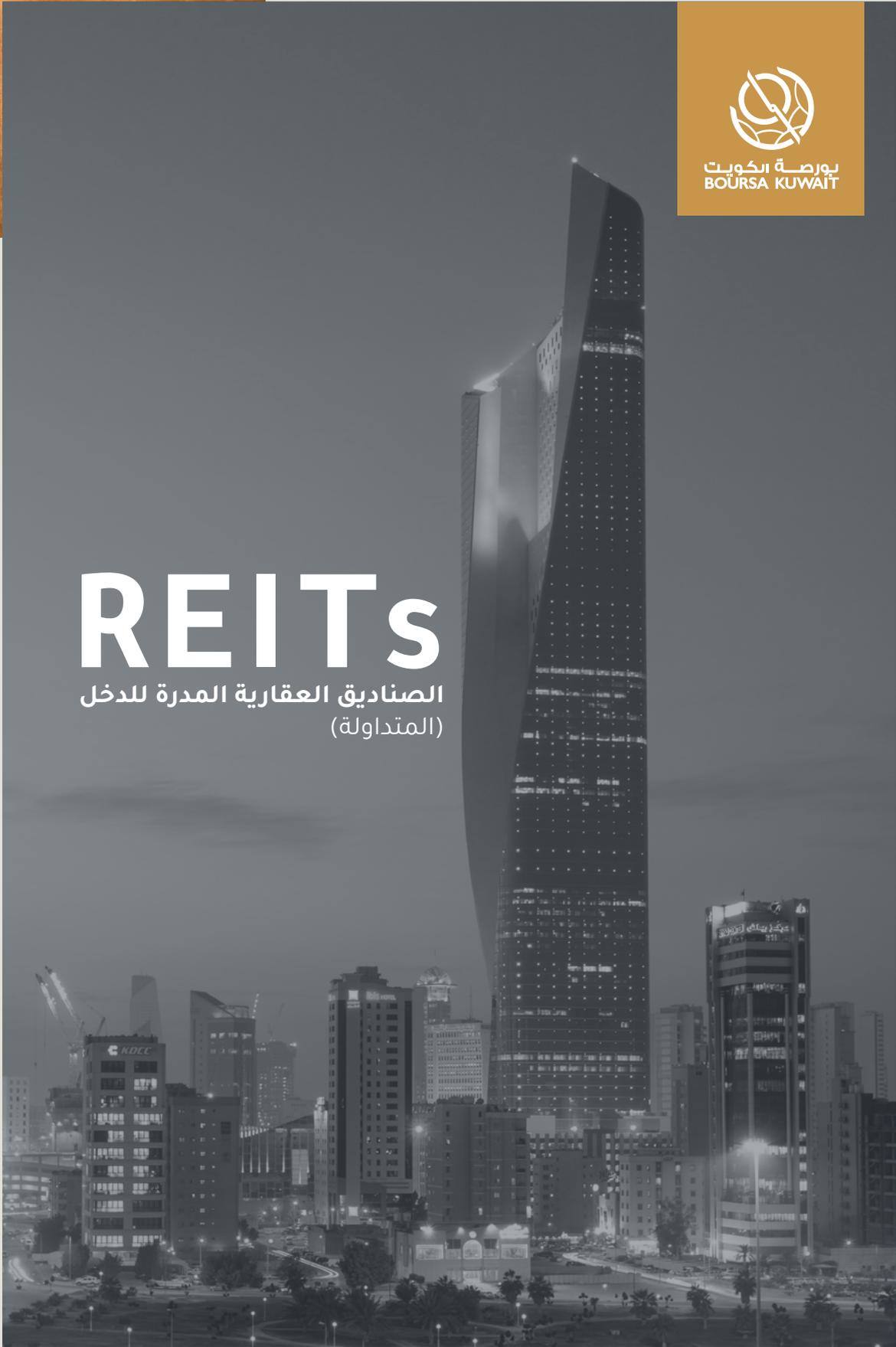




بورصة الكويت
BOURSA KUWAIT

REITs

الصناديق العقارية المدرة للدخل
(المتداولة)



بورصة الكويت
الشرق - شارع مبارك الكبير - الكويت
ص.ب: 22235 الصفاة 13083 الكويت
ت: + 965 22992000
فاكس: + 965 22440476
webmaster@boursakuwait.com.kw
www.boursakuwait.com.kw

الصفحة

المحتويات

04

المقدمة

06

تعريف

07

اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال

16

المواد المتعلقة بالصناديق العقارية
المدرجة للدخل (المتداولة) من كتاب قواعد
البورصة



المقدّمة

يسر بورصة الكويت أن تعلن عن إطلاق الصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة) REITs، ابتداء من يوم الأحد الموافق 28 أبريل 2019، والتي تم طرحها كجزء من المنتجات الاستثمارية التي يتضمنها الجزء الأول من المرحلة الثالثة لمشروع تطوير السوق.

وتوفر REITs للمستثمر مميزات عديدة أهمها:

- خلق بيئة استثمارية للقطاع العقاري تتسم بالسيولة، وتمكن المستثمر من إدارة الأصول بفاعلية.
- فتح مجال أوسع للمستثمر من خلال تنويع مصادر الاستثمار في الأصول.
- توزيع دوري للأرباح وفق قواعد واضحة.
- شفافية عالية وفق الممارسات العالمية.

يتضمن هذا الكتيب مرفقاً من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال المتعلقة بالصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة)، بالإضافة إلى الفصول المعنية بالصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة) من كتاب قواعد بورصة الكويت.

هذا وتتقدم شركة بورصة الكويت لكم بجزيل الشكر على جهودكم ودعمكم المتواصل لنا في إطلاق الصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة).

إذا كان لديكم أي استفسارات أو أسئلة تتعلق بالنظم والقواعد، أو للمساعدة في إدراج الصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة)، الرجاء التواصل معنا عبر البريد الإلكتروني:

Client-Relations@Boursakuwait.com.kw

اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال

تعريف

صندوق عقاري مدر للدخل (متداول)
هو صندوق استثمار مغلق يهدف إلى استثمار أموال الصندوق في الأصول العقارية
التي تدر دخلاً على موجودات الصندوق ويكون الصندوق مدرجاً في البورصة.

الكتاب الثالث عشر (أنظمة الاستثمار الجماعي)

رقم المادة	المادة
3-2	<p>للصندوق بحسب طبيعة نشاطه أن يتبع أحد الأنواع التالية:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. صندوق الاستثمار في الأوراق المالية. 2. صندوق الملكية الخاصة. 3. صندوق أسواق النقد. 4. صندوق أدوات الدين. 5. صندوق عقاري. 6. صندوق قابض. 7. صندوق عقاري مدر للدخل (متداول). 8. أي نوع آخر توافق عليه الهيئة. <p>تسري الأحكام العامة المنصوص عليها في هذا الفصل على أنواع الصناديق المختلفة ما لم يوجد نص خاص في ضوابط الاستثمار لكل نوع من أنواع الصناديق.</p>
1-4-2	<p>يقسم رأس مال الصندوق إلى وحدات متساوية القيمة وتقتصر مسؤولية حملة الوحدات في الصندوق على قيمة مشاركتهم في رأس المال، ويتم تسديد قيمة الوحدات نقداً عند الاكتتاب أو الاشتراك فيها، ويجوز تسديد قيمة الاكتتاب على دفعات إذا نص على ذلك في النظام الأساسي للصندوق العقاري وصندوق الملكية الخاصة وأي نوع صندوق آخر تسمح له الهيئة بذلك، واستثناءً من حكم الفقرة السابقة يجوز - في الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول) وصناديق الاكتتاب الخاص - أن تسدد قيمة الوحدات عيناً بشرط أن ينص النظام الأساسي على ذلك وعلى أن يقوم الأصل العيني المقدم وفقاً لأحكام تقويم الحصص العينية المشار إليها في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من هذه اللائحة.</p>

المادة	رقم المادة
<p>إدراج وتداول الوحدات يجوز للصندوق - الذي رخصت بإنشائه الهيئة - أن يدرج في البورصة وفق القواعد المنصوص عليها في الكتاب الثاني عشر (قواعد الإدراج) من هذه اللائحة وقواعد البورصة.</p> <p>ويجوز للصناديق المؤسسة في خارج دولة الكويت - والتي ترخص لها الهيئة بتسويق وحداتها في دولة الكويت - أن تطلب إدراجها في البورصة، وفقاً للشروط والضوابط التي تحددها لوائح وقواعد البورصة.</p>	23-2
<p>ضوابط الاستثمار في الصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة)</p> <p>يسري على الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول) أحكام الصناديق المنصوص عليها في هذا الكتاب فيما لم يرد بشأنه نص خاص في هذا المرفق، وبما لا يتعارض مع طبيعتها وأغراضها.</p> <p>يجب أن يكون الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول) صندوقاً مغلقاً، وأن يكون مدرجاً في البورصة، ويخضع للشروط والضوابط الآتية:</p> <p>أولاً: قواعد الاكتتاب وزيادة رأس المال للصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة)</p> <p>1. تطرح وحدات الصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة) عند تأسيسها للاكتتاب العام، وفي جميع الأحوال يجب أن تسفر نتيجة الاكتتاب عن استيفاء متطلبات الإدراج في البورصة، وفي حالة عدم استيفاء الاكتتاب لشروط الإدراج يقوم مدير الصندوق برد الأموال للمكتتبين وفق الأحكام التي تبينها نشرة الاكتتاب.</p> <p>2. يجوز- عند تأسيس الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول)- الاشتراك بحصة عينية وفق الشروط التالية:</p> <p>1. أن ينص النظام الأساسي على جواز الإشتراك في الصندوق بحصة عينية.</p> <p>2. أن يتوافر في العقار المقدم كحصة عينية الشروط المنصوص عليها في هذا المرفق.</p> <p>3. أن يحدد العقار في نشرة الإكتتاب.</p> <p>4. أن يُقوّم العقار المقدم كحصة عينية وفق أحكام تقويم الحصص العينية المشار إليها في الكتاب الحادي عشر من اللائحة (التعامل في الأوراق المالية).</p>	ملحق رقم (4) مرفق (7)

المادة	رقم المادة
<p>3. يجب على مدير الصندوق استكمال اجراءات الادراج في البورصة خلال مدة ستين يوماً من تاريخ الحصول على الترخيص النهائي بتأسيس الصندوق من الهيئة، ويجوز للهيئة -اذا رأت مبرراً لذلك- تمديد هذه المدة لفترة اضافية أقصاها ثلاثين يوماً بناء على طلب مسبق من مدير الصندوق، ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية التأديبية في حالة تأخره عن استكمال اجراءات الادراج ما لم يكن التأخير خارج عن إرادته.</p> <p>4. يجب على مدير الصندوق - عند تقديم طلب التأسيس - تزويد الهيئة بعقد ملزم لبيع العقارات محل الاستثمار للصندوق أو عقد بترتيب حقوق انتفاع على العقار، أو نقل ملكيته على النحو المحدد في شروط وأحكام النظام الأساسي للصندوق.</p> <p>5. يجب على مدير الصندوق - عند تقديم طلب التأسيس - تزويد الهيئة بعقد مبرم بين مدير الصندوق وشركة متخصصة في إدارة العقار لإدارة عقارات الصندوق.</p> <p>6. يجوز زيادة رأس مال الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول) على أن تطرح هذه الزيادة في اكتاب عام، ويستعاض عن نشرة الاكتاب بإعداد بيان مفصل يتضمن المعلومات الضرورية لتمكين المستثمر من إجراء تقييم للوضع المالي للصندوق وأدائه وفرصه، ويكون لمالكيه وقت إقرار الزيادة حق الأولوية في الاشتراك بالوحدات الجديدة ولمدة لا تزيد على 15 يوماً ولا تقل عن 5 أيام، وفي حالة عدم تغطية الاكتاب بالكامل من قبل مالكي الوحدات القدامى يتم طرحها للاكتاب من قبل الجمهور.</p> <p>7. لا يجوز تخفيض رأس مال الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول).</p> <p>8. يجوز زيادة رأس مال الصندوق عن طريق الحصص العينية وفقاً لذات الشروط المنصوص عليها في البند 2 (أولاً) من هذا المرفق، وتخصص الزيادة لمالك الحصص العينية ولا تطبق أحكام الأولوية في الاكتاب بالنسبة لحملة الوحدات القدامى.</p>	<p>ملحق رقم (4) مرفق (7)</p>

المادة	رقم المادة
<p>ثانياً : قواعد استثمار الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول)</p> <p>1. يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في العقارات المطورة التي تدر دخلاً دورياً لمدة لا تقل عن سنة و قابلة لتدر دخلاً دورياً وفق هذه الضوابط، ولا يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الأراضي الفضاء.</p> <p>2. يلتزم مدير الصندوق بتوزيع 90% من إيرادات العمليات التشغيلية على حملة الوحدات بشكل سنوي ، ما لم ينص النظام الأساسي على مدة أقل .</p> <p>3. يجوز أن يستثمر الصندوق ما لا يزيد على 25% من صافي قيمة أصوله في صناديق أسواق النقد أو الصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة) وفق الشروط التالية:</p> <p>1. أن تكون الصناديق المستثمر فيها مرخصة من قبل الهيئة أو مرخص لها من قبل جهة رقابية غير كويتية وذلك وفق معايير وشروط تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة.</p> <p>2. أن ينص النظام الأساسي للصندوق على جواز الاستثمار في صناديق اسواق النقد أو الصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة).</p> <p>3. أن لا تكون أياً من تلك الصناديق المستثمر فيها مدارة من قبل نفس مدير الصندوق.</p> <p>4.عدم تجاوز استثمارات الصندوق بصورة مباشرة أو غير مباشرة في عقار واحد وقت الاستثمار عن نسبة تعادل 30 % من صافي قيمة أصوله، ويستثنى من ذلك الصندوق الذي يهدف إلى الاستثمار في عقار محدد لا تقل قيمته عن 30 مليون دينار كويتي. وينطبق حكم هذا البند في حالة تقديم عقار أو أكثر كحصة عينية في الصندوق.</p> <p>5.عدم الاقتراض أو الدخول في عمليات يترتب عليها التزامات بأكثر من 50% من صافي قيمة أصوله بشكل مباشر أو غير مباشر، وذلك للاستثمار في المجال العقاري فقط.</p> <p>6.لا يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج دولة الكويت.</p>	<p>ملحق رقم (4) مرفق (7)</p>

رقم المادة	المادة
ملحق رقم (4) مرفق (7)	<p>7. في حالة تملك الصندوق للعقار بشكل مباشر فيجب أن يكون العقار مملوكاً بالكامل للصندوق أو أن يكون للصندوق حصة مفرزة فيه، وفي حالة أن يكون الاستثمار في العقار عبارة عن ترتيب حقوق انتفاع عليه فيجب أن تشمل هذه الحقوق كامل العقار أو حصة مفرزة فيه.</p>
	<p>8. يجوز للصندوق تأسيس أو المساهمة في تأسيس شركة أو شركات بغرض الاستثمار في عقارات داخل دولة الكويت بشرط أن لا تقل نسبة ما يملكه الصندوق عن 51% من هذه الشركة، ويجب أن يكون له السيطرة على إدارتها. ويشترط في العقار المراد الاستثمار فيه أن تكون قد مرت عليه سنة تشغيلية كحد أدنى.</p>
	<p>9. أن لا تقل مدة الصندوق عن 10 سنوات ويسمح بالتجديد وفقاً للنظام الأساسي للصندوق.</p>
	<p>10. يحظر على الصندوق التعامل في استثمارات يكون الطرف المقابل فيها أحد الأطراف ذات الصلة بالصندوق، إلا بعد الحصول على موافقة مراقب الاستثمار وموافقة الهيئة، على أن يتم التقيد بما يلي:</p> <p>أ. أن لا يزيد سعر شراء العقار أو الحصول على حقوق الانتفاع عليه على معدل التقييمات التي حصل عليها مدير الصندوق من مقيمي العقار. وفي حال رغبته في الاستثمار بسعر أعلى من هذا المعدل فيجب الحصول على موافقة جمعية حملة الوحدات بأغلبية نسبة تزيد على 50% من رأس مال الصندوق المصدر، ولا يجوز لحملة الوحدات من الأطراف ذات الصلة بالبائع أو المتنازل عن حقوق الانتفاع التصويت على هذا القرار.</p> <p>ب. أن لا يقل سعر بيع العقار أو التنازل عن حقوق الانتفاع عليه عن معدل التقييمات التي حصل عليها مدير الصندوق من مقيمي العقار. وفي حال رغبته بالبيع أو التنازل بسعر أقل من هذا المعدل فيجب الحصول على موافقة جمعية حملة الوحدات بأغلبية نسبة تزيد على 50% من رأس مال الصندوق المصدر، ولا يجوز لحملة الوحدات من الأطراف ذات الصلة بالمشتري أو المتنازل له عن حقوق الانتفاع التصويت على هذا القرار.</p> <p>وينطبق حكم هذا البند على تقديم عقار أو أكثر كحصة عينية في الصندوق.</p>

المادة	رقم المادة
<p>ثالثاً: متطلبات أصول الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول)</p> <p>1. فيما عدا حقوق الإنتفاع، يجب أن تكون جميع عقارات الصندوق مملوكة بموجب وثيقة ملكية صادرة عن الجهة الحكومية المختصة.</p> <p>2. يجب أن تكون جميع عقارات الصندوق محل المشروع موافقا على تخطيطها وخلوها من المخالفات، أو بناؤها بإفادة رسمية من الجهة الحكومية المختصة (شهادة أوصاف).</p> <p>3. يجب أن تكون جميع عقارات الصندوق قد تم تقييمها عند الاستثمار.</p> <p>4. في حالة الشراء يسجل العقار باسم الصندوق أو الشركة التي يؤسسها لهذا الغرض. و في حالة الحصول على حقوق إنتفاع فيجب أن يكون ذلك بموجب عقد مكتوب يتوافق مع أحكام القوانين ذات الصلة.</p> <p>5. يجب على مدير الصندوق التأكد من أن العقارات محل الاستثمار تتوفر فيها الشروط الآتية:</p> <p>أ. أن تكون مدرة لدخل دوري لمدة لا تقل عن سنة، وبما يتناسب مع جدوى الاستثمار فيها.</p> <p>ب. أن يكون لها سجل تاريخي جيد أو أن يكون هناك احتمالات مبشرة بحصول الصندوق على مستوى دخل جيد من الإيرادات المتأتية من العقار.</p> <p>ج. أن تكون ذات جدوى اقتصادية وفقاً لدراسات السوق.</p> <p>د. أن تكون خالية من أي حجز أو حقوق الرهن أو الامتياز، باستثناء حقوق الرهن المقيدة على العقار نتيجة التسهيلات أو القروض التي يحصل عليها الصندوق.</p>	<p>ملحق رقم (4) مرفق (7)</p>

رقم المادة	المادة
	<p>6. يجب على مدير الصندوق، في حالة الحصول على حقوق انتفاع على عقار لصالح الصندوق أو لصالح شركة مؤسسة من قبله أن يتأكد من صدور موافقة الجهات المختصة على نقل عقد حق الانتفاع باسم الصندوق.</p> <p>7. يجب على مدير الصندوق التأمين لدي شركة أو أكثر من شركات التأمين على كل العقارات التي يتم الاستثمار فيها، وذلك بكامل القيمة ومخاطر خسارة الإيجار عند وقوع الحادثة التي يغطيها التأمين.</p> <p>رابعاً: متطلبات تنظيمية للصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول)</p> <p>1. يجب الحصول على موافقة جمعية حملة الوحدات، عند بيع أو التنازل عن حقوق الانتفاع للعقار الوحيد الذي يستثمر فيه الصندوق إذا كان الغرض من الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول) الاستثمار في عقار واحد، ويجوز أن يتضمن النظام الأساسي للصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول) قيوداً على حرية مدير الصندوق في التصرف في العقارات المملوكة للصندوق أو الشركات التي يؤسسها.</p> <p>2. يجب على مدير الصندوق تعيين شركة عقارية أو أكثر تسمح أغراضها بإدارة الأملاك العقارية لتقوم بإدارة عقارات الصندوق. ويجب على مدير الصندوق أن يتأكد من تمتع تلك الشركة بالخبرة اللازمة في مجال إدارة العقارات، التي تكون مسؤولة عن كافة أوجه إدارة العقار بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - إدارة العقار وصيانته وتأجيريه وتحصيل الإيجار وغيرها من الأمور المتعلقة بالإدارة.</p> <p>3. تستبدل جميع اخطارات حملة الوحدات واجبة التطبيق على مدير الصندوق تجاه حملة الوحدات والمنصوص عليها بالفصل الثاني من هذا الكتاب بأفصاحات يقدمها مدير الصندوق في نظام الإفصاح المعمول به لدى البورصة وفقاً للمدد المحددة لكل إخطار وذلك بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول).</p>
ملحق رقم (4) مرفق (7)	

المادة	رقم المادة
<p>4. في حال انسحاب الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول) من الإدراج في البورصة فيتوجب تصفيته حسب الإجراءات المتبعة في هذه اللائحة ما لم توافق جمعية حملة الوحدات بأغلبية تزيد على نسبة 50% من رأس مال الصندوق المصدر على استمراره كصندوق عقاري، وبشرط أن يكون الصندوق متوافقاً مع أحكام هذه اللائحة. وفي حال انقضاء الصندوق وفقاً للأحوال المنصوص عليها في الفصل الثاني من هذا الكتاب، يعتبر الصندوق منسحباً وتتم تصفيته حسب اللائحة والنظام الأساسي للصندوق.</p> <p>5. يجوز أن يتحول الصندوق العقاري إلى صندوق عقاري مدر للدخل (متداول) وذلك وفق الشروط التالية:</p> <p>1. تعديل النظام الأساسي للصندوق بما يتوافق مع متطلبات وضوابط الاستثمار في الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول).</p> <p>2. توافر متطلبات الإدراج في البورصة، ويجوز للصندوق العقاري إذا كان مغلقاً أن يطرح جزء من وحداته للاكتتاب من أجل استيفاء شروط ومتطلبات الإدراج.</p> <p>3. أن يكون الصندوق متوافقاً مع شروط وضوابط وقواعد الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول) المنصوص عليها في هذا المرفق.</p> <p>6. يجوز للهيئة أن تمنح الصندوق العقاري فترة لاستيفاء متطلبات التحول إلى صندوق عقاري مدر للدخل (متداول)، ويجوز للهيئة تمديد هذه الفترة كلما رأت ضرورة لذلك.</p> <p>7. بمجرد تحول الصندوق العقاري إلى صندوق عقاري مدر للدخل (متداول) يخضع للأحكام المنصوص عليها في هذا المرفق وقواعد البورصة.</p>	<p>ملحق رقم (4) مرفق (7)</p>

رقم المادة	المادة
	<p>خامساً: التقييم</p> <p>1. على مدير الصندوق قبل الدخول في الاستثمار على أصل عقاري أو التخرج منه الحصول على تقييم وفقاً لمتطلبات تقييم الأصول العقارية الواردة في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من هذه اللائحة.</p> <p>2. يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق العقارية بناء على تقييم معد وفقاً لمتطلبات تقييم الأصول العقارية الواردة في الكتاب الحادي عشر (التعامل في الأوراق المالية) من هذه اللائحة، وذلك مرة كل ستة أشهر بحد أدنى، على أن يأخذ سعر التقييم الأقل.</p> <p>3. يجب أن يكون المقيم العقاري مستقل عن مدير الصندوق والأطراف ذات الصلة بالصندوق العقاري.</p> <p>4. يجب أن يشتمل تقرير المقيم كحد أدنى على الآتي:</p> <p>أ. تفاصيل العقار و أوصافه.</p> <p>ب. أساليب التقييم والافتراضات التي بنيت عليها.</p> <p>ج. تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.</p> <p>د. نتائج معاينة العقار على الطبيعة.</p> <p>هـ. الحد الأعلى والأدنى لسعر العقار.</p> <p>و. أي بيانات أو معلومات أخرى تطلبها الهيئة.</p> <p>5. لا يجوز لمدير الصندوق الاعتماد على تقرير تقييم مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند الدخول في الاستثمار على أصل عقاري أو التخرج منه.</p> <p>6. على مدير الصندوق اعتماد استخدام المعادلة التالية لتقييم النقد الناتج من العمليات التشغيلية</p> <p>الإيرادات التشغيلية = صافي الدخل + الإطفاءات والاستهلاك + الخسارة الناتجة من بيع أصول الصندوق - الربح الناتج من بيع أصول الصندوق + فوائد / أرباح الودائع - مخصصات الصيانة وتطوير العقار والإخلاء.</p> <p>ويقوم مدير الصندوق بتحديد مخصص الصيانة وتطوير العقار والإخلاء بنسبة معقولة مع وضع إيضاحات في حال تجاوز المبلغ المخصص أكثر من 10% من إجمالي الإيرادات التشغيلية للصندوق</p>
ملحق رقم (4) مرفق (7)	

المواد المتعلقة بالصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة) من كتاب قواعد البورصة

أحكام خاصة بإدراج الصناديق في البورصة	مادة 9-7
تنطبق أحكام المواد السابقة على إدراج الصناديق في البورصة فيما عدا أحكام المواد (4-1-7)، (5-1-7)، (2-2-7) و(8-7) من هذه القواعد.	
يشترط في الصناديق التي تدرج في البورصة الآتي: 1. أن تلتزم وتتوافق مع ضوابط الاستثمار المنصوص عليها في الملحق رقم (4) من الكتاب الثالث عشر (أنظمة الاستثمار الجماعي) من اللائحة. 2. أن تكون القيمة العادلة لمجموع الوحدات غير المملوكة للمسيطر أو المجموعة المسيطرة على الصندوق تعادل مبلغ خمسة عشر مليون دينار كويتي على الأقل، وتحدد القيمة العادلة للوحدة من قبل مقوم أصول أو مستشار استثمار مرخص من الهيئة. 3. ألا يقل عدد حملة الوحدات عن أربعمئة وخمسين حامل للوحدات بشرط أن يمتلك كل منهم وحدات لا تقل قيمتها عن 2,500 دينار كويتي، أو ألا يقل عدد حملة الوحدات عن مائتان وخمسة وعشرون حامل للوحدات بشرط أن يمتلك كل منهم وحدات لا تقل قيمتها عن 5,000 دينار كويتي، أو ألا يقل عدد حملة الوحدات عن تسعة مئة حامل للوحدات بشرط أن يمتلك كل منهم وحدات لا تقل قيمتها عن 1,250 دينار كويتي، وذلك حسب القيمة العادلة للوحدة المحددة وفق البند رقم (2) من هذه المادة. 4. يلتزم مدير الصندوق بالاستثمار الفعلي للمبالغ المكتتب بها في أغراض الصندوق قبل تاريخ الإدراج وتقديم ما يثبت ذلك، وإلا أصبحت الموافقة على الإدراج كأن لم تكن.	مادة 10-7

يقوم مدير الصندوق الراغب في إدراج وحدات الصندوق في البورصة بتعيين مستشار إدراج يتولى تقديم طلب الإدراج إلى البورصة، وذلك على النموذج المعد لهذا الغرض، على أن يرفق بهذا الطلب المستندات التالية:

1. نسخة من النظام الأساسي للصندوق وفق آخر تعديلات طرأت عليه، وصورة من شهادة الترخيص ونشرة الاكتتاب، كما يرفق بياناً عن وضع الصندوق في حالة زيادة رأس مال الصندوق العقاري المدر للدخل (المتداول).
 2. النسخة الأصلية المعتمدة من البيانات المالية السنوية المدققة عن آخر سنة مالية قبل تقديم طلب الإدراج، وكذلك أحدث البيانات المالية المرحلية المدققة إذا انقضت ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية.
 3. نسخة من سجل حملة وحدات الصندوق معتمدة من وكالة مقاصة.
 4. قائمة بأسماء مقدمي الخدمات.
 5. تعهد الجهة القائمة على إدارة الصندوق بالالتزام بالقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها في البورصة، وتقديم كافة البيانات والمعلومات التي تطلبها الهيئة والبورصة.
 6. شكل ونوع الصندوق.
 7. اسم الصندوق.
 8. اسم مدير الصندوق وعنوانه.
 9. مدة الصندوق.
 10. رأس مال الصندوق ونظام سداده.
 11. عملة الصندوق.
 12. مستشار الإدراج.
 13. رأي قانوني من مكتب المستشار القانوني الخارجي للصندوق عن القضايا أو مجموعة القضايا ذات الأثر الجوهري على المركز المالي للصندوق سواء كانت مقامة من أو ضد الصندوق، وتقدير مبالغ تلك القضايا وتفصيلها.
 14. قائمة بأسماء الهيئة الإدارية للصندوق.
 15. قائمة بأسماء المخولين بالتوقيع عن الصندوق ونماذج التوقيع.
 16. شيك مصدق لأمر الهيئة لدفع رسوم تقديم طلب الإدراج وكذلك ما يفيد سداد رسوم تقديم الطلب إلى البورصة.
- يتم استثناء الصناديق العقارية المدرة للدخل (المتداولة) من البند رقم (2) من هذه المادة، على أن يتقدم بكتاب من مراقب حسابات الصندوق يؤكد أن العقارات تدر دخلاً لفترة لا تقل عن إثني عشر شهر سابقة عن تقديم طلب الإدراج.

مادة 11-7

الوفاء بمتطلبات الإفصاح بشكل مُستمر:

يجب على كل صندوق مدرج القيام - بشكل مستمر- بالوفاء بمتطلبات الإفصاح المنصوص عليها في اللائحة أو هذه القواعد.

الإفصاح عن المعلومات:

يلتزم مدير الصندوق المدرج بنشر البيانات الأساسية والمالية وأي بيانات تخص حملة وحدات الصندوق، وكذلك الإفصاح عن المعلومات الجوهرية وفق أحكام الكتاب العاشر (الإفصاح والشفافية) والكتاب الثاني عشر (قواعد الإدراج) والكتاب الثالث عشر (انظمه الاستثمار الجماعي) من اللائحة.

2. على كل صندوق مدرج الإفصاح في البورصة عن البيانات المالية المرئية المراجعة والبيانات المالية السنوية المدققة، وذلك وفق النماذج المعدة لهذا الغرض من البورصة.

3. يتم الإعلان من قبل البورصة عن المعلومات الجوهرية التي تردها خلال ساعات التداول بشكل فوري، وعلى البورصة أن تُعلن عن المعلومات الجوهرية التي ترد إليها بعد ساعات التداول قبل 15 دقيقة على الأقل من بدء جلسة التداول التالية لتاريخ ورود المعلومات.

4. يتعين على كافة الصناديق المدرجة تزويد البورصة بصورة من محاضر اجتماع جمعيات حملة الوحدات خلال خمسة أيام من تاريخ اعتماد الهيئة لقرارات جمعية حملة الوحدات.

5. يجب على مدير الصندوق المدرج نشر معلومات شهرية عن الصندوق للجمهور من خلال البورصة، وذلك خلال سبعة أيام عمل من نهاية كل شهر وفقاً للنموذج الوارد في الملحق رقم (5) من الكتاب الثالث عشر (أنظمة الاستثمار الجماعي) من اللائحة.

6. يجب على مدير الصندوق إعداد البيانات المالية المرئية المراجعة وأن يقدم نسخة منها للبورصة والهيئة خلال مدة أقصاها خمسة عشر يوم عمل من نهاية الفترة المالية.

7. يجب على مدير الصندوق إعداد البيانات المالية السنوية المدققة، وأن يقدم نسخة منها للبورصة والهيئة خلال مدة أقصاها خمسة وأربعين يوماً من نهاية السنة المالية للصندوق.

8. يتعين على كافة الصناديق المدرجة الإفصاح بالشكل ومن خلال النظام الذي تحدده البورصة من وقت لآخر.

9. يتعين على كافة الصناديق المدرجة أن تتخذ كافة التدابير الممكنة لعدم إفشاء المعلومات الداخلية لحين الإفصاح عنها في البورصة.

مادة 23-9 **حكام خاصة لتداول وحدات الصناديق المدرجة**

يتم تداول وحدات الصناديق المدرجة في لوحة خاصة، ويتعين على البورصة نشر جدول يوضح دورة تداول وحدات الصناديق المدرجة، ويجوز للبورصة تعديل هذا الجدول، وينطبق على تداول الصناديق أحكام المادة (24-9) من هذه القواعد.

مادة 24-9 **أقسام دورة التداول**

تنقسم دورة تداول وحدات الصناديق المدرجة إلى عدة جلسات كالآتي:

1. الاستفسار قبل جلسة التداول.
2. مزاد الافتتاح:
 - استقبال الأوامر.
 - ما قبل المزاد.
 - اقتران أوامر مزاد الافتتاح.
3. التداول المستمر.
4. مزاد الإغلاق.
5. الإغلاق.
6. جلسة الشراء الإجباري (Buy-In Session).
7. الاستفسار بعد انتهاء جلسة التداول.

مادة 1-24-9 **جلسة الاستفسار**

لا يجوز الاطلاع على سجل الأوامر خلال جلسة الاستفسار، وإنما يجوز القيام بالآتي:

1. الاطلاع على المعلومات العامة مثل سعر إغلاق اليوم السابق والسعر المرجعي والإحصاءات.
2. الاطلاع على الأوامر الخاصة بهم.
3. لا يتم اقتران الأوامر في جلسة الاستفسار.
4. إلغاء أوامرهم التي تم ترجيلها من اليوم السابق مثل (أمر حتى الإلغاء - أمر حتى تاريخ محدد).
5. سحب الأوامر وإدراجها في سجل الأوامر الخاصة.

ينطبق على جلسة استقبال الأوامر الأحكام التالية:

1. يجوز إدخال أوامر محددة الصلاحية حتى يوم أو حتى الإلغاء أو حتى تاريخ محدد.
2. لا يجوز إلغاء الأوامر في جلسة إدخال الأوامر.
3. يجوز تعديل الأوامر بزيادة سعر أمر الشراء أو تخفيض سعر أمر البيع، ولا يجوز تخفيض سعر أمر الشراء أو زيادة سعر أمر البيع.
4. يتم رفض الأوامر من حساب الاستثمار (رقم التداول) في الحالات التالية:
 - إذا تم إدخال أوامر البيع بسعر مساوي أو أقل من أوامر الشراء القائمة تحت حساب الاستثمار (رقم التداول) ذاته.
 - إذا تم إدخال أوامر الشراء بسعر مساوي أو أعلى من أوامر البيع القائمة تحت حساب الاستثمار (رقم التداول) ذاته.
5. لا يتم اقتران الأوامر في جلسة إدخال الأوامر.

ينطبق على فترتي ما قبل المزاد ومزاد الافتتاح الأحكام التالية:

1. يجوز إدخال الأوامر في جلسة ما قبل المزاد.
2. لا يجوز تعديل الأوامر أو إلغاؤها في جلسة ما قبل المزاد.
3. يحدد سعر الافتتاح لكل ورقة مالية في جلسة تقابل أوامر مزاد الافتتاح عندما يتم اقتران أوامر البيع والشراء في سجل الأوامر.
4. تحدد البورصة آلية احتساب سعر الافتتاح.

ينطبق على جلسة التداول المستمر الأحكام التالية:

1. يجوز الاطلاع على سجل الأوامر خلال الجلسة.
2. يجوز إدخال أوامر محده أو أوامر بسعر السوق.
3. يجوز تعديل الأوامر أو إلغاؤها أو تغييرها إلى أمر خاص.
4. يجوز اقتران الأوامر المدخلة في جلسة التداول المستمر بشكل فوري أو يتم إدراجها في سجل الأوامر على حسب الأولوية في السعر والوقت، ويتم اقتران أو إلغاء الأوامر المدخلة بخاصية الكمية على النحو الموضح في المادة (9-15) من هذه القواعد.
5. تُلغى الأوامر الصالحة لجلسة محددة عند انتهاء جلسة التداول المستمر.

ينطبق على جلسة مزاد الإغلاق الأحكام التالية:

1. يجوز إدخال الأوامر في جلسة مزاد الإغلاق.
2. يجوز تعديل الأوامر أو إلغاؤها في فترة معينة من مزاد الإغلاق، على أن تحددتها البورصة ولا يجوز تعديل الأوامر أو إلغاؤها بعد هذه الفترة في جلسة مزاد الإغلاق.
3. لا يقبل نظام التداول اقتران أوامر البيع والشراء (تنفيذ الأوامر) خلال جلسة مزاد الإغلاق.
4. يتم عرض سعر إغلاق افتراضي.
5. يحسب سعر الإغلاق بنفس الطريقة التي يحسب بها سعر الافتتاح.
6. يتم اقتران أوامر البيع والشراء في وقت غير محدد خلال جلسة مزاد الإغلاق (randomized closing).

ينطبق على جلسة الإغلاق الأحكام التالية:

1. لا يجوز الاطلاع على سجل الأوامر خلال الإغلاق.
2. لا يجوز إلغاء الأوامر خلال جلسة الإغلاق.
3. لا يجوز تعديل أوامر البيع أو الشراء خلال جلسة الإغلاق.

ينطبق على جلسة الشراء الإجباري الأحكام التالية:

1. تعقد جلسة الشراء الإجباري بطريق المزاد.
2. يحدد السعر المرجعي لجلسة الشراء الإجباري بسعر إغلاق الورقة المالية في يوم إجراء الشراء الإجباري مضافاً إليه علاوة لا تتجاوز 10% من سعر الإغلاق.
3. يفتح المزاد بالسعر المرجعي للشراء الإجباري ولا يجوز إتمام الصفقة بسعر أقل من هذا السعر وإنما يجوز إتمامها بسعر أعلى وبحد أقصى 10%.
4. لا يحول وقف الورقة المالية عن التداول في البورصة أو شطبها دون القيام بإجراءات عمليات التسوية والشراء اللازمة لها من خلال جلسة الشراء الإجباري.
5. يقتصر إدخال أوامر في جلسة الشراء الإجباري على أوامر محددة السعر، ويجوز لوكالة المقاصة إدخال أوامر محددة السعر أو أوامر بسعر السوق في هذه الجلسة.
6. لا يجوز تغيير أوامر البيع إلا لسعر أدنى ولا يجوز تغيير أوامر الشراء إلا لسعر أعلى.
7. لا يجوز إلغاء الأوامر أو تعديل كميتها.
8. يتم اقتران أوامر البيع والشراء في نهاية جلسة الشراء الإجباري.
9. لا تنتقل أوامر البيع أو الشراء من جلسات التداول الأخرى إلى جلسة الشراء الإجباري.

ينطبق على جلسة الاستفسار بعد انتهاء جلسة التداول الأحكام التالية:

1. لا يجوز إدخال الأوامر أو الاطلاع على سجل الأوامر خلال جلسة الاستفسار.
2. يسمح في هذه الفترة للوسيط المرخص بإلغاء الأوامر.
3. لا يجوز تعديل الأوامر في جلسة الاستفسار.

يحدد السعر المرجعي لوحدات الصناديق المدرجة بسعر الإغلاق السابق.



www.boursakuwait.com.kw