروني للسوق ، وفي صحيفتين يوميتين محليتين ، إحداهما باللغة العربية ، والأخرى باللغة الإنجليزية ، وذلك قبل الموعد المحدد بأسبوع واحد على الأقل .

المادة (٦٠)

يكون انعقاد الجمعية العامة العادية الثانية صحيحا أيا ما كانت نسبة الحضور ، ويشترط لصحة انعقاد الجمعية العامة غير العادية الثانية ، حضور حملة الوحدات الاستثمارية الذين يمتلكون نسبة (٥٠٪) خمسين في المائة على الأقل من الوحدات الاستثمارية .

المادة (٦١)

يجب الإفصاح عن قرار الجمعية العامة فورا من خلال الموقع الإلكتروني للسوق ، وذلك قبل بداية جلسة تداول أول يوم عمل يلي تاريخ انعقاد الجمعية .

المادة (٦٢)

لا يجوز لمدير الاستثمار والأطراف ذات العلاقة به التصويت في أي جمعية ، إذا كانت له مصلحة في نتيجة المعاملة التي قدمت للموافقة عليها .

المادة (٦٣)

يكون التصويت في أي قرار معروض على الجمعية العامة بواسطة الاقتراع السري ، على أن يتم إعلان نتيجة الاقتراع بواسطة أي من :

أ - الرئيس .

ب - الحافظ الأمين / أمين العهدة .

ج - مدير الاستثمار .

د - حملة الوحدات الاستثمارية الحاضرين ، أو من ينوب عنهم ، ممن يملكون فيما بينهم ما لا يقل عن (١٠٪) عشرة في المائة من إجمالي عدد الوحدات الاستثمارية المصدرة .

المادة (٦٤)

يجب على مدير الاستثمار التأكد من اشتمال المحاضر على كل القرارات والإجراءات التي تتم في الجمعية العامة لحملة الوحدات الاستثمارية ، وعليه إيداع محضر الاجتماع بالهيئة موقعا من أمين السر ، ومعتمدا من رئيس الاجتماع ومراقب الحسابات والمستشار القانوني ، وذلك خلال (١٥) خمسة عشر يوما من تاريخ انعقاد الجمعية العامة .

الفصل السادس

مقدم الخدمة

المادة (٦٥)

يقصد بمقدم الخدمة الشخص الاعتباري الذي يقدم خدمات للصندوق أو لحملة الوحدات الاستثمارية في مقابل أتعاب ، وذلك بموجب عقد يبرم معه ، ويشمل مقدم الخدمة مدير الاستثمار ، ومدير صناديق الاستثمار ، والحافظ الأمين/ أمين العهدة .

المادة (٦٦)

يجب أن يكون مقدم الخدمة من الأشخاص المرخصين من الهيئة ، وأن تتوفر لديه الأجهزة والموارد البشرية والمالية بالقدر الذي يكفي لتنفيذ التزاماته ، ويجوز لمقدم الخدمة إسناد المهام المسندة إليه لطرف ثالث ، شريطة الحصول على موافقة الهيئة .

المادة (٦٧)

يجوز لمقدم الخدمة أن يقدم خدماته لأكثر من صندوق مع التزامه حال تقديم خدماته لأكثر من صندوق بوضع الضوابط اللازمة لتجنب تضارب المصالح، وبالعمل على تقديم خدماته بالعناية والجهد اللازمين لتحقيق أفضل مصلحة لكل صندوق وحملة الوحدات الاستثمارية .

المادة (٦٨)

يجب على مقدم الخدمة ممارسة مهامه ومسؤولياته وفقا للنظام الأساسي/ سند العهدة، ونشرة الإصدار، وهذه اللائحة والقانون وقوانين الأوراق المالية في الدول الأخرى التي يستثمر بها الصندوق، والممارسات العالمية المعمول بها في قطاع الصناديق .

المادة (٦٩)

يجب على مقدم الخدمة في أثناء ممارسته صلاحيته، العمل على تقديم خدماته بما يتفق مع أحكام هذه اللائحة، ومن ذلك :

أ - الالتزام بالقدر المناسب من الحيطة والحذر .

ب - يجب إعطاء الأولوية لمصالح حملة الوحدات الاستثمارية في حالة وجود تضارب فيما بين مصالحه ومصالح حملة الوحدات الاستثمارية .

ج - مراعاة أرفع معايير النزاهة والعدالة في إدارة شؤون الصناديق التي يقدم خدمة إليها بما يحقق المصلحة الحصرية والأفضل لحملة الوحدات الاستثمارية .

د - عدم استخدام المعلومات التي يحصل عليها بصورة غير سليمة لتحقيق مكاسب لنفسه، أو لأشخاص آخرين أو التسبب في ضرر لحملة الوحدات الاستثمارية .

هـ - الاحتفاظ بالسجلات والدفاتر اللازمة لبيان أصول الصندوق والتأكيد على أنها منفصلة عن أصوله، وعن أصول أي صندوق آخر يقدم خدمة إليه .

و - الالتزام بأي واجب آخر يكلف به بموجب القانون، وهذه اللائحة، والنظام الأساسي/ سند العهدة .

الفـرع الأول

مديـر الاستثمـار

المـادة (٧٠)

يجوز فقط للشركات المرخصة من الهيئة بممارسة نشاط مدير الاستثمار ، العمل على إدارة أصول الصناديق .

المـادة (٧١)

يجب على مديـر الاستثمـار تعيين شخص يملك الخبـرة والمعرفة الضروريتين في الاستثمار العقاري ليكون مسؤولا عن إدارة محفظة الصندوق .

ويجب على مدير الاستثمار التأكد من امتلاك مدير محفظة الصندوق الخبرة والمعرفة اللازمتين ، إذا اشتملت الاستراتيجية الاستثمارية للصندوق على استثمارات في أصول ذات صلة أو غير ذات صلة بالعقارات ، وإلا وجب على مدير الاستثمار العمل على إسناد المهمة لطرف ثالث .

المـادة (٧٢)

يجب أن يكون الطرف الثالث - الذي سوف يسند إليه مدير الاستثمار أيا من المهام المسندة إليه - شركة مرخصة من الهيئة بممارسة نشاط مدير الاستثمار .

وإذا كان الطرف الثالث مؤسسة موجودة خارج السلطنة ، فيجب أن تكون مرخصة للقيام بنشاط إدارة أصول صناديق الاستثمار من السلطة المختصة في البلد الأم ، مع مراعاة موافقة الهيئة .

المـادة (٧٣)

يجب على مدير الاستثمار إذا كان يدير صندوقا متوافقا مع مبادئ الشريعة الإسلامية ، التأكد من امتلاك مسؤول الالتزام لديه الدراية والمعرفة بالمبادئ الأساسية للشريعة ، أو المالية الإسلامية .

المـادة (٧٤)

يجب على مدير الاستثمار تعيين شركة متخصصة ، لديها الخبـرة الكافيـة فـي إدارة العقارات (Property Management) لإدارة عقارات الصندوق .

المادة (٧٥)

يجب أن تتوفر لدى مدير الاستثمار إذا كانت استثمارات الصندوق تتضمن عقارات موجودة خارج السلطنة ، الخبرة والكفاءة والإمكانات الضرورية للتعامل مع المتطلبات القانونية والرقابية للدولة الموجودة بها ، وأي متطلبات أخرى متعلقة بتلك الاستثمارات .

المادة (٧٦)

يجب على مدير الاستثمار أن يثبت أن لديه الخبرة والكفاءة والإمكانات اللازمة للقيام بمهامه ، ومن ذلك الآتي :

أ - تحليل المسائل والمخاطر التي تنطوي عليها الاستثمارات الأجنبية .

ب - تطوير وتطبيق وتحديث مجموعة من الضوابط الداخلية وأنظمة إدارة المخاطر للتعامل مع المخاطر الحالية والمنظورة التي تنطوي عليها الاستثمارات الأجنبية .

ج - إخطار حملة الوحدات الاستثمارية بطريقة واضحة ومختصرة وعاجلة بوضع استثمارات الصندوق وأي مخاطر قد يتعرض لها الصندوق .

المادة (٧٧)

يجب أن يكون لدى مدير الاستثمار خطة بديلة تمكنه من الاستجابة الاستباقية لأي أمر عاجل قد يطرأ على استثمارات الصندوق خارج السلطنة ، والعمل على إدارتها ، والتخلص منها .

الفرع الثاني
مدير صناديق الاستثمار

المادة (٧٨)

يجوز فقط للشركات المرخصة من الهيئة بممارسة نشاط إدارة صناديق الاستثمار ، العمل على تقديم الخدمات الآتية للصندوق :

أ - حساب صافي قيمة الأصول .

ب - حساب الأرباح لحملة الوحدات الاستثمارية .

ج - حفظ وتحديث سجلات الصندوق وحساب مصاريف وإيرادات الصندوق المستحقة ، والأرباح وإعداد البيانات المالية .

د - مراقبة عملية حل أو تصفية الصندوق .

هـ - إدارة حوكمة الصندوق .

و - القيام بعمليات المكتب الخلفي للصندوق ، والمتضمنة تسوية عمليات التداول اليومية ، إضافة إلى عمليات التسوية البنكية .

المادة (٧٩)

يجب على مدير صناديق الاستثمار اتخاذ خطوات مناسبة ، وممارسة متطلبات الحيطة والحذر اللازمة للتأكد من أن ممتلكات الصندوق مقيمة تقييما صحيحا بما يتوافق وأحكام (التقييم) الواردة في الفصل العاشر من هذه اللائحة ، والنظام الأساسي/سند العهدة ، ونشرة الإصدار .

المادة (٨٠)

لأغراض تقييم ممتلكات الصندوق ، يجب على مدير صناديق الاستثمار عدم القيام بأي أمر قد يحقق منافع أو مزايا له على حساب حملة الوحدات الاستثمارية الحاليين أو المحتملين .

المادة (٨١)

يجب على مدير صناديق الاستثمار القيام بكل الخطوات المعقولة ، واتخاذ متطلبات الحيطة والحذر للتأكد من أن الوحدات الاستثمارية قد تم تسعيرها بصورة صحيحة بما يتسق مع أحكام (التسعير والتداول) الواردة في الفصل الحادي عشر من هذه اللائحة ، والنظام الأساسي / سند العهدة ، ونشرة الإصدار .

الفرع الثالث

الحافظ الأمين / أمين العهدة

المادة (٨٢)

يجب تعيين حافظ أمين / أمين عهدة للصندوق ، يكون مستقلا عن مدير الاستثمار ، ومن ضمن الشركات العاملة في مجال الأوراق المالية المرخصة من الهيئة بممارسة نشاط الحفظ والأمانة .

المادة (٨٣)

يلتزم الحافظ الأمين / أمين العهدة بالتحكم والمحافظة على ممتلكات الصندوق لصالح حملة الوحدات الاستثمارية وفقا للنظام الأساسي / سند العهدة ، وهذه اللائحة ، وقوانين الأوراق المالية المعمول بها في هذا الشأن .

المادة (٨٤)

يلتزم الحافظ الأمين/ أمين العهدة بالتأكد من أن ممتلكات الصندوق لا تخل بالآتي :

أ - أن تكون محددة بوضوح في دفاتره كممتلكات للصندوق إما بصورة مباشرة ، وإما بصورة غير مباشرة .

ب - أن تكون محتفظا بها بصورة منفصلة عن أي أصول / ممتلكات أخرى يملكها أو يحتفظ بها .

ج - أن تكون مسجلة باسم أو لأمر الصندوق .

المادة (٨٥)

يجب على الحافظ الأمين/ أمين العهدة أن يتابع بعناية عملية تشغيل مدير الاستثمار لأصول الصندوق وحمايته لها .

كما يجب عليه لضمان حماية مصالح حملة الوحدات الاستثمارية ، القيام بمراجعة مستقلة بشكل مستمر وعدم الاعتماد فقط على المعلومات التي يقدمها مدير الاستثمار .

المادة (٨٦)

يجب أن تتوفر لدى الحافظ الأمين / أمين العهدة في كل وقت ، المعلومات الكاملة والكافية عن سياسات الصندوق الاستثمارية التي وضعها مدير الاستثمار والتغييرات التي تتم عليها .

ويكون له حال تبينه أن السياسات المتبعة ليست في مصلحة حملة الوحدات الاستثمارية ، توجيه مدير الاستثمار بضرورة القيام بالإجراءات التصحيحية اللازمة التي يرى أنها ملائمة ، وإبلاغ إدارة الصندوق بذلك أو الدعوة إلى جمعية عامة غير عادية ، للحصول على توجيهات حملة الوحدات الاستثمارية في هذا الشأن .

المادة (٨٧)

يجب على الحافظ الأمين / أمين العهدة إشعار الهيئة وإدارة الصندوق فورا بأي تلاعب ، أو مخالفة قد تقع من مدير الاستثمار أو مدير صناديق الاستثمار لأحكام النظام الأساسي / سند العهدة أو لقوانين الأوراق المالية أو أن هناك تعارضا بين الإفصاح الوارد في نشرة الإصدار وأحكام النظام الأساسي / سند العهدة تكون في رأيه دليلا على عدم مراعاة لمصالح حملة الوحدات الاستثمارية .

المادة (٨٨)

يجب على الحافظ الأمين / أمين العهدة في حالة إدارة الصندوق وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية ، تقديم تقاريره عن تعاملات الصندوق إلى اللجنة الشرعية .

المادة (٨٩)

لا يجوز للحافظ الأمين / أمين العهدة امتلاك وحدات استثمارية أو مصالح أخرى في الصندوق الذي يقدم خدمات له .

الفصل السابع

تفويض المهام

المادة (٩٠)

يجوز لمقدم الخدمة تفويض أي من المهام المسندة إليه إلى طرف ثالث ، شريطة الحصول على موافقة الهيئة .

المادة (٩١)

لا يعفي التفويض أو إسناد الخدمة لطرف ثالث مقدم الخدمة من مسؤولياته عن السلوك السليم لذلك الطرف في القيام بالأنشطة التي تم تفويضه أو إسناده إليه ، ويظل مسؤولا عن أي تصرفات غير صحيحة أو تقصير في ممارسة الصلاحيات ، قد يقع من أي طرف ثالث كما لو أن التصرف أو التقصير قد وقع منه نفسه .

المادة (٩٢)

يجب على مقدم الخدمة التأكد مما يأتي :

أ - وجود إجراءات كافية لمراقبة سلوك الطرف الثالث المفوض من جانبه ، لضمان حسن أدائه للمهام الموكلة إليه بصورة سليمة وفعالة .

ب - وجود ضوابط لضمان التزام الطرف الثالث بالنظام الأساسي/ سند العهدة ، ونشرة الإصدار ، وهذه اللائحة وقوانين الأوراق المالية المعمول بها في هذا الشأن .

المادة (٩٣)

على مقدم الخدمة التأكد من توافر الآتي بالنسبة للطرف الثالث قبل تفويض أي مهام أو اختصاصات إليه :

أ - الترخيص اللازم له حسب الأصول من السلطات المختصة .

ب - الموارد المالية الكافية للقيام بالمهام الموكلة إليه .

ج - سجل خاص لأداء المهام الموكلة إليه .

د - الموارد البشرية والأنظمة والإجراءات الداخلية الكافية للقيام بالمهام الموكلة إليه .

المادة (٩٤)

يجب أن تتضمن اتفاقية تقديم الخدمة بين مقدم الخدمة وأي طرف ثالث ، على الأقل التفاصيل الآتية :

أ - الخدمة المقدمة .

ب - أتعاب ومكافآت المفوض إليه .

ج - القيود أو المحظورات الواردة على المهام التي تم التفويض بشأنها .

د - متطلبات التقارير بما في ذلك وضوح التقارير بين مدير الاستثمار أو الحافظ الأمين/ أمين العهدة ، وسبل تقييم أداء المفوض إليه .

المادة (٩٥)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٩٤) من هذه اللائحة ، يجب على مقدم الخدمة في حالة تفويضه لجهة خارج السلطنة للقيام بأي من الأعمال الموكلة إليه ، التأكد من تضمين الاتفاقية المبرمة مع تلك الجهة ، البنود الآتية :

أ - ضرورة نقل المعرفة والخبرة المتوفرة لدى الجهة الخارجية إلى الجهة المرخصة داخل السلطنة .

ب - سلطة مقدم الخدمة في الفحص والتفتيش على تلك الجهة لضمان التزامها بالمتطلبات المعمول بها في النظام الأساسي/ سند العهدة ، ونشرة الإصدار ، وهذه اللائحة ، وأي قوانين أخرى .

المادة (٩٦)

يجب ألا يعمل موظفو أي جهة مفوضة من جانب مدير الاستثمار في منصب عضو إدارة الصندوق لأي صندوق تم تعيينها لإدارته .

المادة (٩٧)

يلتزم مقدم الخدمة دون غيره بسداد نفقات أعمال المفوض إليه .

الفصل الثامن

إدارة الصندوق واللجنة الشرعية

المادة (٩٨)

يجب على مدير الاستثمار - إضافة لتعيين الحافظ الأمين/ أمين العهدة - التأكد من وجود إدارة للصندوق تتولى مهمة الإشراف والرقابة على أعمال الصندوق ومقدمي الخدمات .

المادة (٩٩)

تتكون إدارة الصندوق من أعضاء لا يقل عددهم عن (٣) ثلاثة ، ولا يزيد على (٧) سبعة ، على أن يكون من بينهم عضوان مستقلان على الأقل ، شريطة أن يكون ثلث أعضاء الإدارة على الأقل من المستقلين .

المادة (١٠٠)

يتم انتخاب جميع أعضاء إدارة الصندوق بالاقتراع السري ، في جمعية عامة عادية لحملة الوحدات الاستثمارية ، وذلك لمدة (٥) خمس سنوات على الأكثر ، ويجوز إعادة انتخاب العضو لمدة أخرى .

المادة (١٠١)

لا يجوز لعضو إدارة الصندوق أن يكون :

أ - عضوا في إدارة صندوق عقاري آخر يديره مدير صندوق آخر .

ب - عضو مجلس إدارة أو شريكا لصندوق آخر ، أو مدير الصندوق لصندوق آخر .

ج - عضو اللجنة الشرعية للصندوق نفسه .

د - موظفا لدى أي طرف ثالث يعهد إليه مدير الاستثمار بمهمة القيام بأي من الأعمال المسند إليه .

المادة (١٠٢)

يجب على إدارة الصندوق التأكد من أن الصندوق تتم إدارته وفقا للآتي :

أ - أهدافه الاستثمارية .

ب - النظام الأساسي/ سند العهدة .

ج - نشرة الإصدار .

د - كافة الأحكام والقواعد المنصوص عليها في القوانين واللوائح والقرارات ذات الصلة .

المادة (١٠٣)

تشمل مهام ومسؤوليات إدارة الصندوق على الأخص ما يأتي :

أ - اختيار الاستراتيجية الملائمة لتحقيق الأداء المناسب للصندوق ، وفقا لسياسته الاستثمارية .

ب - التأكد من أن الاستراتيجية الاستثمارية المتبعة ملائمة ، ومطبقة بفعالية من قبل مدير الاستثمار ، أو الجهة المفوضة بذلك (إن وجدت) .

ج - المتابعة الفعالة وقياس وتقييم أداء مدير الاستثمار أو الجهة المفوضة بذلك (إن وجدت) .

د - تعيين وفصل وتحديد أتعاب مقدم الخدمة ، ما عدا مدير الاستثمار ، فتتم عملية تعيينه أو تغييره وتحديد أتعابه من الجمعية العامة غير العادية لحملة الوحدات الاستثمارية ، بناء على توصية من إدارة الصندوق .

المادة (١٠٤)

يجب على مدير الاستثمار تكوين لجنة شرعية أو الاستعانة بلجنة شرعية لطرف ثالث في حالة تأسيس و/ أو إدارة صندوق استثمار عقاري متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية .

المادة (١٠٥)

يجب على اللجنة الشرعية الالتزام بما يأتي :

أ - أن يكون أعضاؤها مستقلين عن مدير الاستثمار .

ب - أن تتكون من (٣) ثلاثة أعضاء على الأقل .

المادة (١٠٦)

لا يجوز لأعضاء اللجنة الشرعية أن يكونوا أعضاء في إدارة الصندوق الذي يديره مدير الاستثمار نفسه .

المادة (١٠٧)

تشمل مهام اللجنة الشرعية ما يأتي :

أ - تقديم المشورة في كل مجالات الاستثمار العقارية وإدارة الصندوق وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية .

ب - توفير الخبرة والموجهات الشرعية في كل المسائل ، وبصفة خاصة حول النظام الأساسي/ سند العهدة، ونشرة الإصدار، وهيكلة الصندوق، والاستثمار، والمسائل التشغيلية الأخرى .

ج - التأكد من أن الصندوق يتم تشغيله وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية ، ولوائح الهيئة والقرارات الصادرة من الجهات المتخصصة في تقديم خدمات الرقابة الشرعية .

د - مراجعة تقرير مدير الاستثمار أو الحافظ الأمين / أمين العهدة بشأن مدى التزام الصندوق ومعاملاته الاستثمارية مع مبادئ الشريعة الإسلامية .

هـ - إعداد تقرير يتم تضمينه إلى التقرير السنوي أو المرحلي للصندوق يتضمن رأيها حول ما إذا كان تشغيل الصندوق يتم وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية للفترة المالية المعنية من عدمه .

المادة (١٠٨)

يجب أن يتحقق في عضو إدارة الصندوق واللجنة الشرعية ما يأتي :

أ - أن يكون حسن السيرة والسلوك والسمعة .

ب - أن تتوافر لديه المؤهلات والخبرات اللازمة لأداء المهام الموكلة إليه .

المادة (١٠٩)

يجب على أعضاء إدارة الصندوق واللجنة الشرعية الالتزام بما يأتي :

أ - مراعاة معايير النزاهة والعدالة في أداء مهامهم ومسؤولياتهم .

ب - التصرف والتحلي بالمهارة والحيطة والحذر في أداء واجباتهم ومسؤولياتهم ، وفقا للقوانين والأنظمة واللوائح المعمول بها .

المادة (١١٠)

تحظر عضوية إدارة الصندوق أو اللجنة الشرعية على من تتوافر بشأنه إحدى الحالات الآتية :

أ - إقامة دعوى ضده بموجب قوانين الإفلاس أو صدور حكم قضائي بإفلاسه ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .

ب - صدور حكم قضائي بإدانته في جريمة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره .

المادة (١١١)

يجب على أي عضو في إدارة الصندوق أو اللجنة الشرعية التنحي فورا إذا أصبح غير مؤهل لشغل منصبه .

المادة (١١٢)

إذا شغر مقعد أحد أعضاء إدارة الصندوق أو اللجنة الشرعية قبل نهاية مدة الولاية ، يتم اختيار عضو آخر بدلا منه لاستكمال هذه المدة ، وفقا للإجراءات المنصوص عليها في هذه اللائحة .

المادة (١١٣)

يجب على أي شخص يتم تعيينه كعضو في أكثر من لجنة رقابة شرعية لصناديق يقوم بتشغيلها مدير الاستثمار نفسه ، أن يتصرف بصورة مستقلة لكل صندوق يتم تعيينه به .

الفصل التاسع

قواعد الاستثمار

المادة (١١٤)

يجب أن تكون ممتلكات الصندوق ذات صلة ومتسقة مع أهدافه وسياسته الاستثمارية ، ويجب على مدير الاستثمار ضمان وجود توزيع معقول ومناسب للمخاطر ضمن محفظة الصندوق .

المادة (١١٥)

لا يجوز للصندوق القيام بالأنشطة الآتية :

أ - تقديم القروض أو التسهيلات المالية .

ب - تطوير العقارات ، ما لم يكن الغرض من التطوير القيام بإحدى عمليات تجديد أو ترميم أو تزويد أو توسيع العقارات القائمة ضمن محفظته الاستثمارية .

ج - شراء أرض فضاء .

د - الاستثمار خارج السلطنة بنسبة تزيد على (٢٥ ٪) خمسة وعشرين في المائة من إجمالي قيمة أصوله إلا بموافقة الهيئة .

المادة (١١٦)

يجب على مدير الاستثمار القيام بما يأتي :

أ - إشعار الحافظ الأمين / أمين العهدة كتابة بأي عملية شراء أو بيع لأصول الصندوق في مدة أقصاها (٣) ثلاثة أيام عمل لتاريخ تنفيذ العملية .

ب - التأكد من أن ممتلكات الصندوق لها إثباتات ومستندات كافية تثبت حق الصندوق فيها .

المادة (١١٧)

يجوز للصندوق الاستثمار فقط في الأوجه الآتية :

أ - العقارات .

ب - شركات الغرض الخاص .

ج - الأصول ذات الصلة ، وغير ذات الصلة بالعقارات .

د - النقد والودائع وأدوات سوق النقد .

المادة (١١٨)

يجب في كل الأوقات استثمار ما لا يقل عن (٥٠٪) خمسين في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق في عقارات مدرة للدخل و/ أو شركات الغرض الخاص .

المادة (١١٩)

يجب ألا تتجاوز استثمارات الصندوق في الأصول غير ذات الصلة بالعقارات ، و/ أو النقد والودائع وأدوات سوق النقد نسبة (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من إجمالي قيمة أصوله .

المادة (١٢٠)

يجب على مدير الاستثمار التأكد من أن العقارات التي سوف يشتريها الصندوق تتوفر فيها الشروط الآتية :

أ - أن تكون مؤجرة بالكامل .

ب - أن يكون لها سجل تاريخي جيد و/ أو احتمالات مبشرة بحصول الصندوق على مستوى دخل جيد ، ومبشر من الإيرادات المتأتية من العقار .

ج - أن تكون ذات جدوى اقتصادية وفقا لدراسات السوق .

د - أن تكون خالية من أي التزامات أو حقوق للغير في وقت الشراء ، فيما عدا الالتزامات المرتبطة بتسهيلات قرض .

المادة (١٢١)

استثناء من حكم البند (أ) من المادة (١٢٠) من هذه اللائحة ، يجوز للصندوق شراء عقارات غير مؤجرة بالكامل وفق الاشتراطات الآتية :

أ - وجود احتمال قوي بالحصول على مستأجر .

ب - ألا يؤثر أي صرف رأس مالي لتعزيز حالة العقار بصورة جوهرية على عائد حملة الوحدات الاستثمارية .

ج - أن العقار الذي تم شراؤه سيحقق عائدا معقولا لحملة الوحدات الاستثمارية خلال فترة معقولة من الزمن .

المادة (١٢٢)

يجب على مدير الاستثمار التأكد مما يأتي عند شرائه لأي عقار :

أ - أن تشمل عملية الشراء كافة الحقوق والمصالح والمنافع ذات الصلة بملكية العقار .

ب - أن تكون للصندوق أغلبية الملكية والسيطرة على العقار الذي تم شراؤه ، ليتمكن من ممارسة كافة الحقوق والمصالح المرتبطة به بدون قيود أو معوقات .

المادة (١٢٣)

يجوز للصندوق شراء عقارات في الحالات التي لا تكون له فيها أغلبية مسيطرة ، وفق الاشتراطات الآتية :

أ - ألا يتجاوز إجمالي قيمة هذه العقارات نسبة (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الاستحواذ .

ب - أن تحقق عملية الاستحواذ أفضل مصلحة لحملة الوحدات الاستثمارية .

ج - وجود إفصاح واضح في نشرة إصدار الصندوق عن المخاطر المرتبطة لامتلاكه لعقارات بدون أن يكون له أغلبية مسيطرة عليها .

المادة (١٢٤)

يجب على مدير الاستثمار ، في حالة تملك الصندوق لعقار بموجب عقد حق انتفاع قائم أن يتأكد من حصول الصندوق على موافقة الجهات المختصة على نقل عقد حق الانتفاع باسم الصندوق قبل إدراج الوحدات الاستثمارية للصندوق في السوق أو قبل شراء العقار المستأجر (بالنسبة للصناديق القائمة) .

المادة (١٢٥)

يجوز للصندوق بالنسبة للعقارات قيد الإنشاء ، الدخول في تدابير أو اتفاقية في أي مرحلة من مراحل الإنشاء لشراء العقار شريطة الالتزام بما يأتي :

أ - أن يكون الدخل من العقارات الموجودة في محفظة الصندوق كافيا للتأكد من عدم حدوث انخفاض كبير في عوائد الصندوق خلال فترة الإنشاء .

ب - أن تكون اتفاقية الشراء مشروطة باكتمال عملية بناء العقار ، مع ضرورة التحوط للمخاطر المرتبطة بعملية البناء .

ج - أن تكون عملية بناء العقار بشروط تكون هي الأفضل للصندوق ، وعلى أساس تجاري بحت بين أطراف مستقلة .

د - أن تكون التوقعات بالنسبة للعقار حال اكتماله هي الأفضل لحملة الوحدات الاستثمارية .

هـ - ألا يتجاوز إجمالي قيمة العقارات قيد الإنشاء التي سيتم شراؤها بواسطة الصندوق نسبة (١٠٪) عشرة في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الشراء .

وفي جميع الأحوال ، يجب أخذ موافقة حملة الوحدات الاستثمارية في جمعية عامة غير عادية إذا اقتضت مصلحة الصندوق تنفيذ عملية الشراء بنسبة تزيد على تلك النسبة قبل إتمام عملية الشراء .

و - عدم التصرف بالبيع للعقار محل الإنشاء إلا بعد مرور سنتين على اكتماله .

المادة (١٢٦)

يجب على مدير الاستثمار بالنسبة للعقارات الموجودة خارج السلطنة ، التأكد من التقيد بالقواعد والضوابط والقوانين ذات الصلة ، وعليه الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات ذات الاختصاص في تلك البلدان قبل إنهاء عملية الشراء .

المادة (١٢٧)

يجب التأمين على كل العقارات التي يتم شراؤها بكامل قيمة استبدالها بما في ذلك مخاطر خسارة الإيجار ، لدى شركة/ شركات تأمين يوافق عليها الحافظ الأمين/ أمين العهدة .

المادة (١٢٨)

يجب أخذ موافقة حملة الوحدات الاستثمارية بموجب قرار جمعية عامة غير عادية ، إذا تجاوزت قيمة أي عقار سيتم بيعه نسبة (٣٥٪) خمسة وثلاثين في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق .

المادة (١٢٩)

يجب على الصندوق عدم شراء عقارات بسعر يزيد على (١١٠٪) مائة وعشرة في المائة من السعر الوارد في تقرير التقييم ، كما يجب عليه عدم بيع أي عقار بسعر يقل عن (٩٠٪) تسعين في المائة من القيمة الواردة في تقرير التقييم .

وفي جميع الأحوال ، يجب أخذ موافقة حملة الوحدات الاستثمارية في جمعية عامة غير عادية إذا اقتضت مصلحة الصندوق تنفيذ عملية البيع والشراء خارج تلك النسب ، وذلك قبل إتمام العملية .

المادة (١٣٠)

يجب على مدير الاستثمار - عند رغبته في الاستحواذ على شركة غرض خاص تمتلك عقارات - الأخذ بعين الاعتبار ما يأتي :

أ - أن يكون الاستحواذ في مصلحة حملة الوحدات الاستثمارية .

ب - وجود سبب تجاري صحيح للاستحواذ على الشركة بدلا من العقارات .

ج - استيفاء العقارات التي تملكها شركة الغرض الخاص للمتطلبات المنصوص عليها في المواد من (١٢٠) إلى (١٢٧) من هذه اللائحة .

د - يجب أن يستحوذ الصندوق على كامل شركة الغرض الخاص ، وإذا كان ذلك غير ممكن ، فعلى الصندوق الاستحواذ على حقوق ملكية تضمن له أغلبية الملكية والسيطرة عليها ليتمكن من ممارسة سيطرة فعالة على الشركة وممارسة كل الحقوق والمصالح على العقارات بدون معوقات .

هـ - عدم تحميل الصندوق أي التزامات قد تكون على شركة الغرض الخاص في وقت الشراء ، فيما عدا الالتزامات المالية المرتبطة بتسهيلات القروض .

و - أن تكون شركة الغرض الخاص ذات قيمة بالنظر إلى قيمة العقارات التي تمتلكها .

المادة (١٣١)

يجب على مدير الاستثمار الالتزام بأحكام المادة (١٢٨) من هذه اللائحة عند بيعه لأي جزء من استثمار الصندوق في شركة الغرض الخاص .

المادة (١٣٢)

يجوز أن تتكون ممتلكات الصندوق من أصول ذات صلة ، وغير ذات صلة بالعقارات شريطة الالتزام بما يأتي :

أ - أن تكون الأوراق المالية مدرجة في سوق رسمية (البورصة المعدة لتداول الأوراق المالية) .

ب - ألا تتجاوز قيمة استثماراته في الأوراق المالية المصدرة من مصدر واحد نسبة (٥٪) خمسة في المائة من إجمالي قيمة أصوله .

ج - ألا تتجاوز قيمة استثماراته في الأوراق المالية المصدرة من مجموعة تجارية واحدة نسبة (١٠٪) عشرة في المائة من إجمالي قيمة أصوله .

د - ألا تتجاوز استثماراته في أي ورقة مالية أو أي فئة من الأوراق المالية نسبة (١٠٪) عشرة في المائة من الأوراق المالية المصدرة من مصدر واحد .

المادة (١٣٣)

على مدير الاستثمار التأكد من التزامه بحدود وقيود الاستثمار الواردة في النظام الأساسي/ سند العهدة ونشرة الإصدار ، وهذه اللائحة في كل الأوقات على أساس القيمة الأحدث لممتلكات الصندوق .

المادة (١٣٤)

لا تنطبق النسب المنصوص عليها في المادة (١٣٢) من هذه اللائحة على الأوراق المالية المصدرة من حكومة سلطنة عمان .

المادة (١٣٥)

يجوز للصندوق استثمار جزء من أصوله في الودائع لدى مؤسسة مالية أو مصرف مرخص لهم بذلك .

المادة (١٣٦)

يجب على مدير الاستثمار إذا كان الصندوق يرغب في شراء عقار كائن خارج السلطنة ، التأكد من أن الشراء يحقق أفضل مصلحة للصندوق وحملة وحداته الاستثمارية ، ويجب على مدير الاستثمار في هذه الحالة الأخذ بعين الاعتبار على الأقل العوامل الآتية :

أ - الموانع المفروضة على الملكية الأجنبية في تلك البلدان ، والقيود على العملات الأجنبية والتحويلات والأحكام المتعلقة بالمنافسة والاحتكار .

ب - البيئة الاقتصادية والسياسية والقانونية والأنظمة القضائية والمحاسبية وسوق العقارات في تلك الدول .

ج - القيود التشغيلية وشفافية أنظمة المحاسبة وإعداد التقارير المالية .

د - القيود أو الموانع الضريبية التي يمكن أن تؤثر على عمليات الصندوق في تلك الدول .

هـ - وجود كيان أجنبي مرخص يمكن تفويضه للقيام بأعمال ومهام مدير الاستثمار ، والتأكد من مقدرة مدير الاستثمار من الإشراف بشكل كاف ، ومتواصل عليه ، وعدم وجود أي موانع أو قيود من التعاقد معه .

و - آلية أو استراتيجية التخارج من السوق الأجنبي ، والتدابير اللازمة لبيع الاستثمارات الموجودة في تلك البلدان .

ز - التدابير العملية والفعالة التي ستعالج أي مسألة وتعمل على التخفيف من أي مخاطر قد تنشأ من الاستثمارات في تلك البلدان .

المادة (١٣٧)

يجوز للصندوق الذي يقوم بالاستحواذ على عقارات كائنة خارج السلطنة التحوط لتقلبات أسعار الصرف لعملات تلك البلدان .

المادة (١٣٨)

يجوز للصندوق المشاركة في العقود المستقبلية لأغراض إدارة المخاطر فقط ، وهي محصورة بمقدار انكشاف غطاء الصندوق المالي للعملة الأجنبية .

المادة (١٣٩)

يجوز الاستثمار في الأصول ذات الصلة بالعقارات ، وغير ذات الصلة بها في أي سوق خارج السلطنة ، إذا توافر في تلك السوق الاشتراطات الآتية :

أ - وجود رقابة إشرافية من قبل الجهات المعنية على السوق .

ب - الإلمام باقتصاديات السوق وجدوى الاستثمار فيه .

ج - تطبيق متطلبات الحوكمة .

د - وجود تدابير كافية تضمن عدم وجود أي قيود على تحويل الأرباح أو رأس المال من السوق الأجنبية للصندوق .

هـ - أن تكون الجهة الرقابية لهذه السوق عضوا في المنظمة الدولية للهيئات الرقابية على أسواق الأوراق المالية (الايسكو) .

المادة (١٤٠)

يجوز للصندوق الاقتراض لشراء عقارات وشركات الغرض الخاص ، وللوفاء بالمصاريف الرأس مالية ، وذلك من خلال الاقتراض فقط من البنوك والمؤسسات المالية المرخصة بذلك أو من خلال إصداره لسندات / صكوك .

المادة (١٤١)

يجب ألا يتجاوز إجمالي حجم ديون الصندوق (بما في ذلك إصدار السندات / الصكوك) نسبة (٦٠٪) ستين في المائة من إجمالي قيمة أصوله في وقت الاقتراض ، ويجوز استثناء أن تتجاوز إجمالي تلك الديون لهذه النسبة بموافقة الجمعية العامة غير العادية .

المادة (١٤٢)

مع مراعاة حكم المادة (١٤١) من هذه اللائحة ، يجوز لمدير الاستثمار ، بموافقة إدارة الصندوق والحافظ الأمين / أمين العهدة ، رهن أي من ممتلكات الصندوق كضمان للحصول على قرض .

المادة (١٤٣)

يجب على مدير الاستثمار توفيق أوضاع الصندوق خلال مدة لا تتجاوز (١٢) اثني عشر شهرا من تاريخ واقعة فشل الصندوق في الالتزام بأحكام المادة (١١٨) من هذه اللائحة .

المادة (١٤٤)

فيما عدا ما تختص به الجمعية العامة غير العادية يجوز للهيئة السماح للصندوق بتجاوز النسب المئوية المفروضة بموجب هذه اللائحة الواردة في هذا الفصل ، بنسبة زيادة أو نقصان لا تتجاوز (٥٪) خمسة في المائة من قيمة أصول الصندوق .

الفصل العاشر

التقييم

المادة (١٤٥)

يجب على مدير صناديق الاستثمار التأكد من إجراء تقييم عادل ودقيق لجميع أصول والتزامات الصندوق .

المادة (١٤٦)

يجب أن يتم تقييم جميع العقارات التي سيتم شراؤها أو بيعها بما في ذلك التي تملكها شركة الغرض الخاص .

المادة (١٤٧)

يجب القيام بعملية إعادة تقييم لكل العقارات في محفظة استثمارات الصندوق مرة واحدة على الأقل كل (٣) ثلاث سنوات .

ويجب أن تتم كل عمليات التقييم وإعادة التقييم الاعتيادية بواسطة مقيم مستقل يعين حسب الأصول بواسطة مدير صناديق الاستثمار .

ويجوز للحافظ الأمين / أمين العهدة ، في أي وقت ، إذا كانت لديه المبررات الكافية ، تعيين مقيم مستقل للعقارات التي يملكها الصندوق على نفقة الصندوق .

المادة (١٤٨)

لا يجوز تعيين نفس المقيم ليقوم بعملية تقييم للعقار نفسه لأكثر من مرتين متتاليتين . ويجوز الاستعانة به مرة أخرى بعد أن يتم تقييم العقار ذاته من مقيم آخر .

المادة (١٤٩)

يجب على المقيم الذي يتم تعيينه من جانب مدير صناديق الاستثمار إعداد تقرير تقييم تفصيلي للعقار يقدم لمدير صناديق الاستثمار والحافظ الأمين / أمين العهدة .

المادة (١٥٠)

يجب إعداد تقرير التقييم وفق معايير التقييم الدولية المعتمدة في هذا الشأن .

المادة (١٥١)

يجب ألا يكون قد مضى على تقرير التقييم أكثر من (٦) ستة أشهر قبل تاريخ توقيع اتفاقية بيع أو شراء العقار أو تاريخ إعداد الميزانية ، وذلك حتى يتسنى الاعتداد به .

المادة (١٥٢)

في حالة حدوث ظروف تؤثر بصورة جوهرية على العقارات ، على الحافظ الأمين / أمين العهدة التأكد من أن المقيم الذي يتم تعيينه سوف يأخذ بعين الاعتبار تلك الظروف في أثناء إعداده لتقرير التقييم .

المادة (١٥٣)

يجب أن يتم تقييم جميع الأصول ذات الصلة ، وغير ذات الصلة بالعقارات بشكل مستمر ومترابط ، للوصول إلى تقييم موضوعي ومستقل لتلك الأصول ، وقابل للتحقق منه .

المادة (١٥٤)

يجب على مدير صناديق الاستثمار إشعار الحافظ الأمين / أمين العهدة فورا بصافي قيمة الأصول للوحدة الاستثمارية عند اكتمال عملية تقييم الأصول المنصوص عليها في المادة (١٥٣) من هذه اللائحة .

المادة (١٥٥)

يجب على مدير صناديق الاستثمار ، إذا تبين له أن أي تقييم قد تم إجراؤه لأصول الصندوق كان غير صحيح ، القيام فورا بالآتي :

أ - إشعار الهيئة وإدارة الصندوق والحافظ الأمين / أمين العهدة بذلك .

ب - اتخاذ إجراءات علاجية فورية لتصحيح أي تبعات ناتجة عن التقييم غير الصحيح . ويجوز أن تشتمل عملية التصحيح على حصول الصندوق على تعويض مالي ، أو غير مالي .

المادة (١٥٦)

يجب على مدير صناديق الاستثمار الإعلان عن صافي قيمة أصول الصندوق للوحدة الاستثمارية الواحدة من خلال الموقع الإلكتروني للسوق بشكل ربع سنوي ، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (١٥) خمسة عشر يوما من نهاية الربع المعني ، ويجب تقريب صافي قيمة الأصول للوحدة الاستثمارية إلى (٣) ثلاث خانات عشرية .

الفصل الحادي عشر

التسعير والتداول

المادة (١٥٧)

يجب ألا يقل سعر الوحدات الاستثمارية المطروحة للاكتتاب عن (١٠٠) مائة بيسة للوحدة .

المادة (١٥٨)

يجب أن تتم عملية التداول في الوحدات الاستثمارية وفق الضوابط والتعليمات المعمول بها في السوق .

المادة (١٥٩)

يجب على مدير الإصدار إذا تزامنت عملية طرح وحدات استثمارية لأطراف ذات علاقة مع طرح عام للجمهور ، التأكد من ألا يقل سعر الوحدة للأطراف ذات العلاقة عن سعر الوحدة المطروحة للجمهور .

المادة (١٦٠)

يتم تداول الوحدات الاستثمارية للصناديق الخاصة بعد إدراجها في السوق على أساس صافي قيمة الأصول .

المادة (١٦١)

يجب على الحافظ الأمين/ أمين العهدة أن يطلب من السوق إيقاف تداول الوحدات الاستثمارية في حالة نشوء ظروف استثنائية كافية تستوجب القيام بذلك ، مع ضرورة الأخذ في الاعتبار مصالح حملة الوحدات الاستثمارية والمستثمرين المحتملين .

المادة (١٦٢)

يجب أن تعاد الوحدات الاستثمارية للتداول بأسرع ما يمكن بعد انتهاء الظروف الاستثنائية ، التي يجب ألا تتجاوز في كل الأحوال (٢١) واحدا وعشرين يوما من بدء الإيقاف ، ويمكن تمديد فترة الإيقاف لفترات أخرى بموافقة الهيئة .

المادة (١٦٣)

يجب على الحافظ الأمين / أمين العهدة في حالة إيقاف الوحدات الاستثمارية عن التداول وفقا للمادة (١٦١) من هذه اللائحة ، إشعار الهيئة كتابيا فورا وقبل بداية تداول اليوم التالي لإيقاف الوحدات الاستثمارية ، مع ذكر أسباب الإيقاف والتاريخ المتوقع لإعادتها للتداول .

الفصل الثاني عشر

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

المادة (١٦٤)

إذا كان مدير الاستثمار يدير أكثر من صندوق ، وكانت المعاملة تتضمن صندوقين أو أكثر من الصناديق التي يديرها ، فإن التعاملات بين هذه الصناديق تعتبر تعاملات أطراف ذات علاقة لكل صندوق مشارك في التعاملات .

المادة (١٦٥)

يجب أن يتم تنفيذ جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفق الآتي :

أ - على أساس تجاري بحت .

ب - أن تكون في مصلحة حملة الوحدات الاستثمارية .

ج - بسعر يعادل القيمة التي تم تقديرها في تقرير التقييم بالنسبة للتعاملات العقارية .

المادة (١٦٦)

أ - يجب الحصول على الموافقة المسبقة لحملة الوحدات الاستثمارية بقرار في جمعية عامة غير عادية إذا كانت قيمة المعاملة العقارية مع الأطراف ذات العلاقة تساوي أو تزيد على نسبة (٥٪) خمسة في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق (بعد الشراء) .

ب - يجب على إدارة الصندوق التأكد من أن المعاملة العقارية تمت على أسس تجارية بحتة وعلى قدم المساواة ، ولا تضر بمصالح حملة الوحدات الاستثمارية ، إذا كانت قيمة المعاملة العقارية مع الأطراف ذات العلاقة أقل بنسبة (٥٪) خمسة في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق (بعد الشراء) .

المادة (١٦٧)

لأغراض تطبيق أحكام المادة (١٦٦) من هذه اللائحة ، يجب الالتزام بالآتي :

أ - يجب تنفيذ المعاملة حسب قيمة إجمالي أصول الصندوق المفصح عنها في أحدث بيانات مالية نشرت للصندوق ، وأي تعاملات لاحقة لعملية نشر البيانات المالية يجب أن تأخذ بعين الاعتبار أي تغييرات تكون قد طرأت على إجمالي أصول الصندوق .

ب - ألا تتجاوز قيمة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بالصندوق مجتمعين خلال (١٢) الاثني عشر شهرا الأخيرة نسبة (٥٪) خمسة في المائة من إجمالي قيمة صافي أصول الصندوق .

الفصل الثالث عشر

الأتعاب والمصاريف

المادة (١٦٨)

يتم تحديد الأتعاب والمكافآت السنوية لمقدمي الخدمات بناء على العقد الذي يبرم مع الصندوق ، وفي جميع الأحوال يجب أن يتناسب مع الآتي :

أ - مهام وواجبات ومسؤوليات كل منهم .

ب - طبيعة ونوع ومقدار الخدمات التي قدمها كل منهم .

ج - حجم وتشكيلة ممتلكات الصندوق .

د - نجاحهم في تحقيق أهداف الصندوق الاستثمارية .

هـ - دور الصندوق في تعظيم العوائد لحملة الوحدات الاستثمارية .

و - الحد الأقصى المحدد في النظام الأساسي/ سند العهدة .

ويجب الإفصاح عن الأتعاب بوضوح في نشرة الإصدار ، وفي تقرير الصندوق .

المادة (١٦٩)

يجوز لأعضاء إدارة الصندوق واللجنة الشرعية الحصول على أتعاب ومكافآت سنوية يتحملها الصندوق ، حسب ما تقرره الجمعية العامة العادية ، وبما لا يتعارض مع النظام الأساسي/ سند العهدة .

المادة (١٧٠)

تدفع من الصندوق فقط المصاريف التي تتعلق مباشرة بأعماله الضرورية لتشغيل وإدارة وصيانة ممتلكاته ، وعلى الأخص الآتي :

أ - صيانة العقارات التي تعود إلى الصندوق .

ب - الضرائب والرسوم التي تفرض على الصندوق من الجهات والسلطات المعنية .

ج - الأتعاب والمصاريف الأخرى التي يتحملها مراقبو الحسابات الذين يتم تعيينهم للتدقيق على حسابات الصندوق أو شركات الغرض الخاص .

د - الأتعاب المتعلقة بتقييم أي استثمارات للصندوق بواسطة مقيم مستقل لصالح الصندوق .

هـ - الأتعاب والتكاليف التي تدفع لمقدم الخدمة وشركة إدارة العقارات وغيرها .

و - التكاليف التي يتم تحملها لتعديل النظام الأساسي/ سند العهدة .

ز - مصاريف الإدراج في السوق .

ح - مصاريف عقد الجمعيات العامة .

المادة (١٧١)

يجب على الحافظ الأمين / أمين العهدة التأكد من أن المصاريف التي يتم تحميلها للصندوق مشروعة ، ويجب عليه التأكد من أن المصاريف التي يتم تحميلها للصندوق غير مبالغ فيها ، أو تتجاوز المعدلات التجارية الاعتيادية ، فإذا تبين له خلاف ذلك جاز له تقدير ملاءمة الموافقة على المصاريف التي سوف يتحملها الصندوق من عدمه .

الفصـل الرابـع عشـر

التقاريـر والتدقيـق

المـادة (١٧٢)

يجب على مدير الاستثمار إعداد التقارير الآتية للصناديق التي يديرها :

أ - تقرير سنوي للصناديق الخاصة .

ب - تقرير سنوي ، ومرحلي للصناديق العامة .

المـادة (١٧٣)

يحدد النظام الأساسي/ سند العهدة بداية ونهاية السنة المالية للصندوق .

فإذا تأسس الصندوق خلال النصف الأول من السنة المالية الأولى ، فإن سنته المالية تنتهي بنهاية هذه السنة ، أما إذا تأسس خلال النصف الثاني ، فإن سنته المالية تنتهي بنهاية السنة التالية .

المـادة (١٧٤)

يجب أن يحتوي التقرير السنوي للصندوق على الأقل ما يأتي :

أ - معلومات عن الصندوق .

ب - تقرير عن أداء الصندوق .

ج - تقريـر مديـر الاستثمـار .

د - تقرير الحافظ الأمين/ أمين العهدة .

هـ - تقرير اللجنة الشرعيـة (إن وجـد) .

و - البيانات المالية المدققة للفترة المحاسبية .

ز - تقرير مراقب الحسابات الخارجي .

ح - تقريـر إدارة الصنـدوق .

المـادة (١٧٥)

يجب أن يحتوي التقرير المرحلي للصندوق على الأقل ما يأتي :

أ - معلومات الصندوق .

ب - تقرير عن أداء الصندوق .

ج - تقرير مدير الاستثمار .

د - تقرير الحافظ الأمين/ أمين العهدة .

هـ - تقرير اللجنة الشرعية (إن وجد) .

و - البيانات المالية للفترة المحاسبية المرحلية المعنية .

ز - تقرير إدارة الصندوق .

المادة (١٧٦)

يجب على مدير الاستثمار خلال مدة لا تتجاوز (٢) شهرين من نهاية الفترة المالية التي يغطيها التقرير ، القيام بالآتي :

أ - إعداد ونشر التقارير السنوية والمرحلية للصندوق على الموقع الإلكتروني للسوق .

ب - إرسال التقرير السنوي والمرحلي لحملة الوحدات الاستثمارية مجانا بالبريد المسجل خلال (٢) يومين من تاريخ تسلمه لطلب حامل الوحدة الاستثمارية .

المادة (١٧٧)

يجب على مدير الاستثمار والحافظ الأمين/ أمين العهدة التأكد من أن البيانات المالية للصندوق قد جرى التدقيق السنوي عليها بواسطة مراقب حسابات مستقل عن مدير الاستثمار والحافظ الأمين/ أمين العهدة من بين مكاتب التدقيق المعتمدة لدى الهيئة .

المادة (١٧٨)

تعين الجمعية العامة العادية لحملة الوحدات الاستثمارية مراقب الحسابات ، ولا يجوز تعيين المكتب ذاته لأكثر من (٤) أربع سنوات مالية متتالية إلا بعد مضي (٢) سنتين ماليتين . كما يجوز لها عزل مراقب الحسابات بموجب قرار مسبب قبل نهاية السنوات الأربع ، ويجب على مدير الاستثمار إبلاغ الهيئة بذلك فورا ، فإذا تبين للهيئة أن أسباب عزله غير صحيحة ، جاز لها طلب إرجاعه .

المادة (١٧٩)

يجب على مدير الاستثمار والحافظ الأمين/ أمين العهدة اتخاذ الخطوات اللازمة للتأكد من قيام موظفيه أو مفوضيه أو أي مقدم آخر للخدمات ومن ذلك ما يأتي :

أ - تقديم المساعدة المطلوبة لمراقب الحسابات لأداء مهامه .

ب - السماح لمراقب الحسابات بالوصول للسجلات والمعلومات في كل الأوقات .

ج - عدم التدخل في عمل مراقب الحسابات .

د - عدم تقديم معلومات غير صحيحة أو مضللة لمراقب الحسابات .

هـ - تبليغ مراقب الحسابات بأي مسألة تؤثر بصورة جوهرية على المركز المالي للصندوق .

المادة (١٨٠)

يجب على مدير الاستثمار والحافظ الأمين/ أمين العهدة أو أي مقدم خدمة آخر أن يطلبوا كتابة من أي شخص قاموا بتفويضه أو بتكليفه بأي مهام ضرورة التعاون مع مراقب حسابات الصندوق .

الفصل الخامس عشر

المستندات والإشعارات للهيئة

المادة (١٨١)

يجب على مدير الاستثمار إشعار الهيئة فورا ، وخلال مدة لا تتجاوز (٢) يومين من علمه بأي مما يأتي :

أ - تعيين واستقالة أعضاء إدارة الصندوق .

ب - تعيين واستقالة الرئيس التنفيذي أو المدير العام ومن في حكمهما .

ج - تعيين واستقالة أي عضو في اللجنة الشرعية .

د - تعيين وتفويض شركة غير مرخصة من الهيئة .

هـ - عدم أهلية عضو إدارة الصندوق أو اللجنة الشرعية .

و - تعيين وإعفاء مدير شركة إدارة العقارات وأي مفوض .

ز - تعيين واستقالة مسؤول الالتزام .

المادة (١٨٢)

يجب على مدير الاستثمار إيداع المستندات الآتية لدى الهيئة :

أ - محضر اجتماع الجمعية العامة ، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (١٤) أربعة عشر يوما لتاريخ انعقاد الجمعية .

ب - آخر نسخة محدثة ومعتمدة من النظام الأساسي / سند العهدة .

الفصل السادس عشر

حل وتصفية الصندوق

المادة (١٨٣)

يجب على إدارة الصندوق تقديم توصية للجمعية العامة غير العادية بحل أو تصفية الصندوق لأي سبب تقدره ، وعلى الأخص الآتي :

أ - انتهاء مدة الصندوق أو الغرض من إنشائه وفقا لما ينص عليه النظام الأساسي/ سند العهدة ، ونشرة الإصدار .

ب - توقف الصندوق عن ممارسة أعماله دون سبب مشروع .

ج - انخفاض صافي قيمة الأصول إلى مستوى تكون فيه المصروفات التي تقع على المستثمر مرتفعة دون مبرر .

د - بناء على توصية من مدير الاستثمار .

هـ - صدور حكم من المحكمة المختصة في هذا الشأن .

و - بناء على طلب الهيئة .

وتصدر الجمعية العامة قرارها بحل وتصفية الصندوق متضمنا تعيين المصفي وأتعابه وإجراءات التصفية ، وتنتهي سلطات إدارة الصندوق ومقدم الخدمة فور تعيين المصفي .

المادة (١٨٤)

تستخدم عائدات التصفية في الوفاء بالالتزامات الواجبة الدفع على الصندوق بعد سداد المصاريف المتعلقة بالحل أو التصفية ، ويقسم الرصيد المتبقي بين حملة الوحدات الاستثمارية حسب النسبة والتناسب وفقا لما يملكونه من وحدات استثمارية .

الفصل السابع عشر

أحكام ختامية

المادة (١٨٥)

يجب الاحتفاظ بسجلات جميع حملة الوحدات الاستثمارية المدرجة في السوق لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع .

المادة (١٨٦)

يجوز توزيع أرباح نقدية على حملة الوحدات الاستثمارية فقط من الأرباح القابلة للتوزيع ، ويجب إسناد مهمة توزيع الأرباح على حملة الوحدات الاستثمارية إلى شركة مسقط للمقاصة والإيداع .

المادة (١٨٧)

يجب على مدير الاستثمار والحافظ الأمين / أمين العهدة ، وأي مفوضين تفادي أي تضارب للمصالح قد ينشأ خلال أي معاملة ، مع التأكد في حالة حدوثه من عدم الإضرار بالصندوق من المعاملة المذكورة .

المادة (١٨٨)

يجب أن تتم التعاملات والتداولات والاستثمارات والتعيينات التي تخص الأطراف ذات العلاقة بالصندوق بشروط تكون الأفضل للصندوق ، ولا تكون أقل من حيث الفائدة للصندوق من المعاملات التجارية البحتة التي تتم بين الأطراف المستقلة .

المادة (١٨٩)

لا يجوز لمقدمي الخدمة أو المفوضين من جانبهم الحصول على أي خصم أو المشاركة في أي عمولة مع أي وسيط مقابل توجيه التعاملات في ممتلكات الصندوق إليه ، وأي خصم أو مشاركة في العمولة يجب أن توجه لحساب الصندوق المعني .

المادة (١٩٠)

يجوز لمدير الاستثمار أو الجهة التي يفوضها الحصول على سلع وخدمات (عمولات غير مباشرة) يقدمها أي وسيط ، إذا كان لذلك فائدة واضحة لحملة الوحدات الاستثمارية على أن يتم الأخذ بعين الاعتبار ما يأتي :

أ - أن التعامل مع الوسيط تم بشروط هي الأفضل للصندوق .

ب - أنه قد تم الإفصاح بشكل كاف ، وتفصيلي عن تلك الممارسة في نشرة الإصدار ، وتقارير الصندوق .

وتشمل العمولات غير المباشرة التي لا يجوز القبول بها ، الترفيه والسفر والسكن وعضوية الأندية ومثيلاتها .

المادة (١٩١)

يجب على مسؤول الالتزام لدى مدير الاستثمار التحقق وإفادة إدارة الصندوق بأن السلع والخدمات التي حصل عليها مدير الاستثمار أو أي جهة مفوضة من جانبه قد تمت وفق أحكام هذه اللائحة .

المادة (١٩٢)

على مقدم الخدمة إتاحة المستندات التالية في مكاتبهم الرئيسية خلال ساعات العمل الرسمية لاطلاع المستثمرين وحملة الوحدات الاستثمارية عليها مجانا :

أ - النظام الأساسي/ سند العهدة ، والمستندات التكميلية لسند العهدة (إن وجدت) .

ب - نشرة الإصدار الحالية ، ونشرة الإصدار التكميلية (إن وجدت) .

ج - أحدث تقارير البيانات المالية السنوية أو الفصلية للصندوق (إن وجدت) .

د - العقود الرئيسية وكافة التقارير والرسائل والمستندات والبيانات من أي خبير ، وأي جزء منها قد اقتطف أو تمت الإشارة إليه في نشرة الإصدار ، ما لم تكن بطبيعتها سرية ، أو أن نشرها من شأنه الإضرار بمصلحة وأعمال الصندوق .

هـ - الحسابات المالية للصندوق ولمدير الاستثمار لآخر (٣) ثلاث سنوات (إن وجدت) .