

الفهرس

الصفحة	الفصول
٥-٢	الفصل الاول : الصندوق
٦	الفصل الثاني : أهداف الصندوق
٧	الفصل الثالث : إدراج وتداول الوحدات الاستثمارية
١٢-٨	الفصل الرابع : الجمعيات العامة
١٧-١٣	الفصل الخامس : مقدم الخدمة(مدير الاستثمار- مدير صناديق الاستثمار- الحافظ الامين/امين العهدة)
١٩-١٨	الفصل السادس : تفويض المهام
٢٢-٢٠	الفصل السابع : إدارة الصندوق
٣٠-٢٣	الفصل الثامن : قواعد الاستثمار
٣٢-٣١	الفصل التاسع : التقييم
٣٣	الفصل العاشر : التسعير والتداول
٣٥-٣٤	الفصل الحادي عشر : التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة
٣٧-٣٦	الفصل الثاني عشر: الاتعاب والمصاريف
٤٠-٣٨	الفصل الثالث عشر : التقارير والتدقيق
٤١	الفصل الرابع عشر : المستندات والاشعارات
٤٢	الفصل الخامس عشر: حل وتصفية الصندوق
٤٤-٤٣	الفصل السادس عشر : أحكام ختامية

الفصل الاول

الصندوق

المادة رقم (١)

اسم الصندوق

ينشأ الصندوق كصندوق استثمار عقاري مغلق في سلطنة عمان ويكون اسم الصندوق " صندوق عمان العقاري " ويكون مقر الصندوق في محافظة مسقط ، بسلطنة عمان وعنوانه الحالي هو ص . ب : ٨ ، رمز بريدي : ١٣٣ مسقط ، سلطنة عمان .

المادة رقم (٢)

مدة الصندوق

مدة الصندوق هي ٩٩ سنة ميلادية تبدأ من تاريخ تسجيله في سجل الصناديق لدى الهيئة العامة لسوق المال حتى تصفيته او حلة بموجب الفصل الخامس عشر من هذا النظام .

المادة رقم (٣)

عملة الصندوق

عملة الصندوق الرسمية هي الريال العماني وسيتم تحديد قيمة جميع الوحدات بالريال العماني .

المادة رقم (٤)

الشكل القانوني للصندوق

صندوق استثمار عقاري مغلق .

المادة رقم (٥)

رأسمال الصندوق

- يكون للصندوق رأسمال مدفوع قدره ٦٦,٨٢٣,٧٦٩ مليون ريال عماني ، مقسم إلى ٦٦٨,٢٣٧,٦٩٠ وحدة بقيمة ١٠٠ بيسة للوحدة الواحدة مقسم الى وحدات استثمارية متساوية الحقوق ويتم سداد قيمة الوحدات الاستثمارية عند الاكتتاب فيها وتضاف اليها (٢)بيسة مصاريف الاصدار.

المادة رقم (٦)

زيادة رأسمال الصندوق

- يجوز للجمعية العامة غير العادية في أي وقت أن تقرر زيادة رأسمال الصندوق وفقا لاحكام اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

المادة رقم (٧)

وحدات غير قابلة للتجزئة

- جميع وحدات الصندوق غير قابلة للتجزئة ولا يجوز تملكها بشكل مشترك ولا يجوز تجزئة وحدة الصندوق الواحدة إلا في حالة الميراث وفي هذه الحالة سيتم تغيير اسم حساب حامل الوحدات إلى حساب الورثة وفقاً للإجراءات المعمول بها لدى شركة مسقط للمقاصة والإيداع في هذا الشأن ، ويعتبر حملة الوحدات (الورثة مسؤولين بالتكافل وبشكل منفرد عن الالتزامات الناتجة عن هذه الملكية)

المادة رقم (٨)

الحقوق الأخرى المتعلقة بالوحدات

- تتمتع جميع الوحدات بحقوق متساوية ومضمونة وفقا للقوانين المعمول بها ، وتشمل هذه الحقوق الآتي :

- الحق في صوت واحد لكل وحدة مملوكة.

- الحق في الحصول على التوزيعات الربحية المعلنة من قبل إدارة الصندوق المعتمدة من قبل حملة الوحدات في جمعية عامة سنوية.
- الحق في المشاركة في توزيع عوائد تصفية الفائض من أصول الصندوق.
- الحق في نقل ملكية الوحدات طبقاً للقوانين المطبقة.
- الحق في الاطلاع على ميزانية الصندوق وقائمة الأرباح والخسائر وقائمة التدفقات النقدية وسجل حملة الوحدات .
- الحق في تلقي الدعوة لحضور الجمعيات العامة والتصويت في تلك الجمعيات شخصياً أو بالوكالة.
- لحملة الوحدات المالكين نسبة لا تقل عن (٥ %) من اجمالي رأس مال الصندوق بشكل منفرد او مجتمعين ، الحق في طلب الدعوة لجمعية عامة.
- الحق في اتخاذ الإجراءات القانونية - بالنيابة عن حملة الوحدات أو الصندوق - ضد إدارة الصندوق أو مراقبي الحسابات .

مسؤولية حملة الوحدات

المادة رقم (٩)

يقسم رأس مال الصندوق الي وحدات استثمارية متساوية الحقوق وتقتصر مسؤولية المستثمرين على قيمة مساهمتهم ويتم تسديد قيمة الوحدات الاستثمارية عند الاكتتاب فيها .
التسجيل وإنتقال ملكية الوحدات

المادة رقم (١٠)

تعتبر ملكية الوحدات قد تم نقلها إلى كل حامل وحدة بمجرد أن يتم تسجيل المعاملة في سجل حملة الوحدات في النموذج الذي تحتفظ به شركة مسقط للمقاصة والإيداع ش.م.ع.م ، والمدير الإداري ، ويكون الدخول دليل قاطع بتملك الوحدة من قبل حامل الوحدات .

يجب أن يتضمن سجل حملة الوحدات اسم كل حامل وحدة وجنسيته والعنوان وعدد الوحدات التي يملكها وأرقامها ولا يعتبر الصندوق أي شخص مالكاً للوحدات ما لم تدون ملكيته في سجل حملة الوحدات ويكون إنتقال ملكية الوحدات القابلة للتداول التي يتم بيعها أو شرائها في سوق مسقط للأوراق المالية وفق أحكام قانون سوق رأس المال ولوائحه.

المادة رقم (١١)

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

المادة رقم (١٢)

يجب على مدير الإصدار او مدير الاستثمار – بحسب الأحوال – ان يقدم للهيئة القائمة النهائية للأشخاص الذين تم تخصيص الوحدات الاستثمارية لهم ، متضمنه أسماء الأشخاص ورقم الحساب لدى شركة مسقط للمقاصة والايدياع وعدد الوحدات الاستثمارية المخصصة لهم وسعرها ، وذلك بعد انتهاء عملية التخصيص بالتنسيق مع الهيئة ، وقبل ادراج الوحدات الاستثمارية في السوق.

المادة رقم (١٣)

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

الفصل الثاني

أهداف الصندوق

المادة رقم (١٤)

الأهداف

يهدف الصندوق الى تجميع الاموال من المستثمرين بغرض استثمارها نيابة عنهم في المجالات المختلفة وفقا لاصول الادارة المهنية للاستثمارات من خلال الاستثمار في الاوجه الاتية:

- العقارات.
- شركات الغرض الخاص.
- الأصول ذات الصلة وغير ذات الصلة بالعقارات.
- النقد والودائع وأدوات سوق المال.

المادة رقم (١٥)

لا يجوز للصندوق القيام بالأعمال التالية :

- تقديم القروض أو التسهيلات المالية .
- تطوير العقارات ما لم يكن الغرض من التطوير القيام باحدى عمليات تجديد أو ترميم أو تزويد او توسيع العقارات القائمة ضمن محفظته الإستثمارية.
- شراء أرض فضاء.
- الاستثمار خارج السلطنة بنسبة لا تزيد على (25%) خمسة وعشرين بالمائة ، من إجمالي قيمة أصول الصندوق الا بموافقة الهيئة .

الفصل الثالث

إدراج وتداول الوحدات الاستثمارية

المادة رقم (١٦)

يتم إدراج وتداول وحدات الصندوق الاستثمارية في سوق مسقط للأوراق المالية وفقاً لأحكام وإجراءات الإدراج والتداول المنصوص عليها في قانون رأس المال ولائحته التنفيذية .

يجب على مدير الاستثمار للصندوق عند طرح وحداته للجمهور ، التأكد من إمتلاك جمهور حملة الوحدات الاستثمارية في كل الأوقات بعد الإدراج لنسبة لا تقل عن (٢٥%) خمسة وعشرون بالمائة من رأس مال الصندوق .

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

الفصل الرابع

الجمعيات العامة

المادة رقم (١٧)

الجمعية العامة هي السلطة العليا للصندوق وتتألف من جميع حملة الوحدات الاستثمارية .
يجوز أن يحضر الجمعية العامة كل حامل وحدة استثمارية أو من ينوب عنه كتابة ويكون له صوت واحد مقابل كل وحدة استثمارية يمتلكها .
يجوز للجمعية العامة العادية أن تنظر وتبت في جميع الأمور التي لا يعود أمر البت بها حصراً ، عملاً بالقانون أو النظام الأساسي/سند العهدة إلى إدارة الصندوق أو الجمعية العامة غير العادية .

المادة رقم (١٨)

يجب أن تعقد الجمعية العامة السنوية في كل سنة خلال (٣) ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية للصندوق ، وتتعدّد جمعيات عامة عادية أخرى عندما يوجب ذلك القانون أو النظام الأساسي/سند العهدة أو عندما تدعو الحاجة إلى مثل هذا الاجتماع .
تتعقد الجمعية العامة غير العادية للنظر والبت في جميع الأمور التي لا يعود إلى الجمعية العامة العادية حصراً أمر البت فيها بموجب القانون أو اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري 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 رقم (١٩)

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

المادة رقم (٢٠)

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

المادة رقم (٢١)

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

المادة رقم (٢٢)

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 الإستثمار.

المادة رقم (٢٣)

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

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

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 رقم (٢٤)

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) واحد وعشرين يوماً 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 رقم (٢٥)

يجب أن يتراأس الجمعية العامة لحملة الوحدات الاستثمارية الآتي :

أ- رئيس إدارة الصندوق أو نائبه ، إذا تمت الدعوة للجمعية من قبل الإدارة وفقاً 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 صادراً منهم .

المادة رقم (٢٦)

يكون انعقاد الجمعية العامة صحيحاً 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 ام بتفويض عنهم .

المادة رقم (٢٧)

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

أ - إذا كان الاجتماع بطلب 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 اخر 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 رقم (٢٨)

يكون انعقاد الجمعية العامة العادية الثانية صحيحة أياً 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 رقم (٢٩)

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

المادة رقم (٣٠)

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

المادة رقم (٣١)

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 بالمائة من إجمالي عدد الوحدات الاستثمارية المصدرة .

المادة رقم (٣٢)

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

الفصل الخامس

مقدم الخدمة

المادة رقم (٣٣)

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

المادة رقم (٣٤)

يجب أن يكون مقدم الخدمة من الأشخاص المرخصين من الهيئة ، وأن تتوافر لديه الاجهزة و الموارد البشرية والمالية بالقدر الذى يكفي لتنفيذ التزاماته ، ويجوز لمقدم الخدمة اسناد المهام المسندة إليه لطرف ثالث ، شريطة الحصول على موافقة الهيئة .

المادة رقم (٣٥)

يجب على مقدم الخدمة ممارسة مهامه ومسؤولياته وفقاً للنظام الأساسي/سند العهدة ، ونشرة الإصدار ، واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ، والقانون وقوانين الأوراق المالية في الدول الأخرى التي يستثمر بها الصندوق ، والممارسات العالمية المعمول بها في قطاع الصناديق .

المادة رقم (٣٦)

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

- ✓ الالتزام بالقدر المناسب من الحيطة والحذر .
- ✓ يجب إعطاء الأولوية لمصالح حملة الوحدات الاستثمارية في حالة وجود تضارب فيما بين مصالحه ومصالح حملة الوحدات الاستثمارية .
- ✓ مراعاة أرفع معايير النزاهة والعدالة في إدارة شؤون الصندوق بما يحقق المصلحة الحصرية والأفضل لحملة الوحدات الاستثمارية .

- ✓ عدم استخدام المعلومات التي يحصل عليها بصورة غير سليمة لتحقيق مكاسب لنفسه ، أو لأشخاص آخرين ، أو التسبب في ضرر لحملة الوحدات الاستثمارية .
- ✓ الاحتفاظ بالسجلات والدفاتر اللازمة لبيان اصول الصندوق والتأكيد على انها منفصلة عن أصوله وعن أصول أي صندوق آخر يقدم خدمة إليه.
- ✓ الالتزام بأي واجب آخر يكلف بموجب القانون ، واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والنظام الأساسي/سند العهدة .

الفرع الاول مدير الاستثمار المادة(٣٧)

يجوز فقط للشركات المرخصة من الهيئة بممارسة نشاط مدير الاستثمار العمل على ادارة اصول الصناديق.

المادة(٣٨)

يجب على مدير الاستثمار تعيين شخص يملك الخبرة والمعرفة الضروريتين في الاستثمار العقاري ليكون مسؤولاً عن ادارة محفظة الصندوق.
ويجب على مدير الاستثمار التأكد من امتلاك مدير محفظة الصندوق الخبرة والمعرفة اللازمين اذا اشتملت الاستراتيجية الاستثمارية للصندوق على استثمارات في اصول ذات صلة او غير ذات صلة بالعقارات والا وجب على مدير الاستثمار العمل على اسناد المهمة لطرف ثالث.

المادة(٣٩)

يجب ان يكون الطرف الثالث- الذي سوف يسند الية مدير الاستثمار اي من المهام المسندة الية- شركة مرخصة من الهيئة بممارسة نشاط مدير الاستثمار.
وإذا كان الطرف الثالث مؤسسة موجودة خارج السلطنة فيجب ان تكون مرخصة للقيام بنشاط ادارة اصول صناديق الاستثمار من السلطة المختصة في البلد الام مع مراعاة موافقة الهيئة.

المادة(٤٠)

يجب على مدير الاستثمار اذا كان يدير صندوقاً متوافقاً مع مبادئ الشريعة الإسلامية التأكيد من امتلاك مسؤول الالتزام لديه الدراية والمعرفة بالمبادئ الأساسية للشريعة او المالية الإسلامية.

المادة (٤١)

يجب على مدير الاستثمار تعيين شركة متخصصة لديها الخبرة الكافية في ادارة العقارات (Property Management) لادارة عقارات الصندوق.

المادة (٤٢)

يجب ان تتوفر لدى مدير الاستثمار اذا كانت استثمارات الصندوق تتضمن عقارات موجودة خارج السلطنة الخبرة و الكفاءة والامكانات الضرورية للتعامل مع المتطلبات القانونية والرقابية للدولة الموجود بها واي متطلبات اخرى متعلقة بتلك الاستثمارات.

المادة (٤٣)

يجب على مدير الاستثمار ان يثبت ان لديه الخبرة والكفاءة والامكانات اللازمة للقيام بمهامه ومن ذلك:

- أ- تحليل المسائل والمخاطر التي تنطوي عليها الاستثمارات الاجنبية.
- ب- تطوير وتطبيق وتحديث مجموعة من الضوابط الداخلية وانظمة ادارة المخاطر للتعامل مع المخاطر الحالية والمنظورة التي تنطوي عليها الاستثمارات الاجنبية.
- ت- اخطار حملة الوحدات الاستثمارية بطريقة واضحة ومختصرة وعاجلة بوضع الاستثمارات صندوق واي مخاطر قد يتعرض لها الصندوق.

المادة (٤٤)

يجب ان يكون لدى مدير الاستثمار خطة بديلة تمكّنه من الاستجابة الاستباقية لاي امر عاجل قد يطرا على استثمارات الصندوق خارج السلطنة والعمل على ادارتها والتخلص منها.

الفرع الثاني

مدير صندوق الاستثمار

المادة (٤٥)

يجوز فقط للشركات المرخصة من الهيئة بممارسة نشاط ادارة صناديق الاستثمار العمل على تقديم الخدمات الاتية للصندوق:

- أ- حساب صافي قيمة الاصول.
- ب- حساب الارباح لحملة الوحدات الاستثمارية.
- ت- حفظ وتحديث سجلات الصندوق وحساب مصاريف وايرادات الصندوق المستحقة والارباح واعداد البيانات.

- ث-مراقبة عملية حل او تصفية الصندوق.
ج- ادارة حوكمة الصندوق.
ح- القيام بعمليات المكتب الخلفي للصندوق المتضمنة تسوية عمليات التداول اليومية اضافة الى عمليات التسوية البنكية.

المادة (٤٦)

يجب على مدير صناديق الاستثمار اتخاذ خطوات مناسبة وممارسة متطلبات الحيطة والحذر اللازمة للتأكد من ان ممتلكات الصندوق مقيمة تقييما صحيحا بما يتوافق واحكام (التقييم) الواردة في الفصل العاشر من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والنظام الاساسي/سند العهدة ونشرة الاصدار.

المادة (٤٧)

لاغراض تقييم ممتلكات الصندوق يجب على مدير صناديق الاستثمار عدم القيام بأي امر قد يحقق منافع او مزايا له على حساب حملة الوحدات الاستثمارية الحاليين او المحتملين.

المادة (٤٨)

يجب على مدير صناديق الاستثمار القيام بكل الخطوات المعقولة واتخاذ متطلبات الحيطة والحذر للتأكد من ان الوحدات الاستثمارية قد تم تسعيرها بصورة صحيحة بما يتسق مع احكام (التسعير والتداول) الواردة في الفصل الحادي عشر من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري والنظام الاساسي/سند العهدة ونشرة الاصدار.

الفرع الثالث

الحافظ الامين

المادة (٤٩)

يجب تعيين حافظ امين/امين عهدة للصندوق يكون مستقلا عن مدير الاستثمار ومن ضمن الشركات العاملة في مجال الاوراق المالية المرخصة من الهيئة بممارسة نشاط الحفظ والامانة.

المادة (٥٠)

يلتزم الحافظ الامين/امين العهدة بالتحكم والمحافظة على ممتلكات الصندوق لصالح حملة الوحدات الاستثمارية وفقا للنظام الاساسي/سند العهدة و اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وقوانين الاوراق المالية المعمول بها في هذا الشأن.

المادة (٥١)

يلتزم الحافظ الامين/امين العهدة بالتأكد من ان ممتلكات الصندوق لا تخل بالاتي:

- أ- ان تكون محددة بوضوح في دفاتر كمتلكات للصندوق اما بصورة مباشرة واما بصورة غير مباشرة.
- ب- ان تكون محتفظا بها بصورة منفصلة عن اي اصول/ممتلكات اخرى يملكها او يحتفظ بها.
- ت- ان تكون مسجلة بأسم او لامر الصندوق.

المادة (٥٢)

يجب على الحافظ الامين/امين العهدة ان يتابع بعناية عملية تشغيل مدير الاستثمار لاصول الصندوق وحمائته لها.

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

المادة (٥٣)

يجب ان تتوفر لدى الحافظ الامين/امين العهدة في كل وقت المعلومات الكاملة والكافية عن سياسات الصندوق الاستثمارية التي وضعها مدير الاستثمار والتغييرات التي تتم عليها.

ويكون له حال تبينه ان السياسات المتبعة ليست في مصلحة حملة الوحدات الاستثمارية توجية مدير الاستثمار بضرورة القيام بالاجراءات التصحيحية اللازمة التي يرى انها ملائمة وابلغ ادارة الصندوق بذلك او الدعوة الى جمعية عامة غير عادية للحصول على توجيهات حملة الوحدات الاستثمارية.

المادة (٥٤)

يجب على الحافظ الامين/امين العهدة اشعار الهيئة وادارة الصندوق فورا بأي تلاعب او مخالفة قد تقع من مدير الاستثمار او مدير صناديق الاستثمار لاحكام النظام الاساسي/سند العهدة او لقوانين الاوراق المالية او ان هناك تعارضا بين الافصاح الوارد في نشرة الاصدار واحكام النظام الاساسي/سند العهدة تكون في رأيه دليلا على عدم مراعاة لمصالح حملة الوحدات الاستثمارية.

المادة (٥٥)

يجب على الحافظ الامين/امين العهدة في حالة ادارة الصندوق وفقا لمبادئ الشريعة الاسلامية تقديم تقاريره عن تعاملات الصندوق الي اللجنة الشرعية.

المادة (٥٦)

لايجوز للحافظ الامين/امين العهدة امتلاك وحدات استثمارية او مصالح اخرى في الصندوق الي يقدم خدمات له.

الفصل السادس تفويض المهام

المادة رقم (٥٧)

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

المادة رقم (٥٨)

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 مسؤولاً 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 رقم (٥٩)

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 ، و اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري وقوانين الأوراق المالية المعمول بها في هذا الشأن .

المادة رقم (٦٠)

- على مقدم الخدمة التأكد من توافر الآتي بالنسبة للطرف الثالث قبل تفويض أي مهام او 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 رقم (٦١)

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

المادة رقم (٦٢)

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٩٤) من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ، 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 ، واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ، وأي قوانين أخرى .

المادة رقم (٦٣)

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

المادة رقم (٦٤)

يلتزم مقدم الخدمة دون غيره بسداد نفقات أعمال المفوض إليه .

الفصل السابع

إدارة الصندوق

المادة رقم (٦٥)

إدارة الصندوق

تتكون إدارة الصندوق من (٥) خمسة أعضاء ، على أن يكون من بينهم عضوان مستقلان على الأقل شريطة أن يكون ثلث أعضاء الإدارة على الأقل مستقلين .

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 .

لا يجوز لعضو إدارة الصندوق أن يكون :

- أ- عضو في إدارة صندوق عقاري آخر يديره مدير صندوق آخر .
- ب- عضو إدارة أو شريكاً لصندوق آخر ، أو مدير الصندوق لصندوق آخر .
- ج- موظف لدى أي طرف ثالث يعهد إليه مدير الاستثمار بمهمة القيام بأي من الأعمال المسندة إليه.

يجب على إدارة الصندوق التأكد من أن الصندوق تتم إدارته وفقاً 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 رقم (٦٦)

تشمل مهام ومسؤوليات إدارة الصندوق على الأخص ما يأتي :

أ- اختيار الاستراتيجية الملائمة لتحقيق الأداء المناسب للصندوق ، وفقاً 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 ، فتنم عملية تعيينه أو تغييره أو تحديد أتعابه من الجمعية العامة غير العادية لحملة الوحدات الاستثمارية ، بناء على توصية من إدارة الصندوق .

المادة رقم (٦٧)

يجب ان يتحقق فى عضوية إدارة الصندوق ما يأتي :

- أن يكون حسن السيرة والسلوك والسمعة.
- أن تتوفر لديه المؤهلات والخبرات اللازمة لاداء المهام الموكلة الية .

المادة رقم (٦٨)

يجب على اعضاء ادارة الصندوق الالتزام بما يأتي:

- مراعاة النزاهة والعدالة في أداء مهامهم ومسؤولياتهم .
- التصرف والتخلي بالمهارة والحيلة والحذر في أداء واجباتهم ومسؤولياتهم وفقاً للقوانين والانظمة واللوائح المعمول بها .

المادة رقم (٦٩)

تحضر عضوية ادارة الصندوق على من تتوفر بشأنه احدى الحالات الاتية:

- اقامة دعوى ضده بموجب قوانين الافلاس او صدور حكم قضائي بأفلاسة ما لم يكن قد رد الية اعتبارة .
- صدور حكم قضائي بادانتة فى جريمة مخلفة بالشرف والامانة مالم يكن قد رد الية اعتبارة .

المادة رقم (٧٠)

يجب على اي عضو في ادارة الصندوق التنحي فوراً اذا اصبح غير مؤهل لشغل منصبه.

المادة رقم (٧١)

إذا شغل مقعد احد الأعضاء قبل نهاية مدة الولاية يتم إختيار عضو آخر بدلاً منه لاستكمال هذه المدة وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

المادة رقم (٧٢)

وتعين الإدارة الأولى من قبل المكون بالاتفاق مع المؤسسين على الا تزيد مدة ولايتها على سنة من تاريخ قيده في سجل الصناديق.

الفصل الثامن

قواعد الاستثمار

المادة رقم (٧٣)

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

المادة رقم (٧٤)

لايجوز للصندوق القيام بالانشطة الآتية:

- أ- تقديم القروض او التسهيلات المالية.
- ب- تطوير العقارات مالم يكن الغرض من التطوير القيام باحدى عمليات تجديد او ترميم او تزويد او توسيع العقارات القائمة ضمن محفظة الاستثمارية.
- ت- شراء ارض فضاء.
- ث- الاستثمار خارج السلطنة بنسبة تزيد على (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من اجمالي قيمة اصوله الا بموافقة الهيئة.

المادة رقم (٧٥)

يجب على مدير الاستثمار القيام بما ياتي:

- أ- اشعار الحافظ الامين/امين العهدة كتابة بأي عملية شراء او بيع لاصول الصندوق في مدة اقصاها(٣) ثلاثة ايام عمل لتاريخ تنفيذ العملية.
- ب- التأكد من ان ممتلكات الصندوق لها اثباتات ومستندات كافية تثبت حق الصندوق فيها.

المادة رقم (٧٦)

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 رقم (٧٧)

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

المادة رقم (٧٨)

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

المادة رقم (٧٩)

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

- أ- ان تكون مؤجرة بالكامل.
- ب- ان يكون لها سجل تاريخي جيد/او احتمالات مباشرة بحصول الصندوق على مستوى دخل جيد ومبشر من الإيرادات المتأتية من العقار.
- ت- ان تكون ذات جدوى اقتصادية وفقا لدراسات السوق.
- ث- ان تكون خالية من اي التزامات او حقوق للغير في وقت الشراء فيما عدا الالتزامات المرتبطة بتسهيلات قرض.

المادة رقم (٨٠)

استثناء من حكم البند(أ) من المادة(٧٩) من هذا النظام يجوز للصندوق شراء عقارات غير مؤجرة بالكامل وفق الاشتراطات الآتية:

- أ- وجود احتمال قوي بالحصول على مستأجر.

- ب- الا يؤثر اي صرف رأس مالي لتعزيز حالة العقار بصورة جوهرية على عائد حملة الوحدات الاستثمارية.
- ت- ان العقار الذي تم شراؤه سيحقق عائدا معقولا لحملة الوحدات الاستثمارية خلال فترة معقولة من الزمن.

المادة رقم (٨١)

يجب على مدير الاستثمار التأكد مما يأتي عند شراء لاي عقار:

- أ- ان تشمل عملية الشراء كافة الحقوق والمصالح والمنافع ذات الصلة بملكية العقار.
- ب- ان تكون للصندوق اقلية الملكية والسيطرة على العقار الذي تم شراؤه ليتمكن من ممارسة كافة الحقوق والمصالح المرتبطة به بدون قيود او معوقات.

المادة رقم (٨٢)

يجوز للصندوق شراء عقارات في الحالات التي لا تكون له فيها اقلية مسيطرة وفق الاشتراطات الاتية:

- أ- الا يتجاوز اجمالي قيمة هذه العقارات نسبة (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من اجمالي قيمة اصول الصندوق بعد الاستحواذ.
- ب- أن تحقق عملية الاستحواذ أفضل مصلحة لحملة الوحدات الاستثمارية.
- ت- وجود إفصاح واضح في نشرة إصدار الصندوق عن المخاطر المرتبطة لامتلاكه لعقارات بدون ان يكون له اقلية مسيطرة عليها.

المادة رقم (٨٣)

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

المادة رقم (٨٤)

يجوز للصندوق بالنسبة للعقارات قيد الانشاء الدخول في تدابير او اتفاقية في اي مرحلة من مراحل الانشاء لشراء العقار شريطة الالتزام بما يأتي:

- أ- أن يكون الدخل من العقارات الموجودة في محفظة الصندوق كافياً للتأكد من عدم حدوث انخفاض كبير في عوائد الصندوق خلال فترة الانشاء.
- ب- أن تكون اتفاقية الشراء مشروطة باكتمال عملية بناء العقار مع ضرورة التحوط للمخاطر المرتبطة بعملية البناء.
- ت- أن تكون عملية بناء العقار بشروط تكون هي الأفضل للصندوق وعلى أساس تجاري بحث بين أطراف مستقلة.
- ث- أن تكون التوقعات بالنسبة للعقار حال اكتماله هي الأفضل لحملة الوحدات الاستثمارية.
- ج- ألا يتجاوز إجمالي قيمة العقارات قيد الانشاء التي سيتم شراؤها بواسطة الصندوق نسبة (١٠٪) عشرة في المائة من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الشراء.
- وفي جميع الاحوال يجب اخذ موافقة حملة الواحدات الاستثمارية في جمعية عامة غير عادية إذا اقتضت مصلحة الصندوق تنفيذ عملية الشراء بنسبة تزيد على تلك النسبة قبل إتمام عملية الشراء .
- ح- عدم التصرف بالبيع للعقار محل الانشاء إلا بعد مرور سنتين على اكتماله.

المادة رقم (٨٥)

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 رقم (٨٦)

يجب التأمين على كل العقارات التي يتم شراؤها بكامل قيمة استبدالها بما في ذلك مخاطر خسارة الايجار لدى شركة / شركات تامين يوافق عليها الحافظ الامين / أمين العهدة.

المادة رقم (٨٧)

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

المادة رقم (٨٨)

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 اي عقار بسعر يقل عن (٩٠٪) تسعين في المائة من القيمة الواردة في تقرير التقييم. وفي جميع الاحوال يجب أخذ موافقة حملة الوحدات الاستثمارية في جمعية عامة غير عادية اذا اقتضت مصلحة الصندوق تنفيذ عملية البيع والشراء خارج تلك النسب وذلك قبل إتمام العملية.

المادة رقم (٨٩)

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

- أ- أن يكون الاستحواذ في مصلحة حملة الواحدات الاستثمارية.
- ب- وجود سبب تجاري صحيح للاستحواذ على الشركة بدلا من العقارات.
- ت- استيفاء العقارات التي تملكها شركة الغرض الخاص للمتطلبات المنصوص عليها في المواد من (١٢٠) الى (١٢٧) من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.
- ث- يجب ان يستحوذ الصندوق على كامل شركة الغرض الخاص واذا 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.
- ج- عدم تحميل الصندوق اي التزامات قد تكون على شركة الغرض الخاص في وقت الشراء فيما عدا الالتزامات المالية المرتبطة بتسهيلات القروض.
- ح- ان تكون شركة الغرض ذات قيمة بالنظر الى قيمة العقارات التي تملكها.

المادة رقم (٩٠)

يجب على مدير الاستثمار الالتزام باحكام المادة (١٢٨) من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري عند بيعه لاي جزء من استثمار الصندوق في شركة الغرض الخاص.

المادة رقم (٩١)

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

- أ- ان تكون الاوراق المالية مدرجة في سوق رسمية (البورصة المعدة لتداول الاوراق المالية).

- ب- الا تتجاوز قيمة استثماراته في الاوراق المالية المصدرة من مصدر واحد نسبة (٥٪) خمسة في المائة من إجمالي قيمة أصوله.
- ت- الا تتجاوز قيمة استثماراته في الاوراق المالية المصدرة من مجموعة تجارية واحدة نسبة (١٠٪) عشرة في المائة من اجمالي قيمة اصوله.
- ث- ألا تتجاوز استثماراته في اي ورقة مالية او اي فئة من الاوراق المالية نسبة (١٠٪) عشرة في المائة من الاوراق المالية المصدرة من مصدر واحد.

المادة رقم (٩٢)

على مدير الاستثمار التأكد من التزامه بحدود وقيود الاستثمار الواردة في النظام الاساسي / سند العهدة ونشرة الاصدار واللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري في كل الاوقات على اساس القيمة الاحدث لممتلكات الصندوق .

المادة رقم (٩٣)

لا تنطبق النسب المنصوص عليها في المادة (١٣٢) من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري على الاوراق المالية المصدرة من حكومة سلطنة عمان.

المادة رقم (٩٤)

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

المادة رقم (٩٥)

يجب على مدير الاستثمار اذا كان الصندوق يرغب في شراء عقار كائن خارج السلطنة التأكد من أن الشراء يحقق أفضل مصلحة للصندوق وحملته وحداته الاستثمارية ويجب على مدير الاستثمار في هذه الحالة الاخذ بعين الاعتبار على الاقل العوامل الاتية:

- أ- الموانع المفروضة على الملكية الاجنبية في تلك البلدان والقيود على العملات الاجنبية والتحويلات والاحكام المتعلقة بالمنافسة والاحتكار.
- ب- البيئة الاقتصادية والسياسية والقانونية والانظمة القضائية والمحاسبة وسوق العقارات في تلك الدول.
- ت- القيود التشغيلية وشفافية أنظمة المحاسبة وإعداد التقارير المالية.

- ث- القيود او الموانع الضريبية التي يمكن ان تؤثر على عمليات الصندوق في تلك الدول.
- ج- وجود كيان اجنبي مرخص يمكن تفويضة للقيام بأعمال ومهام مدير الاستثمار والتأكد من مقدرة مدير الاستثمار من الاشراف بشكل كاف ومتواصل عليه وعدم وجود اي موانع او قيود من التعاقد معه.
- ح- الية او استراتيجية التخارج من السوق الاجنبي والتدابير اللازمة لبيع الاستثمارات الموجودة في تلك البلدان.
- خ- التدابير العملية والفعالة التي ستعالج اي مسألة وتعمل على التخفيف من اي مخاطر قد تنشأ من الاستثمارات في تلك البلدان .

المادة رقم (٩٦)

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

المادة رقم (٩٧)

يجوز للصندوق المشاركة في العقود المستقبلية لاغراض ادارة المخاطر فقط وهي محصورة بمقدار انكشاف غطاء الصندوق المالي للعملة الاجنبية.

المادة رقم (٩٨)

- يجوز الاستثمار في الاصول ذات الصلة بالعقارات وغير ذات الصلة بها في اي سوق خارج السلطنة اذا توافر في تلك السوق الاشتراطات الآتية:
- أ- وجود رقابة اشرافية من قبل الجهات المعنية على السوق.
 - ب- الالمام باقتصاديات السوق وجدوى الاستثمار فيه.
 - ت- تطبيق متطلبات الحوكمة.
 - ث- وجود تدابير كافية تضمن عدم وجود اي قيود على تحويل الارباح او رأس المال من السوق الاجنبية للصندوق.
 - ج- ان تكون الجهة الرقابية لهذه السوق عضوا في المنظمة الدولية للهيئات الرقابية على اسواق الاوراق المالية (الايسكو).

المادة رقم (٩٩)

يجوز للصندوق الإقتراض لشراء عقارات وشركات الغرض الخاص ، والوفاء بالمصاريف الرأسمالية ، وذلك من خلال الإقتراض فقط من البنوك والمؤسسات المالية المرخصة بذلك أو من خلال إصداره صكوك او سندات.

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

المادة رقم (١٠٠)

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

المادة رقم (١٠١)

يجب على مدير الاستثمار توفيق اوضاع الصندوق خلال مدة لا تتجاوز (١٢) اثني عشر شهرا من تاريخ واقعة فشل الصندوق في الالتزام باحكام المادة (١١٨) من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

المادة رقم (١٠٢)

فيما عدا ما تختص به الجمعية العامة غير العادية يجوز للهيئة السماح للصندوق بتجاوز النسبة المئوية المفروضة بموجب اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري الواردة في الفصل التاسع من قواعد الاستثمار بنسبة زيادة أو نقصان لا تتجاوز (٥ %) خمسة بالمائة من قيمة أصول الصندوق.

الفصل التاسع

التقييم

المادة رقم (١٠٣)

يجيب على مدير صناديق الاستثمار التأكد من اجراء تقييم عادل ودقيق لجميع اصول والتزامات الصندوق.

المادة رقم (١٠٤)

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

المادة رقم (١٠٥)

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 الاصول 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 رقم (١٠٦)

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 رقم (١٠٧)

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

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

المادة رقم (١٠٨)

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

المادة رقم (٨١)

في حالة حدوث ظروف تؤثر بصورة جوهرية على العقارات على الحافظ الامين/ امين العهدة التأكد من ان المقيم الذي يتم تعيينه سوف يأخذ بعين الاعتبار تلك الظروف في اثناء اعادة لتقرير التقييم

المادة رقم (١٠٩)

يجب ان يتم تقييم جميع الاصول ذات الصلة وغير ذات الصلة بالعقارات بشكل مستمر ومترابط للوصول الى تقييم موضوعي ومستقل لتلك الاصول وقابل للتحقق منه.

المادة رقم (١١٠)

يجب على مدير صناديق الاستثمار اشعار الحافظ الامين/ امين العهدة فوراً بصافي قيمة الاصول للوحدة الاستثمارية عند اكتمال عملية تقييم الاصول المنصوص عليها في المادة(١٥٣) من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

المادة رقم (١١١)

يجب على مدير صناديق الاستثمار اذا تبين له ان اي تقييم قد تم اجراؤه لاصول الصندوق كان غير صحيح القيام فوراً بالاتي:

- أ- اشعار الهيئة وادارة الصندوق والحافظ الامين /امين العهدة بذلك.
- ب- اتخاذ اجراءات علاجية فورية لتصحيح اي تبعات ناتجة عن التقييم غير الصحيح ويجوز ان تشمل عملية التصحيح على حصول الصندوق على تعويض مالي او غير مالي.

المادة رقم (١١٢)

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 يوماً من نهاية الربع المعني ، ويجب تقريب صافي قيمة الأصول للوحدة الاستثمارية إلى (٣) ثلاث خانوات عشرية.

الفصل العاشر

التسعير والتداول المادة رقم (١١٣)

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

المادة رقم (١١٤)

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

المادة رقم (١١٥)

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 (١١٦)

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

المادة رقم (١١٧)

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 رقم (١١٨)

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 رقم (١١٩)

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

الفصل الحادي عشر

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

المادة رقم (١٢٠)

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 رقم (١٢١)

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 رقم (١٢٢)

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 رقم (١٢٣)

لأغراض تطبيق أحكام المادة (١٦٦) من اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ، 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 الثاني عشر

الاتعاب والمصاريف

المادة رقم (١٢٤)

يتم تحديد الاتعاب والمكافآت السنوية لمقدمي الخدمات بناء على العقد الذى يبرم مع الصندوق وفي جميع الاحوال يجب ان يتناسب مع الاتي:

- أ- مهام وواجبات ومسؤوليات كل منهم.
 - ب- طبيعة ونوع ومقدار الخدمات التي قدمها كل منهم.
 - ت- حجم وتشكيلة ممتلكات الصندوق.
 - ث- نجاحهم في تحقيق اهداف الصندوق الاستثمارية.
 - ج- دور الصندوق في تعظيم العوائد لحملة الوحدات الاستثمارية.
 - ح- الحد الاقصى في النظام الاساسي/سند العهدة
- ويجب الافصاح عن الاتعاب بوضوح فى نشرة الاصدار وفي تقرير الصندوق.

المادة رقم (١٢٥)

يجوز لاعضاء ادارة الصندوق واللجنة الشرعية الحصول على اتعاب ومكافآت سنوية يتحملها الصندوق حسب ما تقرره الجمعية العامة العادية وبما لا يتعارض مع النظام الاساسي/سند العهدة.

المادة رقم (١٢٦)

تدفع من الصندوق فقط المصاريف التي تتعلق مباشرة باعماله 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 .
- ت - الاتعاب والمصاريف الأخرى التي يتحملها مراقبو الحسابات الذين يتم تعيينهم للتدقيق على حسابات الصندوق او شركات الغرض الخاص .
- ث الاتعاب المتعلقة بتقييم أي استثمارات للصندوق بواسطة مقيم مستقل لصالح الصندوق .
- ج . الاتعاب والتكاليف التي تدفع لمقدم الخدمة وشركة إدارة العقارات وغيرها .

- س- التكاليف التي يتم تحملها لتعديل النظام الأساسي/ سند العهدة .
- خ - مصاريف الإدراج في السوق .
- د . مصاريف عقد الجمعيات العامة .

المادة رقم (١٢٧)

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

الفصل الثالث عشر

التقارير والتدقيق

المادة رقم (١٢٨)

يجب على مدير الاستثمار اعداد التقارير الاتية للصناديق التي يديرها:

- أ- تقرير سنوي للصناديق الخاصة.
- ب-تقرير سنوي ومرحلي للصناديق العامة.

السنة المالية للصندوق

المادة رقم (١٢٩)

تبدأ السنة المالية الأولى للصندوق من تاريخ القيد بسجل الهيئة العامة لسوق المال وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وتبدأ السنة المالية اللاحقة في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية

المادة رقم (١٣٠)

يجب ان يحتوي التقرير السنوي للصندوق على الأقل ما يأتي:

- أ- معلومات عن الصندوق.
- ب-تقرير عن أداء الصندوق.
- ت-تقرير مدير الاستثمار.
- ث-تقرير الحافظ الأمين / امين العهدة.
- ج- تقرير اللجنة الشرعية (ان وجد).
- ح- البيانات المالية المدققة للفترة المحاسبية.
- خ- تقرير مراقب الحسابات الخارجي.
- د- تقرير إدارة الصندوق.

المادة رقم (١٣١)

يجب ان يحتوي التقرير المرحلي على الأقل ما يلي:

- أ- معلومات الصندوق.
- ب-تقرير عن أداء الصندوق.
- ت-تقرير مدير الاستثمار.

ث- تقرير الحافظ الأمين / أمين العهدة.

ج- تقرير اللجنة الشرعية (ان وجد).

ح- البيانات المالية للفترة المحاسبية المرحلية المعنية.

خ- تقرير إدارة الصندوق.

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

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

ب- إرسال التقرير السنوي والمرحلي إلى حملة الوحدات الاستثمارية مجاناً بالبريد خلال (٢) يومين من تاريخ تسلمه لطلب حامل الوحدة الاستثمارية.

المادة رقم (١٣٢)

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 رقم (١٣٣)

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 الاربع، ويجب على مدير الاستثمار إبلاغ الهيئة بذلك فوراً، فإذا تبين للهيئة أن أسباب عزلة غير صحيحة، جاز لها طلب إرجاعه.

المادة رقم (١٣٤)

يجب على مدير الاستثمار والحافظ الامين / أمين العهدة اتخاذ الخطوات اللازمة للتأكد من قيام موظفيه او مفوضيه أو اي مقدم اخر للخدمات ومن ذلك ما يأتي:

أ- تقديم المساعدة المطلوبة لمراقب الحسابات لاداء مهامه.

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

ت- عدم التدخل في عمل مراقب الحسابات

ث- عدم تقديم معلومات غير صحيحة او مضللة لمراقب الحسابات.

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

المادة رقم (١٣٥)

يجب على مدير الاستثمار والحافظ الامين / أمين العهدة او اي مقدم خدمة اخر ان يطلبوا كتابة من اي شخص قاموا بتقويضة او بتكليفه بأي مهام ضرورة التعاون مع مراقب حسابات الصندوق .

الفصل الرابع عشر

المستندات والاشعارات

المادة رقم (١٣٦)

يجب على مدير الاستثمار اشعار الهيئة فوراً وخلال مدة لا تتجاوز (٢) يومين من عملة بأي مما يأتي:

- أ- تعيين واستقالة اعضاء ادارة الصندوق.
- ب- تعيين واستقالة الرئيس التنفيذي او المدير العام ومن في حكمهما.
- ت- تعيين وتفويض شركة غير مرخصة من الهيئة.
- ث- عدم اهلية عضو ادارة الصندوق.
- ج- تعيين واعفاء مدير شركة ادارة العقارات واي مفوض.
- ح- تعيين واستقالة مسؤول الالتزام.

المادة رقم (١٣٧)

يجب على مدير الاستثمار ايداع المستندات الاتية لدى الهيئة/

- أ- محضر اجتماع الجمعية العامة وذلك خلال مدة لا تتجاوز (١٤) اربعة عشر يوماً لتاريخ انعقاد الجمعية.
- ب- اخر نسخة محدثة ومعتمدة من النظام الاساسي/ سند العهدة.

الفصل الخامس عشر

حل وتصفية الصندوق

المادة رقم (١٣٨)

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

ا- انتهاء مدة الصندوق او الغرض من انشائه وفقا لما ينص عليه النظام الاساسي / سند العهدة و نشرة الاصدار .

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 متضمناً تعيين المصفي وأعباه وإجراءات التصفية ، وتنتهي سلطات إدارة الصندوق ومقدم الخدمة فور تعيين المصفي .

المادة رقم (١٣٩)

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 ، وفقاً لما يملكونه من وحدات استثمارية.

الفصل السادس عشر

أحكام ختامية

المادة رقم (١٤٠)

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

المادة رقم (١٤١)

يجوز توزيع ارباح نقدية على حملة الوحدات الاستثمارية فقط من الارباح القابلة للتوزيع ويجب اسناد مهمة توزيع الارباح على حملة الوحدات الاستثمارية الى شركة مسقط للمقاصة والاياداع.

المادة رقم (١٤٢)

يجب على مدير الاستثمار والحافظ الامين/امين العهدة واي مفوضين تفادي اي تضارب للمصالح قد ينشأ خلال اي معاملة مع التأكد في حالة حدوثه من عدم الاضرار بالصندوق من المعاملة المذكورة.

المادة رقم (١٤٣)

يجب ان تتم التعاملات والتداولات والاستثمارات والتعيينات التي تخص الاطراف ذات العلاقة بالصندوق بشرط ان تكون الافضل للصندوق ولا تكون اقل من حيث الفائدة للصندوق من المعاملات التجارية البحتة التي تتم بين الاطراف المستقلة.

المادة رقم (١٤٥)

لا يجوز لمقدمي الخدمات أو المفوضين من جانبهم الحصول على أي خصم أو المشاركة في اي عمولة مع أي وسيط مقابل توجيه التعاملات في ممتلكات الصندوق إليه. و أي خصم أو مشاركة في العمولة يجب ان توجه لحساب الصندوق.

المادة رقم (١٤٦)

يجوز لمدير الاستثمار او الجهة التي يفوضها الحصول على سلع وخدمات(عمولات غير مباشرة) يقدمها اي وسيط اذا كان لذلك فائدة واضحة لحملة الوحدات الاستثمارية على ان يتم الاخذ بعين الاعتبار ماياتي:

أ- ان التعامل مع الوسيط تم بشروط هي الافضل للصندوق.
ب- انه قد تم الافصاح بشكل كاف وتفصيلي عن تلك الممارسة في نشرة الاصدار
وتقارير الصندوق.

وتشمل العمولات غير المباشرة التي يجوز القبول بها الترفية والسفر والسكن وعضوية
الاندية ومثيلاتها.

المادة رقم (١٤٧)

يجب على مسؤول الالتزام لدى مدير الاستثمار التحقق وافادة ادارة الصندوق بأن السلع
والخدمات التي حصل عليها مدير الاستثمار او اي جهة مفوضة من جانبه قد تمت وفق
احكام اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري.

المادة رقم (١٤٨)

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

- أ- النظام الاساسي/سند العهدة والمستندات التكميلية لسند العهدة(ان وجدت).
- ب- نشرة الاصدار الحالية ونشرة الاصدار التكميلية (ان وجدت).
- ت- احدث تقارير البيانات المالية السنوية او الفصلية للصندوق(ان وجدت).
- ث- العقود الرئيسية وكافة التقارير والرسائل والمستندات والبيانات من اي خبير واي
جزء منها قد اقتطف او تمت الاشارة الية في نشرة الاصدار ما لم تكن بطبيعتها
سرية او ان نشرها من شأنه الاضرار بمصلحة واعمال الصندوق.
- ج- الحسابات المالية للصندوق ولمدير الاستثمار لآخر(٣) ثلاث سنوات (ان وجدت).

المادة رقم (١٤٩)

تطبق أحكام قانون سوق رأس المال ولائحته التنفيذية ، واللائحة التنظيمية لصناديق
الاستثمار العقاري، وأية تعديلات تجرى عليه مستقبلاً بالنسبة لما لم يرد بشأنه نص خاص
في هذا النظام الأساسي/سند العهدة ويعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا النظام الأساسي/سند
العهدة ومتمماً ومكماً لبنوده ، وفي حالة إجراء أية تعديلات أخرى في أي وقت على قانون
سوق رأس المال ، او لائحة التنفيذية ، او اللائحة التنظيمية لصناديق الاستثمار العقاري ،
تؤثر على هذا النظام الأساسي يقرأ ويفسر النظام الأساسي/سند العهدة بناء على تلك
التعديلات دون الحاجة إلى أي تعديل صريح بذلك إلا إذا نص القانون على وجوب هذا
التعديل .