

صندوق المركز العقاري

مدير الصندوق

شركة المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع.
الكويت - شارع مبارك الكبير - مبنى الدعيح
تليفون: (965) 2224 8000
فاكس: (965) 2246 7264

تمهيد

تم إنشاء الصندوق بموجب أحكام المرسوم بالقانون رقم 31 لسنة 1990 بشأن تنظيم تداول الأوراق المالية وإنشاء صناديق الاستثمار ولأئحته التنفيذية رقم 113 لسنة 1992 والتعديلات اللاحقة عليها، وموافقة وزارة التجارة والصناعة وبنك الكويت المركزي، ويخضع لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولأئحته التنفيذية وتعديلاتها، وأية قرارات أو تعليمات تطرأ عليهما.

مادة (1)

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا النظام ومتمماً ومكملاً لأحكامه.

مادة (2)

تعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك بحيث تتصرف صيغة المذكر للمؤنث والمفرد للمثنى والجمع والعكس بالعكس بحسب سياق النص:

1. نظام استثمار جماعي /الصندوق: صندوق المركز العقاري.
2. النظام : النظام الأساسي للصندوق وأي تعديلات قد تطرأ عليه في المستقبل.
3. مدير الصندوق : شركة المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع. ("المركز")
4. أمين الحفظ : هو شخصية اعتبارية مرخص لها من قبل الهيئة لتقوم بمهام حفظ أصول الصندوق.
5. مراقب الاستثمار : هو شخصية اعتبارية مرخص لها من قبل الهيئة لتقوم

بمهام الإشراف والرقابة على الصندوق.

6. الجمعية : تعني جمعية حملة الوحدات المكونة بموجب أحكام المادة رقم (14) من النظام.
7. الهيئة الإدارية : تعني الهيئة الإدارية للصندوق المنصوص عليه في أحكام المادة رقم (15) من النظام.
8. مكتب التدقيق الشرعي الخارجي : تعني مؤسسة مستقلة مسجلة لدى الهيئة للقيام بمهام المنصوص عليها في المادة (19) من النظام
9. وحدة التدقيق الشرعي الداخلي : تعني وحدة إدارية تابعة للجنة التدقيق للقيام بمهام المنصوص عليها في المادة (19) من النظام.
10. الهيئة : تعني هيئة أسواق المال.
11. حامل / حملة الوحدات : تعني الجهة/ الجهات التي تملك الوحدات المصدرة من قبل الصندوق.
12. المكتتب/ المشترك : تعني أية جهة مسموح لها التقدم بطلب اكتتاب/اشتراك في وحدات الصندوق حسب ما يسمح به النظام.
13. الوحدات : تعني وحدات الاستثمار التي يصدرها الصندوق، ووحدة الاستثمار هي ورقة مالية غير قابلة للتجزئة تمثل حصة في أصول الصندوق وتخول حاملها مباشرة كامل الحقوق الناشئة عنها باعتبارها مالكاً على الشيوع في هذا الصندوق، وإذا تعدد مالكو الوحدة الواحدة تعين عليهم أن يختاروا من بينهم شخصاً واحداً يمثلهم تجاه الصندوق.

14. القيمة الإسمية للوحدة : تعني القيمة الإسمية لوحدة الاستثمار وهي واحد (1) دينار كويتي.
15. قيمة الاكتتاب/ الاشتراك : هو المبلغ النقدي الإجمالي المدفوع نظير الوحدات المكتتب/ المشترك بها من قبل المكتتبين/ المشتركين، دون رسوم الاكتتاب/ الاشتراك.
16. يوم العمل : جميع أيام الأسبوع باستثناء عطلة نهاية الأسبوع وأيام العطلات الرسمية لدولة الكويت وللمدير الصندوق.
17. يوم التقويم : اليوم الذي يتم فيه تقويم الأصول وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة وهو آخر يوم من كل شهر.
18. يوم التعامل : آخر يوم لقبول طلبات الاشتراك والاسترداد لغاية الساعة 2 ظهراً، من يوم العمل السابق ليوم التقويم
19. صافي قيمة أصول الصندوق : تعني صافي قيمة أصول الصندوق والتي يتم تحديدها وفقاً للمادة (9) من النظام.
20. صافي قيمة أصول الصندوق للوحدة/ سعر التقويم : هي صافي قيمة أصول الصندوق مقسمة على عدد الوحدات القائمة في يوم التقويم وفقاً للمادة رقم (9) من النظام .
21. العائد : هو الفرق بين صافي قيمة أصول الصندوق للوحدة في نهاية فترة مالية وصافي قيمة أصول الصندوق للوحدة في نهاية الفترة المالية السابقة لها، مضافاً إليه التوزيعات النقدية خلال الفترة المعنية.

22. القانون : تطبيق أحكام القانون رقم (7) لسنة 2010 في شأن انشاء هيئة

أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه

23. اللائحة : هي اللائحة التنفيذية للمرسوم بقانون رقم 7 لسنة 2010 وتعديلاته

والتعديلات اللاحقة عليها.

24. الاطراف ذات الصلة بالصندوق : مدير الصندوق أو أي من شركاته التابعة أو الزميلة، أو أعضاء

مجلس ادارة مدير الصندوق أو أي من المديرين التنفيذيين أو

الموظفين لمدير الصندوق أو أي من أقاربهم لدى أي من الأطراف

أعلاه، أو أمين الحفظ ، أو مراقب الاستثمار ، أو المقيم العقاري، أو

مراقب حسابات الصندوق أو مراقب حسابات مدير الصندوق، أو أي

حامل وحدات تتجاوز ملكيته نسبة 5% من صافي قيمة أصول

الصندوق، أو أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص

السابق ذكرهم.

مادة (3)

الصندوق وبياناته

- اسم الصندوق: صندوق المركز العقاري.
- شكل الصندوق : صندوق مفتوح ذو رأس مال متغير.
- نوع الصندوق: صندوق عقاري.
- نوع طرح وحدات الصندوق: اكتتاب عام.
- عملة الصندوق: الدينار الكويتي.

- يكون الصندوق شخصية اعتبارية وذمة مالية مستقلة عن حملة الوحدات أو الجهة القائمة على إدارته.

مدة الصندوق

مدة الصندوق عشر (10) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ نشر الموافقة على تأسيسه بالجريدة الرسمية وتجدد تلقائياً لمدة أو مدد أخرى. وذلك بعد الحصول على موافقة الهيئة.

رأس مال الصندوق

رأس مال الصندوق متغير ويتراوح بين مبلغ خمسة ملايين دينار كويتي (-/5,000,000 د.ك.) كحد أدنى ومبلغ مائة مليون دينار كويتي (-/100,000,000 د.ك.) كحد أقصى. يقسم إلى وحدات متساوية يتم تسديد قيمتها نقداً عند الاكتتاب الأولي أو الاشتراك. تقتصر مسؤولية حملة الوحدات في الصندوق على قيمة مشاركتهم في رأس المال.

وعلى مدير الصندوق أن يخطر الهيئة في حال انخفاض رأس مال الصندوق عن الحد الأدنى خلال خمسة أيام عمل من تاريخ الانخفاض، وللهيئة اتخاذ ما تراه مناسباً - في كل حالة - بما يحقق مصلحة حملة الوحدات.

الحد الأدنى للاكتتاب الأولي والاشتراك والاسترداد

بالنسبة لحملة الوحدات

أ- لا يجوز أن يقل عدد الوحدات المكتتب بها عن مائة (100) وحدة عند الاكتتاب لأول مرة أو الاشتراك

وعن وحدة واحدة (1) ومضاعفاتها بعد ذلك. ، وأن يكون الحد الأقصى للاشتراك خمسة وتسعون

بالمائة (95%) من إجمالي الوحدات المصدرة من الصندوق

ب- يجب أن لا يقل عدد الوحدات المطلوب استردادها عن وحدة واحدة، ولا يجوز استرداد وحدات الاستثمار

إذا انخفض عدد الوحدات المتبقية عقب الاسترداد الى ما دون الحد الأدنى للاشتراك، أي مائة (100)

وحدة؛ وإلا جاز لمدير الصندوق استرداد كامل الوحدات التي يملكها حامل الوحدات

الحد الأدنى للملكية

لا يجوز أن يقل عدد الوحدات المملوكة لكل حامل وحدات عن مائة (100) وحدة.

ويجوز لمدير الصندوق، وفقاً لسلطته التقديرية، تعديل الحد الأدنى للإكتتاب أو للاشتراك أو الملكية بالزيادة أو التخفيض.

مادة (4)

هدف الصندوق

يهدف الصندوق الى تحقيق أرباح رأسمالية ونقدية والقيام بدفع العوائد والأرباح النقدية على شكل دفعات شهرية من خلال استثمار رأسمال الصندوق في شراء وتطوير عقارات مدرة و غير مدرة للدخل، كما يطمح الصندوق إلى الاستثمار في العقارات التي يمكن إضافة قيمة لها و ذلك طبقاً لسياسة و مخاطر الاستثمار وذلك وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، كما يجوز للصندوق أن يستثمر في ما يقابل الودائع لدى المصارف الإسلامية.

مادة (5)

سياسات وقواعد وقيود الاستثمار

يتبع مدير الصندوق سياسة استثمارية متوازنة تعمل على تحقيق أرباح نقدية ورأس مالية، ويتعين عليه أن يلتزم

بالسياسات والقيود التالية:

1. يهدف الصندوق إلى تحقيق أرباح نقدية مستقرة وأرباح رأسمالية طويلة الأجل عن طريق الاستثمار في شراء وتطوير العقارات المدرة للدخل وغير المدرة للدخل.
2. يتم التركيز في الاستثمار على العقارات التي يمكن تحسين أدائها من خلال إعادة تأهيلها ورفع أدائها بهدف تحقيق قيمة مضافة.
3. يجب ألا يحتفظ مدير الصندوق بأموال نقدية أو ما يعادلها، إلا إذا كان ذلك لتلبية طلبات استرداد وحدات الصندوق، أو لحسن إدارة الصندوق وفقاً لأهدافه الاستثمارية والأغراض المكملة لتلك الأهداف.
4. لا يجوز للصندوق استثمار أكثر من 20% من رأس مال الصندوق في عقار واحد عند التعاقد على أن لا تتجاوز 30% من صافي قيمة أصوله، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، في عقار واحد على أن تحتسب هذه النسبة بالمقارنة مع صافي قيمة أصول الصندوق في نفس تاريخ الاستثمار أو التعاقد.
5. دون الاخلال بالبند (4) السابق، يجوز للصندوق تأسيس أو المساهمة في تأسيس شركات بغرض تملك العقارات داخل وخارج دولة الكويت.
6. لا يجوز للصندوق التمويل أو الدخول في عمليات يترتب عليها التزامات بأكثر من 10% من صافي قيمة أصوله وذلك لتغطية طلبات الاسترداد فقط.
7. يجب على مدير الصندوق ان يقوم بالإفصاح عن أي ديون غير مباشرة ومحمّلة على المحافظ أو الشركات التي قام الصندوق بالاستثمار بها بغرض تملك عقارات. وفي جميع الأحوال يجب ألا تتجاوز اجمالي نسبة الاقتراض عن 10% من صافي قيمة أصول الصندوق وذلك لتغطية طلبات الاسترداد فقط

8. مع عدم الاخلال بما جاء في البند (3) أعلاه، يجوز لمدير الصندوق إيداع الأموال النقدية في

ودائع أو ما يقابلها في المصارف الإسلامية بما لا يتجاوز نسبه 25% من صافي قيمة

أصوله على أن تكون أقصى مدة لكل ودیعة سنة ميلادية تبدأ من تاريخ ربط الودیعة

لا يجوز لمدير الصندوق القيام بأي من المعاملات التالية لحساب الصندوق:

1. التعامل بالسلع أو الأسهم أو العملات-

2. منح الائتمان أو القروض أو إعطاء الضمانات والكفالات.

3. ضمان الإصدارات.

4. خصم شيكات.

5. الاتجار في قسائم السكن الخاص.

6. شراء أي ورقة مالية صادرة عن الشركة المدیرة للصندوق أو أي من شركاتها التابعة لها.

7. شراء أي ورقة مالية للجهة التي يكون مدير الصندوق هو مدير الاكتتاب أو وكيل البيع لها.

8. شراء أي ورقة مالية للجهة التي يكون مدير الصندوق قد تعهد بتغطية الاكتتاب العام أو

الخاص لها.

9. شراء أو بيع عقار من و الى الاطراف ذات الصلة بالصندوق، إلا بعد الحصول على موافقة مراقب

الاستثمار و موافقة الهيئة على أن يتم التقيد بما يلي:

أ. أن يكون سعر شراء عقار من الأطراف ذات الصلة بالصندوق لا يزيد على معدل

التقييمات التي حصل عليها مدير الصندوق من مقيمي العقار. وفي حال رغبته بالشراء بسعر

أعلى من المعدل يجب أخذ موافقة حملة الوحدات الذين يملكون أكثر من 50 % من رأس

مال الصندوق المصدر، على أن يتم تحييد تصويت الوحدات المملوكة للأطراف ذات الصلة بالبائع إن وجدت.

ب. أن يكون سعر بيع العقار إلى الأطراف ذات الصلة بالصندوق لا يقل عن معدل التقييمات التي حصل عليها مدير الصندوق من مقيمي العقار. وفي حال رغبته بالبيع بسعر أقل من المعدل يجب أخذ موافقة حملة الوحدات الذين يملكون أكثر من 50 % من رأس مال الصندوق المصدر، على أن يتم تحييد تصويت الوحدات المملوكة للأطراف ذات الصلة بالمشتري إن وجدت.

10. استخدام أدوات الائتمان التقليدية في الحصول على تمويل

وتعتبر وكالات الاستثمار أو غيرها من العقود التي تنطوي على تقديم أموال للغير من أجل استخدامها في أنشطته التجارية، بمثابة ائتمان محظور القيام به من الصندوق، وذلك فيما عدا الإيداعات لدى البنوك أو إذا كانت عبارة عن أداة دين أو أداة مالية مطروحة للبيع في السوق الأولية أو السوق الثانوية.

متطلبات أصول الصندوق العقارية:

1. يجب أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب وثيقة ملكية صادرة عن الجهة الحكومية المختصة.
2. يجب أن تكون جميع عقارات الصندوق محل المشروع موافقاً على تخطيطها أو بنائها بإفادة رسمية من الجهة الحكومية المختصة.
3. يجب أن تكون جميع عقارات الصندوق قد تم تقييمها عند الشراء.
4. تسجيل العقار باسم الصندوق حيثما ينطبق ذلك أو تقديم ما يثبت ملكية الصندوق للعقار بما يحمي حقوق حملة الوحدات.

يلتزم مدير الصندوق بمتطلبات تقييم الأصول العقارية الواردة في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من اللائحة و بالإجراءات والضوابط التالية لتقييم الأصول العقارية عند الشراء أو البيع أو التقييم الدوري:

1. يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق العقارية بناءً على تقييم معد وفقاً لمتطلبات تقييم الأصول العقارية الواردة في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من اللائحة، وذلك مرة كل ستة أشهر بحد أدنى، على أن يأخذ سعر التقييم الأقل.
2. يتعين أن يكون المقيم العقاري مستقل عن مدير الصندوق والأطراف ذات الصلة بالصندوق، وألا تكون هناك شبهة تعارض مصالح بينهما.
3. يشمل تقرير المقيم كحد أدنى على الآتي:
 - أ. تفاصيل العقار و أوصافه.
 - ب. أسلوب التقييم والافتراضات التي بني عليها.
 - ج. تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
 - د. الفحص النافي للجهالة.
 - هـ. الحد الأعلى والأدنى لسعر العقار.
 - و. أي بيانات أو معلومات أخرى تطلبها الهيئة.
4. لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تقييم مضى على اعداده اكثر من ثلاثة (3) أشهر عند شراء أو بيع أي أصل للصندوق.

مادة (6)

شروط الاكتتاب والاشتراك في الصندوق

- 1) لا يمثل النظام عرضاً "أو ترويجاً" لوحدة الصندوق أو محاولة لجذب طلبات شراء لتلك الوحدات في الدول التي يكون فيها عرض أو ترويج هذه الوحدات غير مسموح به بموجب القانون كما أنها لا تمثل أي عرض أو ترويج لأي شخص في أي مكان أو في ظل أية ظروف لا يسمح بموجبها بذلك العرض أو الترويج، أو إلى أي شخص يكون تقديم العرض أو الترويج له غير مشروع. ويجب على من يحصل على النظام مراعاة المتطلبات القانونية السارية والالتزام بها، ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية قانونية في حال عدم مراعاة القيود القانونية المفروضة بشأن الاشتراك في الصندوق.

(2) يسمح بالاككتاب/ الاشتراك في الصندوق للمواطنين الكويتيين وغير الكويتيين والمؤسسات والشركات الكويتية والخليجية والأجنبية وغيرها من الهيئات ذات الشخصية الاعتبارية المستقلة داخل وخارج دولة الكويت، ويجب على غير الكويتيين الراغبين في الاشتراك في الصندوق التحقق من قانونية مساهمتهم بالصندوق في ضوء القانون الأجنبي المطبق عليهم والقوانين المنظمة لاستثمار الغير الكويتيين في دولة الكويت، ولا يتحمل مدير الصندوق أية مسؤولية قانونية في حال عدم مراعاة غير الكويتيين لأية قيود قانونية مفروضة عليهم بشأن المساهمة بالصندوق.

(3) يتم الاككتاب/ الاشتراك في الصندوق بموجب طلب الاككتاب/ الاشتراك المعد لذلك والمتضمن اسم الصندوق ورأس المال واسم مدير الصندوق وأمين الحفظ ومراقب الاستثمار والجهة التي تحفظ سجل حملة الوحدات واسم المكتتب/ المشترك وعنوانه وجنسيته وعدد الوحدات التي يريد الاككتاب/ الاشتراك بها وقيمتها وإقرار منه بقبوله للنظام وذلك بالتوقيع على نسخة منه، ويتم تسليم الطلب موقعا من قبل المكتتب/ المشترك إلى مدير الصندوق أو أي من وكلاء الاككتاب (البيع) مرفقاً به المستندات الرسمية التي تحدد هوية المكتتب/ المشترك وفقاً لما يلي:

- البطاقة المدنية بالنسبة للأفراد الكويتيين، والأفراد غير الكويتيين المقيمين شريطة صلاحية تلك البطاقة.
- وثيقة/ جواز السفر بالنسبة للأفراد غير المقيمين بدولة الكويت شريطة صلاحية تلك الوثيقة.
- الترخيص الصادر من وزارة التجارة والصناعة بالنسبة للمؤسسات الفردية، إضافة إلى البطاقة المدنية لصاحب المؤسسة شريطة صلاحية تلك الوثائق.
- الترخيص والسجل التجاري الصادرين من وزارة التجارة والصناعة وكذلك نموذج اعتماد التوقيع، بالنسبة للشركات التجارية، شريطة صلاحية تلك المستندات.

- الوثائق الرسمية بالنسبة للأفراد والجهات الأخرى المحلية، والوثائق الصادرة أو المعتمدة، من الجهات المختصة بالدولة التي تنتمي إليها المؤسسات والمنشآت والشركات غير المقيمة.
- الأوراق والمستندات والوثائق والأحكام القضائية التي تثبت صفة المتعامل نيابةً عن الغير وأنه مخول في تمثيل من ينوب عنه.

يتعين على المكتب/المشترك اخطار مدير الصندوق أو الجهة التي تحفظ سجل حملة الوحدات كتابياً عند أي تغيير يطرأ على أي من معلوماته وذلك خلال شهر على الأكثر من حدوث أي من هذه التعديلات أو التغييرات.

(4) يقدم المكتب/ المشترك طلب الاكتتاب/ الاشتراك مصحوباً بالقيمة المراد الاكتتاب/ الاشتراك بها

بالإضافة الى رسوم الاكتتاب/الاشتراك. هذا مع العلم أن وكيل الاكتتاب (البيع) و/أو مدير الصندوق

سيمتنعون عن تنفيذ المعاملة في حالة عدم استيفاء أي من الشروط الواردة في هذه المادة، او اذا تبين

ان هذه المعاملة قد ينتج عنها مخالفة لأي من القوانين واللوائح المطبقة.

(5) لا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن العواقب الناجمة عن عدم التزام المكتب/ المشترك بأي من

الشروط المنصوص عليها في هذه المادة.

(6) يجب على مدير الصندوق وكيل الاكتتاب (البيع) عدم قبول أي اشتراك بمبالغ نقدية سائلة في الصندوق

(7) لا يجوز الاشتراك بالصندوق بحصص عينية أيا كان نوعها.

مادة (7)

الاكتتاب الأولي

(1) يتم طرح وحدات الاستثمار في الصندوق في اكتتاب عام، ويظل باب الاكتتاب مفتوحاً طوال المدة

المحددة بالدعوة للاكتتاب.

(2) يقدم طلب الاكتتاب المشار إليه في المادة (6) أعلاه، مع قيمة الاكتتاب مضافاً إليها رسوم الاكتتاب

التي تبلغ اثنان بالمائة (2%) من القيمة الاسمية للوحدات المكتتب بها.

(3) تستبعد طلبات الاكتتاب المكررة ولا يعتد إلا بطلب الاكتتاب الذي يتضمن أكبر عدد من وحدات

الاستثمار. ويتعهد المكتتب بإخطار مدير الصندوق بأي تعديلات أو تغييرات قد تطرأ على البيانات

الواردة بطلب الاكتتاب.

(4) تلغى الطلبات الغير مستوفية للشروط المنصوص عليها بطلب الاكتتاب، وتعاد المبالغ التي دفعها

أصحاب هذه الطلبات إليهم خلال خمسة عشر (15) يوم عمل من تاريخ إقفال باب الاكتتاب، ولا

تستحق على تلك المبالغ أية عوائد.

(5) إذا قاربت فترة الاكتتاب على الانتهاء دون أن يتم تغطية الحد الأدنى من الوحدات المطروحة للاكتتاب،

يجوز لمدير الصندوق تغطية قيمة المتبقي من الوحدات الغير المكتتب بها أو أن يقوم بتمديد فترة

الاكتتاب، بعد موافقة جهة الاشراف ، لفترة مماثلة. كما يجوز له أن يطلب من جهة الاشراف تخفيض

رأس مال الصندوق إلى الحد الذي تمّ تغطيته من رأس المال أو زيادة رأس مال الصندوق عن الحد

الأقصى لعدد الوحدات التي كانت مطروحة للاكتتاب.

(6) إجراءات الفرز والتخصيص:

• يقوم مدير الصندوق بفرز طلبات الاكتتاب وإجراء عملية التخصيص خلال خمسة عشر (15) يوماً على الأكثر من تاريخ اقفال باب الاكتتاب.

• إذا زادت طلبات الاكتتاب عن عدد الوحدات المطروحة أو الحد الأقصى لرأس مال الصندوق، يتم توزيع الحد الأدنى للاكتتاب على كافة المكتتبين، ثم يوزع الفائض على كافة المكتتبين كل بنسبة ما اكتتب به، وذلك لغاية الحد الأقصى لرأس مال الصندوق. ويجري التوزيع إلى أقرب وحدة صحيحة.

• ترد إلى المكتتب المبالغ الزائدة عن قيمة ما تم تخصيصه له من الوحدات خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ انتهاء إجراءات التخصيص، ولا تستحق على تلك المبالغ أية عوائد.

(7) تودع مبالغ الاكتتاب في حساب مصرفي خاص يفتح باسم الصندوق، وتسلم هذه الأموال إلى أمين الحفظ بعد استكمال إجراءات إنشاء الصندوق.

(8) يبقى الصندوق مقفلاً لمدة سنة كاملة من تاريخ انتهاء فترة الاكتتاب الأولي وإجراءات الفرز والتخصيص، بحيث لا يسمح بالاشتراك أو بالاسترداد خلال هذه الفترة.

مادة (8)

الاشتراك والاسترداد

بعد انقضاء فترة سنة كاملة من تاريخ انتهاء فترة الاكتتاب الأولي وإجراءات التخصيص، يحق لحملة الوحدات استرداد وحداتهم كما يحق لآخرين الاشتراك في الصندوق من خلال تقديمهم طلباً بذلك إلى مدير الصندوق أو

وكيل الاكتتاب (البيع)، وفقاً للنموذج الخاص المعد لذلك. ويتم الاسترداد والاشتراك وفقاً لسعر الوحدة في يوم التقويم التالي الواقع بعد تقديم طلبات الاشتراك/ الاسترداد ، وذلك كما يلي:

الاشتراك:

- (1) تبدأ عملية الاشتراك في الصندوق بشكل شهري ويتقدم الراغبون بالاشتراك بطلباتهم لغاية الساعة 2:00 ظهراً من يوم العمل السابق ليوم التقويم
- (2) يقدم المشترك طلب الاشتراك المشار إليه في المادة (6) أعلاه، مع قيمة الاشتراك بناءً على سعر الوحدة الذي سيعلن في يوم التقويم التالي الواقع بعد تقديم طلبات الاشتراك، مضافاً إليها رسوم الاشتراك التي تبلغ اثنان بالمائة (2%) من صافي قيمة الأصول للوحدات المراد الاشتراك بها. وذلك مع مراعاة الحد الأدنى المنصوص عليه في المادة (3) من هذا النظام. ويحق لمدير الصندوق إعفاء أي من المستثمرين من جزء أو كامل رسوم الاشتراك.

- (3) يستلم المكتتب/ المشترك نسخة من طلب الاكتتاب/ الاشتراك موقِعاً من مدير الصندوق أو أي من وكلاء الاكتتاب (البيع) يتضمن اسم المكتتب/ المشترك وعنوانه وجنسيته وتاريخ الاكتتاب/ الاشتراك وعدد الوحدات التي اكتتب/ اشترك فيها وقيمتها.

الاسترداد:

- (1) يسمح بالاسترداد بعد مرور ستة اشهر من تاريخ الاشتراك لكل مشترك على حدى، وكل ستة اشهر من بعدها، حيث يتقدم الراغبون بالاسترداد بطلباتهم لغاية الساعة 2:00 ظهراً من يوم العمل السابق ليوم التقويم الواقع في نهاية الشهر السادس من كل فترة لكل مشترك على حدى. ويكون الاسترداد بناءً على سعر الوحدة الذي سيعلن في يوم التقويم الواقع بعد نهاية كل فترة لكل مشترك على حدى

(2) يتم دفع قيمة الاسترداد خلال أربعة (4) أيام عمل التالية ليوم التقويم الذي تم فيه تحديد سعر الوحدة.

(3) يجب أن لا يقلّ عدد الوحدات المطلوب استردادها عن وحدة واحدة (1)، ولن يسمح بالاسترداد الجزئي

إذا انخفضت عدد الوحدات المتبقية للمشارك عقب الاسترداد إلى ما دون الحد الأدنى للملكية في

الصندوق أي مائة (100) وحدة، وإلا يجوز لمدير الصندوق استرداد كامل الوحدات التي يملكها

المكاتب/المشارك في الصندوق.

(4) يجوز لمدير الصندوق تأجيل تلبية أي طلب استرداد حتى موعد الاسترداد التالي في أي من الحالتين

التاليتين:

أ. إذا بلغ إجمالي نسبة جميع طلبات الاسترداد لحملة الوحدات والمطلوب تليتها في

أي موعد استرداد 10% أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق. وذلك بشرط

أن يلتزم المدير في هذه الحالة بتلبية طلبات الاسترداد التي تقل عن 10% من

صافي قيمة أصول الصندوق، وعلى أن تؤخذ جميع طلبات الاسترداد بالاعتبار

على أساس النسبة والتناسب، ويتم تأجيل النسبة من طلبات الاسترداد التي زادت

عن نسبة 10% من صافي قيمة أصول الصندوق حتى موعد الاسترداد القادم.

ب. إذا تم وقف التداول في البورصة أو الاسواق المالية المنظمة التي يتم فيها التعامل

في الأوراق المالية أو الأصول الأخرى التي يملكها الصندوق، أو وقف تداول

أوراق مالية تمثل قيمة مؤثرة في أصوله.

(5) يجوز لمدير الصندوق ان يقوم بعملية استرداد قصري لوحدات مشترك اذا تبين بان هذا الاشتراك قد

نتج عنه أي مخالفة للقوانين واللوائح المطبقة أو تسبب للصندوق بالتزامات ضريبية أو تسبب بمنع

الصندوق من متابعة نشاطه. وسيتم إخطار الهيئة عند تنفيذ مثل هذا الاسترداد

6) للهيئة، إذا تبين لها عدم التزام مدير أو مراقب الاستثمار أو أمين الحفظ لنظام استثمار جماعي بأحكام القانون أو اللائحة، أن تصدر تعليماتها لمدير النظام بالتوقف لفترة مؤقتة عن عملية الاسترداد أو الاشتراك - أو كلاهما - في وحدات نظام الاستثمار الجماعي في التاريخ المحدد بتلك التعليمات.

مادة (9)

صافي قيمة أصول الصندوق

- يتم احتساب صافي قيمة أصول الصندوق (NAV) للوحدة الواحدة في يوم التقييم وبما لا يتجاوز مدة يوم بعد الموعد النهائي لتقديم الطلبات الخاصة بعمليات الاشتراك والاسترداد وفقاً للضوابط والمعايير المحاسبية الدولية المعتمدة من الهيئة، وهو عبارة عن إجمالي أصول الصندوق مخصوماً منها التزامات الصندوق المستحقة في يوم التقييم ، مقسمة على عدد الوحدات القائمة في يوم التقييم .
- يجوز تأخير تقييم صافي قيمة أصول الصندوق (NAV) لمدة لا تتجاوز يومي عمل من يوم التعامل إذا قرر مدير الصندوق عدم إمكانية تقييم جزء كبير من أصول الصندوق على أن يقدم مدير الصندوق للهيئة أسباب ومبررات هذا التأخير .

-يقوم مراقب الاستثمار بإجراءات ومتابعة تقييم عقارات الصندوق لدى مقيمي العقار، على أن يكون أتعاب ومصاريف تلك التقييمات على نفقة الصندوق. في حال طلب مدير الصندوق تقييم اضافي خارج نطاق ما ورد اعلاه إذا كانت هنالك ضرورة تقتضي ذلك وفقاً لطبيعة استثمارات الصندوق، فيتحمل الصندوق تكاليف هذا التقييم الاضافي

-في حال تقييم أصل من أصول الصندوق بشكل غير صحيح أو الخطأ في حساب سعر الوحدة، يجب على من تسبب في ذلك بخطئه أن يعرض المضرور من هذا الخطأ. وسيقوم مدير الصندوق بإرفاق مع البيانات المالية المرحلية المراجعة أو البيانات المالية السنوية المدققة تقريراً يبين كل أخطاء التقييم والتسعير التي تمت خلال تلك الفترة.

مادة (10)

سياسة توزيع الأرباح

يقوم الصندوق بتوزيع الأرباح والعوائد النقدية على شكل دفعات شهرية، وفق الآلية التالية:

- 1- يقوم مدير الصندوق بتوزيع صافي الدخل المتراكم القابل للتوزيع: وتعريفه بأنه العائد من الإيجارات مضافاً إليه العوائد الأخرى، مخصوماً منه مصاريف تشغيل العقارات والمصاريف الإدارية وأي مصروفات أخرى متعلقة بالعقارات والصندوق، كما يخصم منه مبلغ احتياطي يراه مدير الصندوق مناسب لتغطية أي أمور طارئة أو توزيعات في المستقبل.
- 2- كما يمكن لمدير الصندوق أن يقوم بتوزيعات نقدية تزيد على صافي دخل الصندوق وذلك في حالتين:
 - أ- توفر نقد يفيض عن حاجة الصندوق لتشغيل عقاراته بشكل وافٍ.
 - ب- توفر أرباح مرحلة كافية نتجت عن ارتفاع في القيمة العادلة لعقارات الصندوق.

ويعلن مدير الصندوق عن التوزيع لحملة الوحدات عن طريق المراسلات البريدية أو الإلكترونية، على أن يتم إخطار الهيئة بذلك. كما يقوم بالإعلان عن أداء الصندوق وصافي قيمة الوحدة بشكل شهري من خلال موقع مدير الصندوق.

مادة (11)

السنة المالية للصندوق

تبدأ السنة المالية للصندوق في أول يناير من كل عام وتنتهي في 31 ديسمبر من العام ذاته، وتستثنى من ذلك السنة المالية الأولى للصندوق حيث تبدأ من تاريخ نشر الموافقة على تأسيس الصندوق في الجريدة الرسمية وتنتهي في 31 ديسمبر من ذات السنة.

مادة (12)

القوائم المالية والتقارير

يلتزم مدير الصندوق بإعداد قوائم مالية للصندوق وتقارير ويتم نشرها وارسالها ضمن المهل المحددة في اللائحة التنفيذية و تعديلاتها وذلك على النحو التالي :

إلى الهيئة

1. يعد مدير الصندوق البيانات المالية المرحلية المراجعة، ويقدم نسخة منها للبورصة والهيئة خلال مدة أقصاها خمسة عشر (15) يوم عمل من نهاية الفترة.
2. يعد مدير الصندوق البيانات المالية السنوية المدققة، ويقدم نسخة منها للبورصة والهيئة خلال مدة أقصاها خمسة وأربعين (45) يوماً من نهاية السنة المالية للصندوق.

إلى حملة الوحدات

1. يعد مدير الصندوق تقرير دوري لحملة الوحدات كل ستة أشهر على الأقل، ويتضمن المعلومات التالية:
 - صافي قيمة أصول وحدات الصندوق؛
 - عدد الوحدات التي يملكها حامل الوحدات وصافي قيمتها؛
 - سجل بحركة حساب حامل الوحدات بما في ذلك أي توزيعات مدفوعة بعد آخر تقرير تم تقديمه لحامل الوحدات؛ و
 - بيان عن أتعاب مدير الصندوق ومقدمي الخدمات.
2. على مدير الصندوق أن يقوم بالإفصاح لحملة الوحدات عن أية بيانات أو معلومات قد تؤثر تأثيراً جوهرياً في قيمتها وبالإجراءات التي اتخذها لمواجهة ذلك.

الى الجمهور

يتم نشر معلومات شهرية عن الصندوق من خلال البورصة وذلك خلال سبعة (7) أيام عمل من نهاية كل شهر وفقاً للنموذج المعد من الهيئة.

مادة (13)

مدير الصندوق

- تتولى شركة المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع. ("المركز")، بصفتها مدير الصندوق، والمرخص لها من قبل الهيئة بترخيص رقم AP/2014/0012، إدارة الصندوق وفقاً للأحكام والقواعد الواردة بهذا النظام. يعتبر "المركز"، الذي تم تأسيسه عام 1974، أحد المؤسسات الاستثمارية الرائدة في الكويت، ويقدم خدمات استثمارية متعددة تشمل إدارة الأصول والاستشارات، إضافة إلى خدمات استثمارية متطورة أخرى في الكويت، الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، أوروبا والولايات المتحدة. كما تتضمن نشاطات "المركز" إدارة الصناديق والصفقات العقارية على الصعيدين المحلي والعالمي.
- يلتزم مدير الصندوق بأحكام القانون واللائحة التنفيذية وأية تعليمات وقرارات وتعديلات قد تصدر من قبل الهيئة وكذلك التعليمات الصادرة عن وزارة المالية بشأن الضرائب المستحقة على العوائد المحققة لحملة الوحدات، إذا وجدت، وأية قرارات وتعليمات متعلقة بها .
- يجب ألا تقل مشاركة مدير الصندوق في وحدات الصندوق عن مبلغ 250,000 دينار كويتي، ولا يجوز أن يتصرف في تلك الوحدات أو يستردها طوال مدة إدارته للصندوق، ولا يجوز أن تزيد ملكية مدير الصندوق عن خمسة وتسعون بالمائة (95%) من رأس مال الصندوق.
- لا يجوز لمدير الصندوق الاشتراك في التصويت على قرارات جمعية حملة الوحدات المتعلقة بمنفعة خاصة له أو في حالة تعارض مصالحه مع مصالح الصندوق.
- في حال إدارة المدير لأكثر من صندوق، يجب عليه أن يفصل بين العمليات المرتبطة بهذه الصناديق.
- يجوز للهيئة استبدال مدير الصندوق إذا رأت أنه قد أخل إخلالاً جوهرياً بالتزاماته المنصوص عليها في اللائحة

ويلتزم مدير الصندوق بالآتي:

- إدارة أصول الصندوق بما يحقق أهدافه الاستثمارية المحددة في نظامه الأساسي.
- اتخاذ جميع القرارات الاستثمارية وغيرها من القرارات بما يحقق مصلحة الصندوق وحملة الوحدات ويضمن معاملة حملة الوحدات بإنصاف.

- تطبيق سياسات وإجراءات مناسبة لمنع أو الحد من الممارسات الخاطئة التي من المتوقع أن تؤثر على استقرار السوق ونزاهته.
- التأكد من استخدام نماذج تسعير وأنظمة تقييم عادلة وصحيحة وشفافة لكل صندوق يديره.
- اتخاذ التدابير المناسبة لحماية وحفظ أصول الصندوق.
- تسجيل عمليات الشراء والبيع التي تتم لصالح الصندوق بشكل دقيق ووفقاً لتسلسلها الزمني وتوقيتها.
- تمثيل الصندوق في علاقته بالغير وأمام القضاء ويكون له حق التوقيع عنه.
- توفير نظام محاسبي لقيود التعاملات المالية للصندوق.
- التأكد من وجود نظام ملائم لتسوية المعاملات التي تم إدخالها بالنظام المحاسبي مع الحسابات النقدية والأوراق المالية المفتوحة باسم الصندوق لدى أمين الحفظ.
- توفير السيولة الكافية للصندوق للوفاء بأية التزامات قد تترتب عليه.
- عدم تعريض الصندوق لأية مخاطر استثمارية غير ضرورية وفق أغراض الصندوق وسياسته الاستثمارية.
- توفير جميع المعلومات اللازمة عن الصندوق إلى مراقب الاستثمار في الحدود التي تمكنه من القيام بواجباته بكفاءة وفاعلية.
- إشعار الهيئة فور وقوع أي أحداث جوهرية تؤدي لتعرض مصالح حملة الوحدات للخطر.

مادة (14)

أحكام جمعية حملة الوحدات

1. تتعقد جمعية حملة الوحدات مرة واحدة - على الأقل - في السنة، ويحق لكل من حملة الوحدات حضور اجتماعات هذه الجمعية والتصويت على قراراتها ويكون لكل من حملة الوحدات صوت واحد مقابل كل وحدة استثمارية واحدة يمتلكها.
2. تختص جمعية حملة الوحدات بالنظر واتخاذ قرار في المسائل التالية:
 - تقرير مدير الصندوق عن نشاط الصندوق ومركزه المالي.
 - تقرير مراقب الحسابات عن البيانات المالية السنوية المدققة للصندوق.
 - البيانات المالية السنوية المدققة للصندوق.

- تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي
 - تقرير مراقب الاستثمار.
 - تعديلات النظام الأساسي التي تمس الحقوق المكتسبة لحملة الوحدات.
 - عزل مدير الصندوق.
 - تعيين مدير بديل.
 - اختيار مصفي الصندوق ومراقبة أعماله.
- ولا تنفذ قرارات جمعية حملة الوحدات الا بموافقة الهيئة.
3. تتعدّد جمعية حملة الوحدات بناءً على دعوة من مدير الصندوق للنظر في المسائل التي تدخل في اختصاصاتها ويتوجب عليه أن يوجه الدعوة للاجتماع بناءً على طلب مسبب مقدم من حملة الوحدات الذين يمثلون نسبة لا تقل عن 10% من رأس مال الصندوق المصدر، أو بناءً على طلب من مراقب الاستثمار أو مراقب الحسابات. يعد جدول الاعمال الجهة التي تدعو إلى الاجتماع. ويتأسس الاجتماع الجهة التي قامت بالدعوة اليه.
4. إذا لم يقم مدير الصندوق بدعوة جمعية حملة الوحدات في الاحوال التي يتوجب فيها ذلك أو اذا تعذر دعوتها من مدير الصندوق لأي سبب من الأسباب، يجوز للهيئة أن تكلف مراقب الاستثمار أو مراقب الحسابات بدعوة هذه الجمعية للانعقاد.
5. توجه الدعوة إلى حضور اجتماع جمعية حملة الوحدات متضمنة جدول الأعمال وزمان ومكان انعقاد الاجتماع بأحد الطرق التالية:
- أ. الاعلان في صحيفتين يوميتين محليتين قبل انعقاد الاجتماع بعشرة (10) أيام عمل على الأقل.
- ب. خطابات مسجلة ترسل إلى حملة وحدات الفئة قبل الموعد المحدد لانعقاد الاجتماع بعشرة (10) أيام عمل على الأقل.
- ج. البريد الالكتروني أو الفاكس قبل انعقاد الاجتماع بسبعة (7) أيام عمل على الأقل.
- د. تسليم الدعوة باليد إلى حامل الوحدات أو من ينوب عنهم قانوناً قبل موعد الاجتماع بثلاثة (3) أيام عمل على الأقل، ويؤشر على صورة الدعوة بما يفيد الاستلام.
6. يشترط لصحة الإعلان بالوسائل المشار إليها في البنود (ب) و (ج) و (د) أعلاه أن يكون المشترك قد زود مدير الصندوق ببيانات عن موطنه أو عنوان بريده الإلكتروني أو رقم الفاكس الخاص به، ووافق على إعلانه من خلال هذه الوسائل وأن يكون منصوصاً في النظام الأساسي للصندوق على الإعلان عن طريق تلك الوسائل.

ولا يعتد بأي تغيير من قبل المشترك لأي من البيانات المشار إليها في الفقرة السابقة ما لم يكن قد أخطر مدير الصندوق أو الجهة التي تحتفظ بسجل حملة الوحدات بهذا التغيير قبل إعلانه بخمسة أيام عمل على الأقل.

7. على مدير الصندوق توجيه اخطارات بجدول الاعمال وميعاد ومكان اجتماع جمعية حملة الوحدات قبل سبعة (7) أيام عمل على الأقل من انعقاد الاجتماع إلى كل من

أ. الهيئة،

ب. مراقب الاستثمار،

ج. الجهة التي تحتفظ بسجل حملة الوحدات (أمين حفظ أو وكالة المقاصة)،

د. مراقب الحسابات ومكتب التدقيق الشرعي الخارجي (إذا كان من المقرر عرض البيانات المالية

على جمعية حملة الوحدات)،

هـ. البورصة للإعلان عن جدول الأعمال وميعاد ومكان اجتماع الجمعية.

8. لا يترتب على عدم حضور ممثل الهيئة - بعد إخطارها - بطلان اجتماع جمعية حملة الوحدات. ويبطل الاجتماع في حالة عدم حضور أي من الجهات المشار إليها في البنود (ب) و (ج) و (د) من البند السابق. كما يبطل الاجتماع في حالة عدم حضور مدير الصندوق ما لم تكن الدعوة للاجتماع موجهة من جهة أخرى بخلاف المدير.

9. يتأسس اجتماع جمعية حملة الوحدات الجهة التي قامت بالدعوة إلى هذا الاجتماع.

10. لا يكون انعقاد اجتماع جمعية حملة الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره حملة وحدات يمثلون أكثر من

50% من رأس مال الصندوق المصدر. فإذا لم يتوافر هذا النصاب وجب دعوة الجمعية إلى اجتماع

ثان لذات جدول الاعمال يعقد خلال مدة لا تزيد عن ثلاثين (30) يوم من تاريخ الاجتماع الأول.

ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة الحضور من رأس المال الصندوق. ويجوز ألا توجه

دعوة جديدة للاجتماع الثاني إذا كان قد حدد تاريخه في الدعوة الى الاجتماع الأول.

وتصدر القرارات بالأغلبية المطلقة للوحدات الممثلة في الاجتماع باستثناء القرارات المتعلقة بتعديل

النظام الاساسي للصندوق والتي تمس الحقوق المكتسبة لحملة الوحدات أو في حالة التصفية بناء

على طلب مدير الصندوق، فيجب أن تصدر بموافقة حملة الوحدات الذين يملكون أكثر من 50%

من رأس مال الصندوق المصدر.

11. لا يجوز لجمعية حملة الوحدات مناقشة موضوعات غير مدرجة على جدول الأعمال إلا اذا كانت

من الأمور العاجلة التي طرأت بعد اعداد الجدول أو تكشفت أثناء الاجتماع أو اذا طلبت الهيئة أو

مراقب الحسابات أو حملة الوحدات الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس المال الصندوق المصدر،

وإذا تبين أثناء المناقشة عدم كفاية المعلومات المتعلقة ببعض المسائل المعروضة، تعين تأجيل

الاجتماع لمدة لا تزيد عن عشرة (10) أيام عمل اذا طلب ذلك حملة الوحدات الذين يملكون 25% من رأس مال الصندوق المصدر. وينعقد الاجتماع المؤجل دون الحاجة إلى اجراءات جديدة للدعوة. 12. على مدير الصندوق أو الجهة التي دعت إلى عقد الاجتماع - حسب الأحوال - موافاة الهيئة بنسخة من محضر اجتماع الجمعية بعد توقيعه ممن ترأس الاجتماع، ومقدمي الخدمات الحاضرين للاجتماع، وذلك خلال أسبوعين من تاريخ انعقادها، على أن يكون مرفقاً بالمحضر نسخة من توكيلات الحضور. 13. يحق لكل من حملة الوحدات المقيدین بالسجل الخاص بالصندوق حق حضور اجتماع جمعية حملة الوحدات بالأصالة أو الوكالة ويشترط لصحة الوكالة أن تكون بموجب توكيل خاص أو تفويض معد لذلك، ويجوز أن يكون التوكيل لحضور اجتماع واحد أو أكثر من اجتماعات جمعية حملة الوحدات ويكون التوكيل الصادر لحضور اجتماع معين صالحاً لحضور الاجتماع الذي يؤجل إليه لعدم اكتمال النصاب.

مادة (15)

الهيئة الإدارية

1. يتولى إدارة الصندوق هيئة إدارية تتشكل من موظفين اثنين أو أكثر من موظفي مدير الصندوق ممن تتوافر فيهم شروط ممثلي نشاط مدير نظام استثمار جماعي، على أن يكون أحدهم من كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق.
2. يكون أعضاء الهيئة الإدارية من الأشخاص المسجلين لدى الهيئة، ويمثلون مدير الصندوق في المسؤوليات والصلاحيات المنصوص عليها في اللائحة ، ويعتبر توقيع أعضاء الهيئة الإدارية أو من يفوضونه منهم بمثابة توقيع مدير الصندوق، ويكون هؤلاء الأعضاء مسؤولين بالتضامن مع مدير الصندوق عن أي أخطاء أو إهمال أو غش في إدارة الصندوق.
3. في حالة شغور منصب أحد أعضاء الهيئة الإدارية للصندوق، يقوم مدير الصندوق بإخطار الهيئة بذلك خلال مدة أقصاها خمسة (5) أيام عمل ، كما يقوم بتقديم طلب لشغل المنصب الشاغر خلال مدة أقصاها خمسة عشر (15) يوم عمل من تاريخ انتهاء مدة الإخطار. ويقوم مدير الصندوق بإخطار حملة الوحدات خلال مدة أقصاها خمسة (5) أيام عمل من شغور أو شغل المنصب.

مادة (16)

أمين الحفظ

يتم تعيين أمين حفظ من قبل مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة، ويجوز له تعيين أمين حفظ فرعي مرخصاً له أو مسجلاً لدى جهة رقابية أجنبية، وذلك لحفظ الأصول خارج دولة الكويت. ولا يؤدي التعاقد مع أمين حفظ فرعي إلى إعفاء أمين الحفظ الأصيل من مسؤولياته، على أن يتم الحصول على موافقة كتابية من مدير الصندوق على جميع العقود المبرمة بين أمين الحفظ الأصيل وأمين الحفظ الفرعي.

ويلتزم أمين الحفظ بأداء الآتي:-:

1. مع مراعاة أحكام الكتاب السابع (أموال العملاء وأصولهم) من اللائحة، يلتزم أمين الحفظ بالاحتفاظ بأصول الصندوق في حسابات منفصلة يقوم بفتحها وإدارتها، على أن تكون هذه الحسابات مستقلة عن حساباته أو حسابات الغير، وأن يبذل في ذلك عناية الشخص الحريص.
2. استلام وحفظ وايداع الأرباح النقدية وأية توزيعات أخرى ناشئة عن نشاط الصندوق.
3. إخطار مدير الصندوق بأي التزامات مترتبة على أصول الصندوق وإرسال أي إخطارات يتسلمها وفي المدة المقررة لذلك.
4. تنفيذ تعليمات مدير الصندوق الخاصة بنطاق عمل أمين الحفظ.
5. اعداد وحفظ سجل حملة الوحدات ما لم يحفظ لدى وكالة مقاصة.
6. لا يجوز لأمين الحفظ تملك وحدات بالصندوق.
7. المحافظة على سرية المعلومات الخاصة بالصندوق ولا يقوم بنشر أية بيانات تخص الصندوق - ولو بعد انتهاء مدته - قبل عرضها على مدير الصندوق وأخذ موافقته الخطية المسبقة على ذلك، فيما عدا متطلبات الجهات الرقابية والقضائية

في حال شغور منصب أمين حفظ الصندوق، يقوم مدير الصندوق بإخطار الهيئة بذلك خلال مدة أقصاها خمسة (5) أيام عمل، كما يقوم بتقديم طلب لشغل منصبه خلال مدة أقصاها خمسة عشر (15) يوم عمل من تاريخ انتهاء مدة الإخطار. و يقوم مدير الصندوق بإخطار حملة الوحدات خلال مدة أقصاها خمسة (5) أيام عمل من شغور أو شغل المنصب.

مادة (17)

مراقب الاستثمار

يتم تعيين مراقب الاستثمار من قبل مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة، ويجب ألا يكون مراقب الاستثمار من الأطراف ذوي العلاقة بمدير الصندوق.

يلتزم مراقب الاستثمار بأداء الآتي:-

1. التأكد من التزام مدير الصندوق بالقانون واللائحة وقرارات وتعليمات الهيئة والنظام الأساسي وأية وثائق أخرى يصدرها مدير الصندوق.
2. تقويم وحدات الاستثمار بالطريقة وفي المواعيد المحددة لذلك في النظام الاساسي.
3. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة حملة الوحدات وفقاً للنظام وأحكام اللائحة التنفيذية، وان أموال الصندوق تستثمر في حدود الأساليب والسياسات المحددة في النظام.
4. اقرار أي تعاملات تنطوي على تعارض مصالح.
5. الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع الهيئة الادارية للصندوق لمراجعة التزام الصندوق بالقانون واللائحة وقرارات وتعليمات الهيئة والنظام وأية وثائق أخرى يصدرها مدير الصندوق.
6. إخطار الهيئة بأية مخالفات تقع من مدير الصندوق.
7. لا يجوز لمراقب الاستثمار تملك وحدات بالصندوق.
8. المحافظة على سرية المعلومات الخاصة بالصندوق ولا يقوم بنشر أية بيانات تخص الصندوق - ولو بعد انتهاء مدته - قبل عرضها على مدير الصندوق وأخذ موافقته الخطية المسبقة على ذلك، فيما عدا متطلبات الجهات الرقابية والقضائية.

في حال شغور منصب مراقب استثمار الصندوق، يقوم مدير الصندوق بإخطار الهيئة بذلك خلال مدة أقصاها خمسة (5) أيام عمل، كما يقوم بتقديم طلب لشغل منصبه خلال مدة أقصاها خمسة عشر (15) يوم عمل من تاريخ انتهاء مدة الإخطار. ويقوم مدير الصندوق بإخطار حملة الوحدات خلال مدة أقصاها خمسة (5) أيام عمل من شغور أو شغل المنصب.

مادة (18)

مراقب الحسابات الخارجي

1. يقوم مدير الصندوق بتعيين مراقب حسابات خارجي مسجل لدى الهيئة.
2. يجب ألا يكون مراقب الحسابات الخارجي من الأطراف ذوي العلاقة بمدير الصندوق.
3. لا يجوز ان يكون مراقب الحسابات الخارجي للصندوق هو نفسه مراقب الحسابات لمدير الصندوق.
4. يعين مراقب الحسابات الخارجي لسنة مالية واحدة قابلة للتجديد سنوياً، ولمدة لا تتجاوز أربع (4) سنوات مالية متتالية، ويجوز إعادة تعيينه للصندوق بعد فترة انقطاع لا تقل عن سنتين متتاليتين.

5. يقوم مراقب الحسابات الخارجي بأعمال مراجعة وتدقيق حسابات الصندوق وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من الهيئة.
 6. يكون مراقب الحسابات الخارجي مسؤولاً عن أي تقصير أو إهمال مهني أو غش يقع منه أثناء أدائه لعمله.
 7. يلتزم مراقب الحسابات بالمحافظة على سرية المعلومات الخاصة بالصندوق ولا يقوم بنشر أية بيانات تخص الصندوق - ولو بعد انتهاء مدته - قبل عرضها على مدير الصندوق وأخذ موافقته الخطية المسبقة على ذلك.
 8. لا يجوز لمراقب الحسابات الخارجي تملك وحدات بالصندوق.
- في حال شغور منصب مراقب الحسابات الخارجي للصندوق، يقوم مدير الصندوق بإخطار الهيئة بذلك خلال مدة أقصاها خمسة (5) أيام عمل، كما يقوم بتقديم طلب لشغل منصبه خلال مدة أقصاها خمسة عشر (15) يوم عمل من تاريخ انتهاء مدة الإخطار. و يقوم مدير الصندوق بإخطار حملة الوحدات خلال مدة أقصاها خمسة (5) أيام عمل من شغور أو شغل المنصب

مادة (19)

نظام الرقابة الشرعية

يتكون الصندوق نظام رقابة شرعية مكون من مكتب تدقيق شرعي خارجي ووحدة تدقيق شرعي داخلي وذلك للقيام بالرقابة على جميع تعاملات الأوراق المالية للصندوق للتأكد من مطابقتها للمعايير الشرعية وقرارات الهيئة ذات الصلة.

مكتب التدقيق الشرعي الخارجي

1. يقوم مدير الصندوق بتعيين مكتب تدقيق شرعي خاص بالصندوق.
2. يعين مكتب التدقيق الشرعي الخارجي للصندوق لسنة مالية واحدة (1) قابلة للتجديد سنوياً، ولمدة لا تتجاوز أربع (4) سنوات مالية متتالية، ويجوز له القيام بهذه الأعمال لذات الصندوق بعد فترة انقطاع لا تقل عن سنتين متتاليتين.
3. لا يجوز لمكتب التدقيق الشرعي الخارجي تملك وحدات بالصندوق.

يجب أن يشمل تقرير مكتب التدقيق الشرعي الخارجي على الآتي:

1. ما يفيد اطلاعه على تقرير وحدة التدقيق الشرعي الداخلي.
2. عدد وتواريخ الزيارات الميدانية إلى مدير الصندوق ونتائجها.
3. بيان حول العقود والمعاملات التي تم الاطلاع عليها وفحصها، وذلك دون الإخلال بسرية هذه التعاملات.
4. القواعد المرجعية لتلك العقود والمعاملات.
5. المخالفات الشرعية - إن وجدت - سواء في العقود أو المعاملات، وكيفية معالجتها والمدد المقترحة لذلك.
6. الجهات المسؤولة لدى مدير الصندوق عن إجراء التعاملات التي تم فحصها، ومراحل إنجازها.
7. الرأي الشرعي النهائي.
8. توقيع المدقق الشرعي والممثل القانوني للمكتب.

يلتزم مكتب التدقيق الشرعي الخارجي برفع تقاريره إلى جمعية حملة الوحدات للصندوق.

وحدة التدقيق الشرعي الداخلي

1. يقوم مدير الصندوق بتعيين وحدة ادارية للتدقيق الشرعي الداخلي للصندوق.
2. يقوم المدقق الشرعي الداخلي بالتثبت من شرعية التطبيق بالاطلاع على حالات انتقائية للمعاملات اليومية المختلفة للصندوق وذلك للتأكد من التزام تعاملات الصندوق بالمعايير الشرعية وقرارات الهيئة ذات الصلة.

في حال شغور منصب مكتب التدقيق الشرعي الخارجي أو المدقق الشرعي الداخلي للصندوق، يقوم مدير الصندوق بإخطار الهيئة بذلك خلال مدة أقصاها خمسة (5) أيام عمل، كما يقوم بتقديم طلب لشغل المنصب الشاغر خلال مدة أقصاها خمسة عشر (15) يوم عمل من تاريخ انتهاء مدة الإخطار. و يقوم مدير الصندوق بإخطار حملة الوحدات خلال مدة أقصاها خمسة (5) أيام عمل من شغور أو شغل المنصب.

مادة (20)

المجلس الاستشاري

يجوز لمدير الصندوق تعيين مجلس استشاري مكون من ستة أعضاء بحد أقصى ومؤلف من كبار حاملي الوحدات بالصندوق ومدير الصندوق ومستشار الاستثمار (إن وجد) وذلك لتقديم الاقتراحات والاستشارات بخصوص استثمارات الصندوق ومجالات تطويره ودراسة الفرص الاستثمارية المتاحة.

مادة (21)

مستشار الاستثمار

يجب على كل شخص يعمل مستشاراً للصندوق الالتزام بالأمر الآتية:

1. أن يكون مرخصاً له من قبل الهيئة للعمل كمستشار استثمار أو مندوب له.
2. أن يعمل طبقاً للوائح والإجراءات المنظمة للصندوق وبما يهدف إلى تحقيق مصالح حملة الوحدات.
3. أن يبذل عناية الشخص الحريص على أمواله الخاصة عند تقديم الاستشارات الاستثمارية.
4. أن يحتفظ بدفاتر وسجلات منتظمة وفقاً للنظم المحاسبية، وذلك فيما يتعلق بالصندوق، وأن يقدم للهيئة تقارير دورية، وذلك بحسب ما تطلبه منه طبقاً للوائح الصادرة عنها.

مادة (22)

شروط مقدمي الخدمات

يجب على كافة مقدمي خدمات الصندوق الالتزام بما يلي:

1. أن يكون مقدم الخدمة من الأشخاص المرخص لهم أو المسجلين لدى الهيئة في تقديم هذه الخدمة، وأن تتوفر لديه القدرات والإمكانيات البشرية والتقنية والمالية بالقدر الذي يكفي لتنفيذ التزاماته.
2. إبرام عقد مع مقدم الخدمة يتضمن بيان حقوق والتزامات أطرافه وعلى الأخص أتعاب مقدم الخدمة وأسس احتسابها ومواعيد سدادها، والإجراءات الواجب اتباعها عند إنهاء أو فسخ العقد، والتدابير والإجراءات المترتبة على إنهاء العلاقة مع مقدم الخدمة.
3. بذل عناية الشخص الحريص في القيام بالمهام المنوطة بمقدم الخدمة والتعاون مع باقي مقدمي الخدمات للصندوق، وتعويض كل شخص لحقه ضرر نتيجة أي خطأ يرتكبه مقدم الخدمة.
4. ألا يتعامل مقدم الخدمة سواء لصالحه أو نيابة عن غيره على وحدات الصندوق، فيما عدا مدير الصندوق.

مادة (23)

سجل حملة الوحدات

- يحفظ سجل حملة وحدات الصندوق لدى وكالة مقاصة، ويجوز حفظ هذا السجل لدى أمين الحفظ طالما الصندوق غير مدرج وذلك وفقاً للأحكام والقواعد الواردة في اللائحة، وتدفع أتعاب الجهة التي تحتفظ بالسجل من أموال الصندوق.
- يجب أن يتضمن سجل حملة الوحدات المعلومات التالية:
 - للفرد: اسم حامل الوحدات، الجنسية، رقم مستند الهوية، عنوان السكن وعنوان العمل، رقم الهاتف والبريد الإلكتروني ورصيد الوحدات المملوكة له.
 - للشركات والمؤسسات: الاسم القانوني، الجنسية، رقم وتاريخ السجل التجاري، العنوان المسجل، عنوان العمل، أرقام الهواتف والفاكس والبريد الإلكتروني، أسماء المفوضين بالتوقيع.
- يتعين على حامل الوحدات إخطار مدير الصندوق أو الجهة التي تحتفظ بالسجل كتابياً عند أي تغيير يطرأ على أي من معلوماته وذلك خلال شهر على الأكثر من حدوث أي من هذه التعديلات أو التغييرات.
- تحتفظ الجهة التي تحتفظ بالسجل ببيان يوضح رصيد الوحدات المتبقية والوحدات التي تم إصدارها أو استردادها أو استحداثها أو إلغاؤها، ويزود مراقب الاستثمار ومدير الصندوق بنسخة من البيان.
- يصدر مدير الصندوق لحملة الوحدات إيصالات بأسمائهم وعدد ما يملكونه من وحدات؛ وتعتبر هذه الإيصالات دليلاً على ملكية أصحابها للوحدات المبينة بها طالما أنها تتفق مع سجلات أمين الحفظ. وعليه، يعد سجل حملة الوحدات لدى أمين الحفظ أو وكالة المقاصة دليلاً قاطعاً على ملكية الأشخاص للوحدات المثبتة فيه.

مادة (24)

حقوق حملة الوحدات

- يحكم النظام الأساسي لصندوق الاستثمار العلاقة بين مدير الصندوق وحملة الوحدات، وتطبق على جميع حملة الوحدات في الصندوق الشروط والاحكام ذاتها.
- يجب توفير نسخة مطبوعة من النظام الأساسي لكل مشترك أو أي شخص لديه رغبة في الاشتراك في الصندوق، ويعد توقيع المشترك - بعد الاطلاع على النظام الأساسي للصندوق - على طلب الاشتراك بمثابة موافقة على هذا النظام.

- تخول وحدات الاستثمار لحملة الوحدات حقوقاً متساوية تجاه الصندوق ويكون لهم الحق في اقتسام العوائد القابلة للتوزيع والناجمة عن استثمار أموال الصندوق والالتزام بتحمل خسائره كل في حدود ما يملكه من وحدات الاستثمار. ويكون لكل من حملة الوحدات الحق في الحصول على نسبة من صافي موجودات الصندوق عند تصفيته بقدر ما يملكه من وحدات استثمار.
- لا يجوز لحملة الوحدات أو لخلفائهم العامين أو الخاصين - عدا مدير الصندوق - أن يتدخلوا في إدارة الصندوق.
- في حال وفاة حامل الوحدات يجوز انتقال الوحدات التي يملكها إلى ورثته، وفقاً للإجراءات المرعية. يتعين أن لا يقل نصيب كل وارث عن الحد الأدنى للاكتتاب/للاشتراك المسموح به بحسب النظام، فإذا قل نصيب الوارث عن هذا الحد ولم يتفق الورثة فيما بينهم على نقل ملكية الوحدات لشخص واحد من بينهم بحيث تكون ضمن الحد الأدنى المنصوص عليه، جاز لمدير الصندوق استردادها أو شراؤها حسب سعر التقييم المعلن في حينه.
- وفي حال إفلاس حامل الوحدات أو توقيع حجز قضائي على الوحدات المملوكة من قبله، يتم استرداد هذه الوحدات من قبل مدير الصندوق وجاز لمدير الصندوق شراؤها وفقاً لآخر سعر تقييم معلن عنه ويتم تسليم قيمتها للجهة المختصة.
- يجوز تحويل ملكية الوحدات من حملتها للأقارب من الدرجة الأولى والأزواج، وذلك عبر إتباع إجراءات تحويل الملكية لدى سوق الكويت للأوراق المالية.
- يجب أن يكون النظام الأساسي للصندوق مكتوباً باللغة العربية وأن يتم توفيره دون مقابل عند طلبه.

مادة (25)

الأتعاب والمصروفات

1. رسوم الاشتراك

CMA: 31/07/2019

يدفع المشترك رسوم اشتراك في الصندوق تبلغ اثنان بالمائة (2%) من صافي قيمة الأصول للوحدات المراد الاشتراك بها

2. أتعاب مدير الصندوق

أ. يتقاضى مدير الصندوق لقاء قيامه بإدارة واستثمار أموال الصندوق أتعاب إدارة سنوية بنسبة عشرة بالمائة (10%) من صافي الدخل المحقق للصندوق تحتسب وتتراكم شهريا في يوم التقويم وتسدد بشكل شهري.

ب. يتقاضى مدير الصندوق أتعاب تشجيعية بنسبة عشرين بالمائة (20%) من صافي الدخل المحقق للصندوق بعد خصم ما نسبته ثمانية بالمائة (8%) من رأس المال كعائد سنوي لصالح حملة الوحدات بالصندوق.

ج. لا يزيد الحد الأقصى للأتعاب التي يتقاضاها مدير الصندوق عن خمسة بالمائة (5%) سنويا من القيمة الصافية لأصول الصندوق.

3. أتعاب أمين الحفظ

يتقاضى أمين الحفظ لقاء قيامه بكافة التزاماته أتعابا سنوية تحتسب وتتراكم شهريا في يوم التقويم ، وتسدد بشكل ربع سنوي على النحو التالي:

– 0.0500% عن صافي قيمة الأصول أقل من 40,000,000 د.ك. (أربعون مليون دينار كويتي).

– 0.0375% عن صافي قيمة الأصول من 40,000,000 د.ك. (أربعون مليون دينار كويتي)

وحتى 80,000,000 د.ك. (ثمانون مليون دينار كويتي).

– 0.0250% عن صافي قيمة الأصول التي تتخطى ال 80,000,000 د.ك. (ثمانون مليون دينار

كويتي).

- على أن يكون الحد الأدنى لإجمالي الأتعاب السنوية المستحقة لأمين الحفظ مبلغ وقدره 5,000/ د.ك. (خمسة آلاف دينار كويتي) ويكون الحد الأقصى مبلغ وقدره -/27,500 د.ك. (سبعة وعشرون ألف دينار كويتي) سنوياً.

4. أتعاب مراقب الاستثمار

يتقاضى مراقب الاستثمار لقاء قيامه بكافة التزاماته أتعاباً سنوية تحتسب وتتراكم شهرياً في يوم التقويم ، وتسدد بشكل ربع سنوي على النحو التالي:

- 0.0500% عن صافي قيمة الأصول أقل من 40,000,000 د.ك. (أربعون مليون دينار كويتي).
- 0.0375% عن صافي قيمة الأصول من 40,000,000 د.ك. (أربعون مليون دينار كويتي) وحتى 80,000,000 د.ك. (ثمانون مليون دينار كويتي).
- 0.0250% عن صافي قيمة الأصول التي تتخطى الـ 80,000,000 د.ك. (ثمانون مليون دينار كويتي).

- على أن يكون الحد الأدنى لإجمالي الأتعاب السنوية المستحقة لمراقب الاستثمار مبلغ وقدره 5,000/ د.ك. (خمسة آلاف دينار كويتي) ويكون الحد الأقصى مبلغ وقدره -/27,500 د.ك. (سبعة وعشرون ألف دينار كويتي) سنوياً.

5. أتعاب مراقب الحسابات الخارجي

يتقاضى مراقب الحسابات الخارجي لقاء قيامه بكافة التزاماته أتعاباً سنوية قدرها ثلاثة آلاف وخمسمائة (3,500) دينار كويتي.

6. أتعاب مكتب التدقيق الشرعي الخارجي

يتقاضى مكتب التدقيق الشرعي الخارجي لقاء قيامه بكافة التزاماته أتعاباً سنوية قدرها ألف وخمسمائة (1,500) دينار كويتي.

7. أتعاب حفظ سجل حملة الوحدات

يتقاضى أمين الحفظ لقاء قيامه بكافة التزاماته لحفظ سجل حملة الوحدات أتعاباً سنوية قدرها ألف (1,000) دينار كويتي، بالإضافة إلى مئتان (200) دينار كويتي في حال توزيع أرباح.

8. مصاريف ترويج الوحدات وبيعها

عند إجراء أي اتصال أو إفصاح لترويج وحدات الصندوق يجب مراعاة كشف كل الحقائق والمعلومات ذات العلاقة دون مبالغة، وفي جميع الأحوال تخضع الإعلانات الترويجية أو التسويقية للضوابط التي تقرها الهيئة .

ولا يجوز دفع أي مبلغ من أصول الصندوق مقابل مستشار الاستثمار أو مصاريف الترويج للوحدات أو بيعها، ويشمل ذلك علي سبيل المثال لا الحصر، مصاريف نسخ وتوزيع النظام الأساسي للصندوق ، على أن يتحمل مدير الصندوق هذه المصاريف. ويتحمل الصندوق مصاريف التأسيس.

يوضح الجدول أدناه الطرف الذي يتحمل المصاريف والرسوم المباشرة والغير مباشرة بالصندوق والتي تشمل الآتي على سبيل المثال لا الحصر:-

تستحق من			طبيعة الرسوم/المصاريف	م
حملة الوحدات	الصندوق	مدير الصندوق		
	✓		مدير الصندوق	1
✓			رسوم الاشتراك	
	✓		مراقب الاستثمار	2

صندوق المركز العقاري

	✓		أمين الحفظ	3
	✓		مراقب الحسابات الخارجي	4
	✓		مكتب التدقيق الشرعي الخارجي	5
		✓	مدقق شرعي داخلي	6
	✓		رسوم جهة حفظ السجل	7
	✓		مدير عقارات	8
		✓	مستشار الاستثمار (إن وجد)	9
	✓		أمين حفظ فرعي (إن وجد)	10
	✓		مصاريف التأسيس	11
		✓	مستشارين خارجيين	12
		✓	نسخ وتوزيع النظام الاساسي	13
	✓		المستشار القانوني	14
	✓		الوساطة	15
		✓	مصاريف اعلان وتسويق	16
	✓		التقييم أو أية مصاريف تشغيلية (وتشمل الإدارية أو المالية أو القانونية وغيرها)	17
	✓		طباعة وتوزيع التقارير الدورية	18
	✓		النشر لأي إفصاحات تطلبها الهيئة	19
	✓		رسوم ومصاريف وأجور الجهات الحكومية والرسومية	20
	✓		المصفي (إن وجد)	21

مادة (26)

مخاطر الاستثمار

يترتب على الاستثمار بالصندوق المخاطر المرتبطة بالاستثمار في العقار:

1. قيمة الوحدات معرضة للارتفاع والانخفاض وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تحقيق الأرباح.
2. الاستثمار في هذا النوع معرض لعوامل اقتصادية مختلفة و لقوى العرض و الطلب في العقار كما أن لتذبذب سعر الفائدة في السوق المالي علاقة مباشرة بسوق العقار وبالتالي هناك تأثير مباشر لهذا التذبذب.
3. قد تتعرض قيمة الوحدات لانخفاض مستمر وبالتالي فإن المستثمرين قد لا يستردون أصل المبالغ المستثمرة.

ويجب على المستثمر الأخذ في عين الاعتبار الآتي:

1. المخاطر المحتملة لخسارة الأموال عند الاستثمار في الصندوق.
2. ان الاستثمار في الصندوق ليس بمثابة ايداع اموال لدى بنك يقوم بالضمان أو البيع أو مرتبط بالصندوق بشكل آخر.

مادة (27)

المراسلات والشكاوى

يتم توجيه كافة المراسلات :

1- لأي مشترك على :

آخر عنوان مقيد في سجلات الصندوق.

2- إلى مدير الصندوق على :

i. مدير الصندوق، صندوق المركز العقاري

شركة المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع (المركز)

ص.ب 23444 الصفاة 13095 - دولة الكويت

أو أي عنوان يعلن عنه في المستقبل.

ii. للاستفسار العاجل، يمكنكم ارسال بريد الكتروني الى العنوان التالي:

urgentqueries@markaz.com وسوف نقوم بالرد خلال 24 ساعة.

3- في حالة وجود شكوى أو خلاف:

يرجى تحميل نموذج شكوى من موقعنا www.markaz.com واتباع التعليمات لتعبئته. يتم تقديم

نموذج الشكوى مرفقا مع الوثائق الداعمة وموجهاً الى رئيس وحدة الشكاوى عن طريق إحدى الطرق

التالية:

• تسليمها باليد إلى "وحدة الشكاوى"، المركز المالي الكويتي ش.م.ك.ع. "المركز"، برج

يونيفيرسال، الطابق 5، شارع أحمد الجابر، شرق، الكويت

• عن طريق البريد إلى "وحدة الشكاوى" في العنوان البريدي: ص.ب. 23444، الصفاة 13095،

دولة الكويت

• عن طريق البريد الإلكتروني إلى "وحدة الشكاوى" : complaints@markaz.com

مادة (28)

تعديل النظام الأساسي

يتم تعديل نظام الصندوق بناء على طلب مدير الصندوق، وذلك بعد موافقة الهيئة أو في الموعد الذي تحدده. ويجب على مدير الصندوق إخطار حملة الوحدات بأي تعديل يتم على النظام الأساسي من خلال كتاب أو البريد الإلكتروني، وذلك خلال فترة لا تتجاوز عشرة (10) أيام عمل من تاريخ موافقة الهيئة على هذا التعديل.

وإذا وجدت الهيئة في التعديلات المقترحة ما يمس الحقوق المكتسبة لحملة الوحدات لها أن تطلب من مدير الصندوق أخذ موافقة أكثر من 50% من رأس المال المصدر على هذه التعديلات. يتعين على مدير الصندوق إخطار أمين الحفظ ومراقب الاستثمار ومراقب الحسابات ومكتب التدقيق الشرعي الخارجي ووحدة التدقيق الشرعي الداخلي كتابياً بهذه التعديلات.

مادة (29)

انقضاء وتصفية الصندوق

1. حالات انقضاء الصندوق:

- انقضاء المدة المحددة في النظام الأساسي ما لم تجدد طبقاً للقواعد الواردة بالنظام.
- انتهاء الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله أو في حالة استحالة تحقيق الهدف.
- تلف أو هلاك جميع أو معظم أصول الصندوق بحيث يتعذر استثمار الباقي استثماراً مجدياً.
- بناء على طلب من مدير الصندوق بشرط صدور قرار من جمعية حملة الوحدات ممن يملكون أكثر من 50% من رأس مال الصندوق بحله قبل انتهاء مدته.
- صدور قرار من الهيئة بإلغاء ترخيص الصندوق.
- صدور حكم قضائي بحل الصندوق وتصفيته.

2. حالات الغاء ترخيص الصندوق:

- إذا تبين أنه لم يتم الوفاء بأي من الشروط الخاصة بمنح الترخيص.
- إذا كان في ذلك حماية لمصلحة حملة الوحدات في الصندوق.
- إذا خالف مدير الصندوق أو مراقب الاستثمار أو أمين الحفظ أياً من أحكام القانون أو اللوائح، أو قدم للهيئة معلومات غير صحيحة أو غير دقيقة أو مضللة.
- إذا طلب مدير الصندوق إلغاء الترخيص، وللهيئة أن ترفض الطلب إذا وجدت ضرورة للتحري عن أمر يتعلق بالصندوق أو بمصلحة حملة الوحدات.
- للهيئة أن تخطر مدير الصندوق أو مراقب الاستثمار أو أمين الحفظ كتابياً بعزمها على إلغاء ترخيص الصندوق والأسباب التي دعته لذلك، وعلى مدير الصندوق أو مراقب الاستثمار أو أمين الحفظ أن يقدم تعهداً خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره تقبل به الهيئة لتلافي إلغاء ترخيص الصندوق.
- على الهيئة إذا أصدرت قرار بإلغاء ترخيص الصندوق أن تكلف شخصاً مرخصاً له ليقوم بأعمال تصفية الصندوق، أو أن تطلب ذلك من المحكمة المختصة. ويجب عليها في هذه الحالة أن تخطر مدير الصندوق وأمين الحفظ فوراً وكتابةً بالإجراء الذي اتخذته.

3. إجراءات تصفية الصندوق

- يدخل الصندوق بمجرد حله - في أي من الحالات المذكورة أعلاه في الفقرة رقم (1) - ، في دور التصفية، ويحتفظ خلال مدة التصفية بالشخصية الاعتبارية بالقدر اللازم لإتمام التصفية، ويجب أن يضاف إلى اسم الصندوق عبارة (تحت التصفية) مكتوبة بطريقة واضحة في المكاتبات الصادرة عن الجهة القائمة على التصفية، كما يجب أن يتم شهر التصفية.
- تسقط آجال جميع الديون التي على الصندوق من تاريخ شهر حل الصندوق وإخطار الدائنين بافتتاح التصفية، وعلى المصفي أن يخطر جميع الدائنين رسمياً بافتتاح التصفية مع دعوتهم لتقديم طلباتهم باقتضاء ديونهم، ويجوز إخطار الدائنين بطريق الإعلان، وفي جميع الأحوال يجب أن يتضمن الإخطار أو الاعلان مهلة للدائنين لا تقل عن خمسة عشر (15) يوم عمل لتقديم طلباتهم.
- تنتهي عند انقضاء الصندوق سلطة مدير الصندوق، ومع ذلك يظل المدير قائماً على إدارة الصندوق إلى حين تعيين مصف وممارسته لسلطاته، ويعتبر المدير بالنسبة إلى الغير في حكم المصفي إلى أن يتم تعيين مصف. ويستمر مقدمو خدمات الصندوق خلال مدة التصفية في تقديم خدماتهم مالم يقرر المصفي - بعد موافقة الهيئة - عدم الحاجة لاستمرارهم في تقديم هذه الخدمات أو استبدالهم بغيرهم أو دمج بعض المهام لدى مقدم خدمة واحد.
- يتم تعيين المصفي بقرار صادر من جمعية حملة الوحدات، إلا في الأحوال التي تقرر فيها الهيئة تعيين المصفي وفق اللائحة التنفيذية وفي حالة اختيار المصفي من قبل جمعية حملة الوحدات يتوجب الحصول على الموافقة المسبقة من الهيئة على تعيين المصفي. وفي جميع الأحوال، تحدد الجهة التي عينت المصفي أتعابه ومدة التصفية، على أن يتحمل الصندوق أتعاب المصفي.
- يجوز تعيين مدير الصندوق أو أحد مقدمي الخدمات للصندوق مصفياً له. كما يجوز تعيين المصفي من بين الأشخاص المرخص لهم بإدارة أنظمة الاستثمار الجماعي، أو إدارة محفظة الاستثمار أو مراقب استثمار أو أمين الحفظ، أو مراقبي الحسابات المسجلين لدى الهيئة. وفي جميع الأحوال لا يتم تعيين المصفي إلا بعد موافقة الهيئة. ولا يبدأ المصفي في مباشرة أعماله إلا بعد شهر قرار تعيينه.
- يعزل المصفي من قبل الجهة التي قامت بتعيينه؛ وفي جميع الأحوال، يجوز للهيئة بناء على طلب أحد حملة الوحدات أو دائني الصندوق أو من تلقاء نفسها أن تصدر قراراً بعزل المصفي إذا رأت مبرراً

مقبولاً لذلك. ويجب أن يشمل قرار العزل تعيين مصرفي يحل محله، يبدأ أعماله بعد شهر القرار المتضمن العزل وتعيينه مصرفياً.

- يبدأ المصرفي أعماله بعد شهر القرار بتعيينه ويقوم بجميع الأعمال التي تقتضيها تصفية الصندوق، وله على وجه الخصوص ما يلي:-

1. تمثيل الصندوق أمام القضاء والغير.
2. القيام ببذل عناية الشخص الحريص للمحافظة على أصول الصندوق وحقوقه.
3. سداد ديون الصندوق.
4. بيع أصول الصندوق عقاراً أو منقولاً بالمزاد العلني أو بالممارسة أو بأي طريقة أخرى تكفل الحصول على أعلى سعر، ما لم ينص في قرار تعيينه على إجراء البيع بطريقة معينة.
5. قسمة صافي أصول الصندوق بين حملة الوحدات.

- ولا يجوز للمصرفي أن يبدأ أعمالاً جديدة إلا إذا كانت لازمة لإتمام أعمال سابقة، كما لا يجوز له بيع أصول الصندوق جملة واحدة أو يتصلح على حقوقه أو يقبل التحكيم في المنازعات المتعلقة بأعمال التصفية أو إجراء تعاملات مع أطراف ذات صلة إلا بموافقة جمعية حملة الوحدات.

- تسري الأعمال التي يجريها المصرفي في مواجهة الصندوق أو حملة الوحدات أو الغير إذا كانت مما تقتضيه أعمال التصفية وفي حدود سلطته. فإذا تعدد المصفون فلا تكون تصرفاتهم ملزمة للصندوق إلا إذا اتخذ القرار بالأغلبية المطلقة، ما لم ينص قرار تعيينهم على خلاف ذلك.

- على مدير الصندوق تقديم حسابات الصندوق وتسليم دفاتره ومستنداته وأصوله إلى المصرفي، كما يلتزم مقدمو الخدمات بتزويد المصرفي بأي بيانات أو معلومات تخص الصندوق، ويقوم المصرفي خلال ثلاثة أشهر من مباشرته لعمله بجرد أصول الصندوق وتحديد مركزه المالي بما يتضمن حقوقه والتزاماته، وله ان يستعين في ذلك بمقدمي الخدمات. ويمسك المصرفي الدفاتر اللازمة لتقيد التصفية، مع إخطار الهيئة بتقرير المركز المالي للصندوق.

- يلتزم مصرفي الصندوق بدعوة جمعية حملة الوحدات للاجتماع خلال ثلاثة (3) أشهر من نهاية السنة المالية، وذلك لمناقشة البيانات المالية عن السنة المنتهية وتقرير مراقب الحسابات والتقرير السنوي عن أعمال التصفية والمصادقة عليهم، وله دعوة الجمعية للاجتماع في أي وقت اذا اقتضت ذلك أعمال التصفية.

- يتعين على المصفي أن يستوفي ما يكون للصندوق من حقوق لدى مدير الصندوق أو الغير وإيداع المبالغ التي يتحصل عليها في أحد البنوك لحساب الصندوق في دور التصفية.
- وعلى المصفي سداد ديون الصندوق وتجنيب المبالغ اللازمة لسداد الديون المتنازع عليها، ويتم سداد ديون الصندوق وفقاً للترتيب التالي:
 1. الالتزامات المالية الناتجة عن عمليات التصفية.
 2. جميع المبالغ المستحقة لمقدمي الخدمات.
 3. الديون الممتازة حسب ترتيب امتيازها.
 4. الديون المضمونة بتأمينات عينية، وذلك في حدود ناتج الشيء الضامن للدين.
- وما يتبقى من مال بعد سداد الديون السابق بيانها يؤدي للدائنين العاديين، فإن لم يكف المتبقي من ناتج التصفية لسداد كل هذه الديون يتم قسمة المال عليهم قسمة الغرماء.
- يقوم المصفي بقسمة ما تبقى من أصول الصندوق بعد سداد ديونه بين حملة الوحدات، ويحصل كل منهم على نصيب يتناسب مع عدد وحداته في رأس مال الصندوق.
- يسأل المصفي عن تعويض الأضرار التي تلحق سواء بالصندوق أو حملة الوحدات أو الغير بسبب تجاوزه حدود سلطته أو نتيجة الإهمال أو الأخطاء التي يرتكبها في أداء عمله، وفي حالة تعدد المصفيين فإنهم يكونون مسئولين على وجه التضامن.
- يلتزم المصفي بتقديم تقرير ربع سنوي للهيئة عن أعمال التصفية وفقاً للسنة المالية للصندوق خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من نهاية الفترة، على أن يكون التقرير مراجعاً من قبل مراقب الحسابات، ومتضمناً ما تم التوصل إليه في إجراءات التصفية والدفعات التي تم توزيعها على حاملي الوحدات وأي أصول موجودة لدى الصندوق لم يتم تسيلها وسبب عدم الانتهاء من تسيلها، ويجوز للهيئة أن تطلب من المصفي تزويدها بأي معلومات أو تقارير إذا وجدت ضرورة لذلك.
- يقدم المصفي الى جمعية حملة الوحدات حساباً ختامياً عن تصفية الصندوق وقسمة أصوله، وتنتهي أعمال التصفية بالتصديق على الحساب الختامي من تلك الجمعية. وعلى المصفي أن يطلب إلغاء قيد الصندوق من سجل الصناديق لدى الهيئة بعد انتهاء التصفية.
- ويقوم المصفي بشهر انتهاء التصفية، ولا يحتج على الغير بانتهاء التصفية إلا من تاريخ الشهر.

- على المصفي الانتهاء من أعمال التصفية خلال المدة المحددة في قرار تعيينه، فإذا لم تحدد المدة تولت الهيئة تحديدها بناء على طلب ذوي الشأن. ويجوز مد المدة بقرار صادر من الجهة التي اختارت تعيين المصفي وذلك بعد الاطلاع على تقريره الذي يتضمن الأسباب التي حالت دون اتمام عملية التصفية في المدة المحددة، ولكل ذي شأن أن يطلب من الهيئة تقصير هذه المدة.
- تحفظ الدفاتر والسجلات والمستندات المتعلقة بتصفية الصندوق لمدة خمس (5) سنوات من تاريخ إلغاء قيد الصندوق من سجل الهيئة في المكان الذي تحدده الجهة التي عينت المصفي.

مادة (30)

مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

يجب على مدير الصندوق الالتزام بقرارات وتعليمات هيئة أسواق المال وقوانين دولة الكويت بشأن غسل الأموال وتمويل الإرهاب وقرارات الشرعية الدولية الصادرة في هذا الشأن، وأية قرارات وتعليمات لاحقة تصدر بشأن غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

وسعيًا للالتزام بقوانين وتعليمات مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، قد يطلب مدير الصندوق تقديم مستندات إضافية من طالبي الاشتراك كدليل للتحقق من بياناتهم وهوياتهم أو هوية المستفيدين الأصليين من الأموال المشاركة في الصندوق، ويحتفظ مدير الصندوق بالحق في طلب معلومات إضافية إذا اعتبر ذلك ضروريًا للتحقق من هوية أو مصادر أموال طالبي الاشتراك بالصندوق، ويجوز لمدير الصندوق أن يرفض قبول أي طلب اشتراك في الصندوق إذا تأخر المشترك أو تعذر عليه تقديم أي معلومة أو مستند كان قد طلبها مدير الصندوق.

مادة (31)

القانون الواجب التطبيق والاختصاص القضائي:

يخضع هذا النظام ويفسر وفقاً لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 ولائحته التنفيذية والقرارات والتعليمات والتعديلات اللاحقة عليهما ويسري على كافة الأمور المتعلقة بالصندوق التي لم يرد بشأنها نص خاص بهذا النظام.

يخضع هذا النظام لأحكام القانون الكويتي من حيث تفسيره وتطبيقه والمنازعات الناتجة عنها. ويختص القضاء الكويتي وحده بكافة المنازعات الناشئة عنه أو المتعلقة به.