

النظام الأساسي



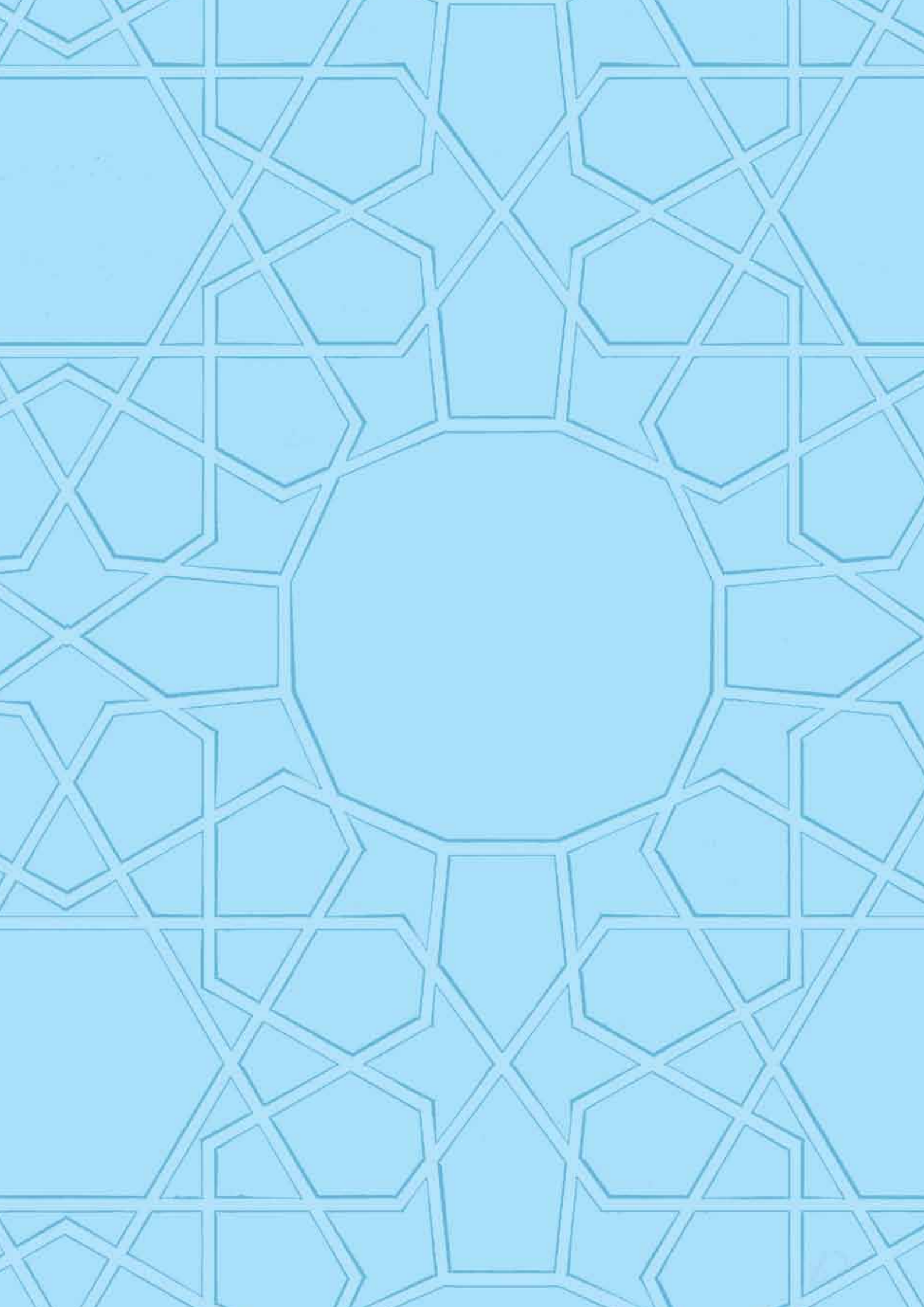
الدار العقاري
Al Dar Real Estate Fund



مدير الصندوق

أداف adam

الدار لإدارة الأصول الاستثمارية





الدار العقاري
Al Dar Real Estate Fund

النظام الأساسي

شركة الدار لإدارة الأصول الاستثمارية (ش.م.ك.م.)

مدير الصندوق

الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية (ش.م.ك.م.)

أمين الاستثمار

بنك برقان (ش.م.ك.)

مستشار الصندوق

المحتويات

رقم المادة	رقم الصفحة
إدارة الصندوق	06
تمهيد	08
مادة 1	08
مادة 2	08
مادة 3	10
مادة 4	10
مادة 5	10
مادة 6	10
مادة 7	11
مادة 8	11
مادة 9	11
مادة 10	12
مادة 11	12
مادة 12	12
مادة 13	13
مادة 14	13
مادة 15	14
مادة 16	14
مادة 17	14
مادة 18	14
مادة 19	15
مادة 20	16
مادة 21	16
مادة 22	16
مادة 23	17
مادة 24	17
مادة 25	17
مادة 26	18
مادة 27	18
مادة 28	20



رقم المادة	رقم الصفحة
مادة 29	20
مادة 30	21
مادة 31	21
مادة 32	21
مادة 33	22
مادة 34	22
مادة 35	22
مادة 36	23
مادة 37	24
مادة 38	25
مادة 39	25
مادة 40	25
مادة 41	26
مادة 42	26
مادة 43	26
مادة 44	27
مادة 45	27
مادة 46	27
مادة 47	28
مادة 48	28
مادة 49	28
مادة 50	29
مادة 51	29
مادة 52	29
مادة 53	30
مادة 54	30
مادة 55	31
مادة 56	32
مادة 57	32

إدارة الصندوق

المدير: شركة الدار لإدارة الأصول الاستثمارية "أدام" ش.م.ك. (مقتلة)
العنوان: الكويت - الشرق - شارع الشهداء - مركز الراية - الدور 30
تلفون: (965) 888 866
فاكس: (965) 232 4321
ص.ب: 27965، الصفاة 13140، الكويت

أمين الاستثمار: الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية (ش.م.ك.م.)
تلفون: (965) 240 8140
فاكس: (965) 241 6289
ص.ب: 21109، الصفاة 13072، الكويت

مستشار الصندوق: بنك برقان (ش.م.ك.)
تلفون: (965) 245 2327
فاكس: (965) 248 8502
ص.ب: 5389، الصفاة 12170، الكويت

مراقب الحسابات: مكتب الفهد وشركاه - ديلويت أذ. توش
تلفون: (965) 243 8060
فاكس: (965) 245 2080
ص.ب: 23049، الصفاة 13091، الكويت

المستشار القانوني: المركز للمحاماة
تلفون: (965) 246 4640
فاكس: (965) 246 4641
ص.ب: 22880، الصفاة 13089، الكويت

تمهيد

بعد الإطلاع على أحكام المرسوم بالقانون رقم 31 لسنة 1990 في شأن تنظيم تداول الأوراق المالية وإنشاء صناديق الاستثمار وقرار وزير التجارة والصناعة رقم 113 لسنة 1992م بإصدار اللائحة التنفيذية للمرسوم بالقانون المشار إليه أعلاه والقرارات الوزارية اللاحقة والمعدلة له وبعد موافقة وزارة التجارة والصناعة على إنشاء الصندوق بموجب القرار الوزاري رقم (220) المؤرخ في 2002/8/11م، وموافقة بنك الكويت المركزي على إنشاء الصندوق وفقاً لكتابة المؤرخ في 2002/7/23م.

مادة 1

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا النظام وتماماً لجميع أحكامه ومواده.

مادة 2

تعريفات

يكون للكلمات والمصطلحات الآتية المعاني المبينة أمام كل منها:

الصندوق	: صندوق الدار العقاري.
النظام	: هذا النظام أو أية تعديلات قد تطرأ عليه مستقبلاً.
مدير الصندوق	: شركة الدار لإدارة الأصول الاستثمارية «أدام» (ش.م.ك.م).
أمين الاستثمار	: الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية (ش.م.ك.م).
مستشار الصندوق	: بنك برقان (ش.م.ك.م).
المشترك	: يعني المستثمر في وحدات الصندوق.

وكلاء البيع	: اسم المؤسسة أو المؤسسات المالية التي تقوم بدور وكيل البيع وهي تلقي طلبات الاشتراك بالصندوق.
الرقابة الشرعية	: هيئة الرقابة الشرعية لمدير الصندوق والتي تقوم بمراقبة أعماله وأنشطته للتحقق من مطابقتها لأحكام الشريعة الإسلامية الفراء ويحق لها الإطلاع في أي وقت على العقود والمعاملات الخاصة بإدارة أموال الصندوق.
مراقب الحسابات	: الفهد وشركاه - ديلويت أند توش.
جهة الإشراف	: بنك الكويت المركزي.
الوزارة	: وزارة التجارة والصناعة.
وحدات الاستثمار	: وحدات الاستثمار التي يصدرها الصندوق.
القيمة الصافية للصندوق	: هي قيمة أصول الصندوق شاملة الأرباح المتراكمة وبعد خصم المصاريف المستحقة خلال الفترة السابقة.
القيمة الصافية للوحدات	: هي القيمة الصافية للصندوق مقسمة على عدد الوحدات المصدرة في الصندوق في يوم التقييم.

مادة 3

اسم الصندوق

يطلق على الصندوق اسم (صندوق الدار العقاري) وهو صندوق استثمار إسلامي عقاري متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية الغراء.

مادة 4

اسم مدير الصندوق

تقوم شركة الدار لإدارة الأصول الاستثمارية «أدام» (ش.م.ك.م) بمهام مدير الصندوق طبقاً للأحكام والقواعد الواردة بهذا النظام وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية الغراء، وتعتبر دولة الكويت هي المركز الرئيسي للصندوق ومحل القانوني.

مادة 5

مدير الصندوق هو الممثل القانوني له، وله حق التوقيع عنه وكافة الصلاحيات اللازمة لإدارة الصندوق وتوجيه استثماراته بما لا يتعارض مع هذا النظام وذلك في حدود ما يسمح به أحكام المرسوم بالقانون رقم 31 لسنة 1990 ولائحته التنفيذية وما قد يصدر للمدير من تعليمات من جهة الإشراف.

ويتولى مدير الصندوق إدارة واستثمار أموال الصندوق من خلال جهاز إداري لديه القدرة والكفاءة للقيام بهذا الدور ويجوز لمدير الصندوق أن يستعين بأراء الخبراء الفنيين والقانونيين للإلمام بجميع الظروف المحيطة باستثمارات الصندوق وتعيين من ينوب عنه في إدارة أي جزء من استثمارات الصندوق.

مادة 6

اسم المستشار

يقوم بنك بركان (ش.م.ك.م) بمهام مستشار مالي وإداري للصندوق وفقاً للأحكام والقواعد الواردة في هذا النظام وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية الغراء.

مادة 7

اسم أمين الاستثمار

تقوم الشركة الخليجية لحفظ الأوراق المالية (ش.م.ك) بمهام أمين الاستثمار للصندوق طبقاً لأحكام هذا النظام ومواده وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية الغراء.

مادة 8

الهدف من إنشاء الصندوق

يهدف الصندوق إلى توفير فرص استثمار عقارية جاذبة للراغبين في الاستثمار في القطاع العقاري وفق أحكام الشريعة الإسلامية من خلال القيام بجميع الأنشطة الاستثمارية العقارية من عمليات المتاجرة العقارية للأراضي والوحدات والمباني العقارية بمختلف أنواعها بالبيع والشراء والتطوير والتأجير داخل دولة الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي، لتحقيق عوائد مالية جيدة للمستثمرين وبدرجات أمان عالية ولآجال متوسطة وطويلة.

مادة 9

مدة الصندوق

مدة الصندوق 10 (عشر) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ نشر الموافقة على تأسيسه في الجريدة الرسمية وتجدد لمدد مماثلة بقرار من مدير الصندوق إذا لم يتم أخطاره بعدم الرغبة في التجديد من قبل المشتركين بالصندوق الذين يملكون أكثر من 50% (خمسين بالمائة) من وحدات الصندوق المصدرة وذلك قبل ثلاثة شهور من تاريخ إنتهاء مدة الصندوق الأصلية أو المجددة.

مادة 10

قيمة رأس المال وحدته الأدنى والأقصى وعدد الوحدات

رأسمال الصندوق متغير وتتراوح حدوده بين مبلغ 5,000,000 د.ك (خمسة ملايين دينار كويتي) موزعة على خمسة ملايين وحدة ومبلغ 50,000,000 د.ك (خمسين مليون دينار كويتي) موزعة على خمسين مليون وحدة.

مادة 11

القيمة الاسمية لوحدة الاستثمار

وحدات الصندوق اسمية وقيمة كل منها دينار كويتي واحد غير قابلة للتجزئة.

مادة 12

الحد الأدنى والأقصى للاشتراك من قبل المشتركين في الصندوق

لا يجوز أن يقل عدد الوحدات المشترك بها من قبل أي من المشتركين بالصندوق عن 1,000 (ألف) وحدة ومضاعفاتها، ويكون الحد الأقصى الذي يجوز أن يملكه أي مشترك بالصندوق هو 50% (خمسون بالمائة) من عدد وحدات الصندوق المصدرة.

مادة 13

الحد الأدنى والأقصى لاشتراك مدير الصندوق

يلتزم مدير الصندوق بالاشتراك بالصندوق بحصة لا تقل نسبتها عن 5% (خمسة بالمائة) من رأسمال الصندوق، ولا يجوز لمدير الصندوق أن يتصرف في هذه النسبة طالما بقي الصندوق قائماً ويكون الحد الأقصى لحصة مدير الصندوق 50% (خمسون بالمائة) من عدد الوحدات المصدرة.

مادة 14

كيفية الاشتراك في الصندوق

يسمح بالاشتراك في الصندوق للمواطنين الكويتيين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي والمقيمين بدولة الكويت - أياً كانت جنسياتهم - والمؤسسات والشركات الكويتية والخليجية والأجانب المقيمين خارج الكويت والشركات والمؤسسات وغيرها من الأشخاص المعنوية والأجنبية مع ملاحظة أن النظام الأساسي ونشرة الاشتراك بالصندوق لا يمثلان عرضاً لبيع وحدات الصندوق أو محاولة لاجتذاب طلبات شراء تلك الوحدات بالدول التي لا يجوز فيها قانوناً بيع أو شراء وحدات الصندوق ويجب على الأجانب الراغبين في الاشتراك بالصندوق التحقق من قانونية مساهمتهم بالصندوق في ضوء القانون الأجنبي المنطبق عليهم ولا يتحمل مدير الصندوق أية مسئولية قانونية في حال عدم مراعاة الأجانب لأية قيود قانونية مفروضة عليهم بشأن المساهمة بالصندوق.

مادة 15

لا يجوز الاشتراك في الصندوق بحصص عينية أياً كان نوعها.

مادة 16

يعين مدير الصندوق وكلاء البيع أثناء فترة الاكتتاب الأصلية والممتدة ويحدد صلاحياتهم ومسئولياتهم وأتعابهم وله حق عزلهم لأسباب يقدرها.

مادة 17

يوجه مدير الصندوق الدعوة للاشتراك بالصندوق عن طريق النشر في الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين على الأقل، ويتم توزيع نشرة الاشتراك بالصندوق بأية وسيلة يراها المدير مناسبة، سواء من خلال اللقاء المباشر بالمشتركين أو عن طريق البريد أو من خلال وكلاء بيع أو غير ذلك.

مادة 18

يتم طرح الوحدات للاشتراك وفقاً للقواعد المنظمة لذلك بالمرسوم بالقانون رقم 31 لسنة 1990 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليها، وفي حالة عدم تغطية الوحدات المطروحة للاشتراك خلال المدة المحددة للاشتراك، يجوز لمدير الصندوق أن يطلب من وزارة التجارة والصناعة:

1. نقص رأسمال الصندوق إلى الحد الذي تم تغطيته من رأس المال بشرط ألا يقل عن 50% (خمسين بالمائة) من الحد الأدنى من رأسمال الصندوق الابتدائي أو خمسة ملايين دينار كويتي أيهما أكثر.
2. يجوز للمدير العدول عن إنشاء الصندوق، وفي هذه الحالة فإن على أمين الاستثمار ومدير الصندوق أن يردا للمشاركين المبالغ التي دفعوها وما تكون قد حققته من عائد خلال فترة وجودها لدى وكيل البيع أو الجهة التي تلقت طلبات الاشتراك وذلك خلال فترة لا تزيد عن 10 (عشرة) أيام من تاريخ قيام المدير بإخطار جهة الإشراف بالعدول عن تأسيس الصندوق.
3. يظل باب الاشتراك مفتوحاً طوال المدة المحددة للاشتراك التي يحددها مدير الصندوق ولا يجوز قفل باب الاشتراك إلا بعد إنتهاء هذه المدة فإذا قاربت هذه المدة على الإنتهاء دون أن تتم تغطية الوحدات المصدرة فإن للمدير الحق في طلب إمداد فترة الاكتتاب لمدة مماثلة ما لم يقوم المدير بتغطية قيمة الوحدات التي لم يتم الاشتراك بها، وبما لا يتجاوز الحد الأقصى الواجب الاشتراك به.

مادة 19

إجراءات الاشتراك

يتم الاشتراك في الصندوق بموجب طلب الاشتراك المعد من قبل مدير الصندوق.

يتم تسليم الطلب إلى مدير الصندوق أو أي من وكلاء البيع مع مستندات إثبات الهوية اللازمة والقيمة النقدية لوحدات الصندوق المراد الاشتراك فيها بالإضافة إلى عمولة البيع المستحقة لصالح مدير الصندوق والمبالغ نسبتها 2% (اثنان بالمائة) مع مراعاة الحد الأدنى للاشتراك المستحق لصالح مدير الصندوق.

- يتم سداد قيمة الوحدات وعمولة البيع نقداً أو بموجب شيك مصدق أو شيك مصرفي أو تحويل مصرفي أو أية طريقة أخرى يوافق عليها مدير الصندوق ولا تقبل المشاركات النقدية للمبالغ التي تعادل أو تزيد عن 3 آلاف دينار كويتي.
- يستلم المشترك نسخة من طلب الاشتراك موقعاً من مدير الصندوق أو أي من وكلاء البيع يتضمن اسم المشترك وعنوانه وجنسيته وتاريخ وعدد الوحدات المراد الاشتراك فيها وقيمتها.
- تستبعد طلبات الاشتراك المكررة ولا يعتد إلا بطلب الاشتراك الذي يتضمن أكبر عدد من وحدات الصندوق.
- تلغى الطلبات غير المستوفية للشروط المنصوص عليها بطلب الاشتراك وتعاد المبالغ التي دفعها أصحاب هذه الطلبات إليهم خلال 10 (عشرة) أيام عمل من تاريخ إقفال باب الاشتراك ولا تستحق أية عوائد أو أرباح إن تحققت عن تلك المبالغ.
- يتعهد طالب الاشتراك بإخطار المدير كتابة بأية تعديلات أو تغييرات تطرأ على البيانات الواردة بطلب الاشتراك خلال أسبوعين على الأكثر من حدوثها.

مادة 20

كيفية إجراء التخصيص

يقوم مدير الصندوق بفرز طلبات الاشتراك وإجراء عملية التخصيص خلال 15 (خمس عشرة) يوماً من تاريخ إنتهاء فترة الاشتراك وترد إلى المشترك المبالغ الزائدة عن قيمة ما تم تخصيصه له من وحدات الصندوق خلال 7 (سبعة) أيام من تاريخ إنتهاء التخصيص، ولا تستحق عن تلك المبالغ أية أرباح أو عوائد.

مادة 21

يتم التخصيص في حالة زيادة الوحدات المشترك بها عن رأسمال الصندوق بتوزيع وحدات الصندوق على المشتركين بنسبة ما اشتروا به بعد توزيع الحد الأدنى للاشتراك على جميع المشتركين، ويجري التوزيع إلى أقرب وحدة صحيحة.

مادة 22

على مدير الصندوق خلال فترة لا تزيد عن 15 (خمس عشرة) يوماً من تاريخ إقفال الاشتراك أن يقوم بالإعلان عن التخصيص في جريدتين يوميتين وعلى المدير كذلك أن يعد سجلاً خاصاً بأسماء المشتركين بالصندوق وجنسياتهم وعناوينهم وعدد الوحدات التي يملكونها، وأن يقيد في هذا السجل كافة التغييرات التي تطرأ على بياناته وأن يبلغ أمين الاستثمار بهذه التغييرات أولاً بأول، وتصدر هذه الوحدات في شكل شهادات اسمية على النموذج الذي يعده مدير الصندوق بعد موافقة جهة الإشراف على شكل النموذج ومحتواه ويجب أن تكون هذه الشهادة موقعة من مدير الصندوق ويعتد بالبيانات المدونة في السجل المذكور عند وجود أي اختلاف بينها وبين البيانات المسجلة بشهادات وحدات الصندوق ويحفظ هذا السجل لدى مدير الصندوق ويكون للمشاركين ولكل ذي مصلحة حق الاطلاع عليه.

مادة 23

يقوم مدير الصندوق بإصدار شهادات بديلة للشهادات المفقودة أو التالفة وفق الشروط والضمانات التي يحددها المدير ويوجه خاص يلتزم مالكي الوحدات بتغطية كلفة الرسوم والتكاليف المرتبطة بإصدار الشهادات البديلة، وفي حالة عثور المالك لأي وقت على الشهادات المفقودة يتعين عليه تسليمها للمدير في أقرب فرصة ممكنة.

مادة 24

سياسات توزيع الأرباح

عائد وحدات الاستثمار هو الفرق بين قيمتها في آخر تقييم وبين قيمتها في التقييم السابق له، فضلاً عن الأرباح الصافية التي يقرر مدير الصندوق توزيعها على مالكي وحدات الاستثمار وفقاً للضوابط والمواعيد الواردة فيما بعد.

مادة 25

يحق "لمدير" بعد إنتهاء السنة المالية وكذلك بعد إصدار البيانات المالية النصف سنوية وفقاً لما يراه مناسباً لصالح الصندوق والمستثمرين تحديد الجزء الذي يجري توزيعه كعائد نقدي لوحدات الاستثمار

على المستثمرين ويعلن عن التوزيع وموعده وقيمه في صحيفتين يوميتين محليتين بعد أخذ موافقة جهة الإشراف ويجوز لمدير الصندوق الاحتفاظ بجزء من أو بكل الأرباح كاحتياطي نقدي أو لإعادة استثمارها لتقوية المركز المالي للصندوق.

مادة 26

القيمة السوقية الصافية للأصول

يتم احتساب القيمة الصافية للأصول (NAV) بشكل شهري عن طريق تقييم أمين الاستثمار أو جهة أخرى يختارها وتوافق عليها جهة الإشراف لوحدات الاستثمار (دون أن يتحمل الصندوق أتعاب هذه الجهة) علماً بأن طريقة احتساب القيمة الصافية للأصول تتمثل في قيمة استثمارات الصندوق مقومة وفقاً لنظام الصندوق الأساسي مضافة إليها بنود الموجودات الأخرى من نقدية وأرصدة مدينة وأية موجودات أخرى مطروحاً منها التزامات الصندوق قبل الغير في ذات التاريخ (دون الأخذ في الاعتبار التوزيعات النقدية المقترحة على المساهمين في الصندوق إن وجدت).

- ويراعى عند التقييم إذا كانت هناك مبالغ بعملة غير الدينار الكويتي أن يتم احتساب معادلتها بالدينار الكويتي، على أساس سعر الصرف السائد عند إجراء ذلك التقييم.
- يتم الإعلان عن هذه القيمة في صحيفتين يوميتين على الأقل.

مادة 27

نظام الاسترداد والاشتراك وأسس تقييم الوحدات

يحق لمالكي الوحدات استرداد قيمة حصصهم بالصندوق بصورة نصف سنوية في شهري يوليو ويناير من كل سنة خلال مدة الصندوق ولا يحق لمالكي وحدات الصندوق استرداد قيمة وحداتهم إلا بعد مرور سنة مالية كاملة على مباشرة نشاط الصندوق.

كما يحق لأي راغب الاشتراك في الصندوق عن طريق تقديم طلب بذلك إلى مدير الصندوق أو أي من وكلاء البيع خلال مدة الصندوق.

ويتم الاسترداد والاشتراك وفقاً للقواعد والمواعيد التالية :

1. يحدد آخر يوم عمل من كل شهر كيوم القيمة الشهري لتقييم وحدات الصندوق وإذا صادف ذلك اليوم عطلة رسمية يعتبر يوم العمل السابق لذلك اليوم هو يوم القيمة الشهري ويحدد أمين الاستثمار صافي قيمة الوحدات لذلك اليوم " يوم القيمة" الشهري لذلك الشهر.
2. يجوز للملكي وحدات الاستثمار استرداد صافي قيمة وحداتهم بالصندوق بعد خصم كافة الأتعاب والمصاريف المحددة وذلك بالتقدم بطلب برغبتهم في ذلك حسب النموذج المعد لذلك في أي وقت خلال مدة الصندوق وفي موعد أقصاه 7 (سبعة أيام) قبل يوم القيمة الشهري وذلك لشهري يوليو ويماير من كل عام.
3. يكون الاسترداد وفقاً لسعر التقييم المعلن بيوم القيمة الشهري كما يحدده أمين الاستثمار وفقاً للنظام الأساسي للصندوق مخصصاً منه رسوم الاسترداد والتي لا تتعدى 1% من قيمة الوحدات، كما يتم تحميل الوحدات المستردة بنصيبها من الأتعاب قبل خصم رسوم الاسترداد ويتم تسديد قيمة الاسترداد خلال 7 (سبعة) أيام عمل التالية ليوم القيمة الشهري المعني.
4. يجوز للراغبين بالاشتراك في وحدات الصندوق التقدم بطلب الاشتراك في أي وقت خلال مدة الصندوق في موعد أقصاه 7 (سبعة) أيام قبل يوم القيمة الشهري لأي شهر.
5. يكون الاشتراك وفقاً لسعر التقييم المعلن بيوم القيمة الشهري كما يحدده أمين الاستثمار مضافاً إليه عمولة الاشتراك كما يحددها " مدير الصندوق" من أن لآخر.
6. يكون باب قبول طلبات الاشتراك والاسترداد مفتوحاً خلال ساعات العمل الرسمي طوال مدة "الصندوق".
7. يتم تقديم طلبات الاشتراك " للمدير" أو أي من وكلاء البيع على النموذج المعد لذلك مصحوباً بشيك مصدق بكامل قيمة الاشتراك.
8. إذا زاد الفرق بين عدد الوحدات المطلوب استردادها وعدد الوحدات المطلوب الاشتراك بها عن 10% من رأسمال الصندوق المصدر قبل إنتهاء الموعد المحدد لتلقي طلبات الاسترداد والاشتراك يجوز لمدير الصندوق وقف عملية الاسترداد لتلك الفترة دون الحاجة إلى موافقة جهة الإشراف أو يجوز له تخفيض عدد الوحدات المستردة بطريقة النسبة والتناسب بحيث لا يزيد مجموع المسترد عن 10% من رأسمال الصندوق المصدر.

مادة 28**أتعاب مدير الصندوق**

يتقاضى مدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية قدرها 2% (اثنان بالمائة) من القيمة الصافية لأصول الصندوق ويتم احتساب وخصم أتعاب المدير بشكل شهري.

كما يتقاضى مدير الصندوق أتعاباً تشجيعية بنسبة 20% (عشرون بالمائة) من الأرباح السنوية للصندوق التي تفوق نسبة 7% (سبعة بالمائة) من القيمة الصافية لأصول الصندوق في بداية السنة، وذلك نظير الأداء المتميز وحسن الكفاءة والأداء، وفي حالة قيام أحد المساهمين باسترداد الوحدات خلال السنة المالية فيتم احتساب الأتعاب التشجيعية كما سبق ذكره على الوحدات المستردة فقط، وتحمل كمصاريف مستحقة على الصندوق، على أن لا تزيد الأتعاب التي يتقاضاها مدير الصندوق في جميع الأحوال عن 5% (خمسة بالمائة) من القيمة الصافية للصندوق.

مادة 29**أتعاب أمين الاستثمار**

يتقاضى أمين الاستثمار أتعاباً سنوية قدرها 0.125% من القيمة الصافية للصندوق ويتم احتساب أتعاب أمين الاستثمار بشكل شهري وتتراكم تلك الأتعاب وتخصم في نهاية السنة.

مادة 30**حقوق حملة الوحدات**

تخول وحدات الصندوق للمشاركين حقوقاً متساوية تجاه الصندوق ويكون للملكيها الحق في اقتسام الأرباح القابلة للتوزيع الناتجة عن استثمار أموال الصندوق والالتزام بتحمل خسائره كل في حدود ما يملكه من وحدات ويكون لكل منهم الحق في الحصول على نسبة من صافي موجودات الصندوق عند تصفيته بقدر ما يملكه من وحدات الصندوق.

مادة 31

يترتب حتماً على ملكية الوحدات بالصندوق قبول هذا النظام والإلتزام به وبأية تعديلات تطرأ عليه.

مادة 32

في حالة وفاة مالك الوحدات وأبلولة الوحدات التي يملكها للورثة يتعين أن لا يقل نصيب كل وارث عن الحد الأدنى المنصوص عليه في النظام الأساسي للصندوق، فإن قل نصيب الوارث عن الحد الأدنى وما لم يتفق الورثة فيما بينهم على نقل ملكية الوحدات بحيث تكون ضمن الحد الأدنى للملكية، يتم استرداد هذه الوحدات من قبل الصندوق وجزاز للمدير شراؤها بأخر سعر تقييم مععلن عنه.

مادة 33

في حالة إفلاس مالك الوحدات أو توقيع حجز قضائي على الوحدات المملوكة له، يتم استرداد هذه الوحدات من قبل الصندوق، وجزاز للمدير أن يشتريها وفقاً لأخر سعر تقييم مععلن عنه ويتم تسليم قيمتها للجهة المختصة.

مادة 34

أساليب ومواعيد الإفصاح عن المعلومات

يجب على مدير الصندوق أن يقوم بالإفصاح للمالكي الحصص أو الوحدات عن أية بيانات أو معلومات قد تؤثر تأثيراً جوهرياً في قيمتها وبالإجراءات التي اتخذها لمواجهة ذلك ويتم هذا الإفصاح بموجب خطابات مسجلة ترسل للملاك خلال أسبوعين من تاريخ التثبت من تلك البيانات والمعلومات.

مادة 35

هيئة الرقابة الشرعية

يقوم الصندوق بمزاولة أعماله وكافة أغراضه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء ووفق هذا النظام وتقوم هيئة الرقابة الشرعية لمدير الصندوق بمراقبة أعماله وأنشطته ويحق لها الاطلاع في أي وقت على العقود والمعاملات الخاصة بإدارة أموال الصندوق.

مادة 36

أساليب وسياسات ومخاطر الاستثمار

يتبع مدير الصندوق سياسة استثمارية متوازنة تهدف بالدرجة الأولى إلى الحفاظ على رأس المال المستثمر وتقليل المخاطرة الاستثمارية إلى حدودها الدنيا، من خلال تنويع النشاط الاستثماري والعمل مع مختلف المؤسسات والشركات في القطاعين الحكومي والخاص والعملاء من ذوي السمعة والخبرة الجيدة، ويمتلك مدير الصندوق الخبرة والدراية في طبيعة النشاط العقاري وسيبذل أقصى جهده لإدارة الصندوق على أكمل وجه في ضوء مقتضيات المهنة ولذلك ستخضع استثمارات الصندوق للضوابط التالية:

أ. تكون استثمارات الصندوق متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية الغراء وخاضعة لمراجعة ومراقبة هيئة الرقابة الشرعية.

ب. لا يتعدى استثمار الصندوق في أي صفقة استثمارية واحدة عن 30% من صافي أصول الصندوق.

ج. يكون مدير الصندوق مسئولاً تجاه مالكي حصص، أو وحدات الاستثمار عن أية أضرار تلحق بهم نتيجة مخالفة أحكام القانون أو اللائحة التنفيذية أو نظام الصندوق، أو نتيجة إساءة استعمال الصلاحيات المخولة له، أو نتيجة الإهمال الجسيم ولا يجوز له أو العاملين في الصندوق إبرام أية صفقات أو عقود مع الصندوق سواء لحسابهم أو لحساب أقاربهم حتى الدرجة الرابعة إلا بعد الحصول على موافقة أمين الاستثمار وجهة الإشراف.

د. لا يجوز للمدير القيام بأية معاملة من المعاملات التالية لحساب الصندوق :

- خصم الشيكات.
- البيع على المكشوف.
- إعطاء الضمانات والكفالات.
- الإقراض.
- ضمان الإصدار كضامن رئيسي.
- التعامل بالسلع.
- الاقتراض لصالح الصندوق فيما عدا الأحوال الواردة بالنظام الأساسي.
- الاتجار في قسائم السكن الخاص.

هـ. يتم احتساب المصاريف المباشرة والتي تشمل أتعاب مدير الصندوق وأمين الاستثمار والمصاريف غير المباشرة والتي تشمل على سبيل المثال أتعاب مدققي الحسابات والمستشار القانوني وتكاليف التسويق من ضمن نفقات الصندوق.

و. يتحمل الصندوق كافة مصروفات التأسيس التي يتكبدها الصندوق بعد أقصى نسبته 1% من رأسمال الصندوق ويتم استهلاك مصاريف التأسيس خلال السنة الميلادية الأولى من تاريخ تأسيس الصندوق.

ز. يتحمل مدير الصندوق أتعاب مستشار الصندوق.

مادة 37

بالرغم من أن سياسة الاستثمار المتبعة تهدف إلى الحفاظ على رأس المال المستثمر من خلال الاستثمار لأجل متوسطة وطويلة إلا أن قيمة الوحدات أو العوائد المتوقعة أو الناتجة قد ترتفع أو تنخفض وتتأثر إيجاباً أو سلباً بالتغيرات الاقتصادية وأوضاع السوق.

مادة 38

يلتزم مدير الصندوق ببذل قصارى جهده لإدارة استثمارات الصندوق وتحقيق أفضل عوائد ممكنة لصالح المشتركين بالصندوق إلا أنه لا يضمن أية أرباح أو عوائد رأسمالية محددة نتيجة إدارته لأموال الصندوق ويكون المدير مسؤولاً تجاه مالكي وحدات الصندوق عن أية أضرار تلحق بهم نتيجة مخالفة أحكام القانون رقم 31 لسنة 1990 أو لائحته التنفيذية أو نظام الصندوق أو نتيجة إساءة استعمال الصلاحيات المخولة له أو نتيجة الإهمال الجسيم.

مادة 39

يجوز لمدير الصندوق تسجيل الصندوق في سوق الكويت للأوراق المالية أو غيرها، وفقاً للشروط والضوابط التي يحددها السوق بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

مادة 40

يجوز لمدير الصندوق ترتيب تمويل قصير الأجل للصندوق بعد أقصى 30% (ثلاثون بالمائة) من رأسمال الصندوق لتحقيق أهداف الصندوق وتوفير مصالح المستثمرين في الظروف الاستثنائية خاصة لمقابلة عمليات الاسترداد لوحدات الصندوق أو الاستفادة من بعض الفرص الاستثمارية لحين تسهيل بعض أصول الصندوق أو غير ذلك من الأسباب التي يقدرها مدير الصندوق.

مادة 41

السجلات والدفاتر والتقارير

يلتزم مدير الصندوق وأمين الاستثمار بمسك السجلات والدفاتر اللازمة لضبط حسابات الصندوق ويجب على أمين الاستثمار أن يحتفظ بالسجلات والدفاتر اللازمة للرقابة على مدير الصندوق وتخضع هذه السجلات والدفاتر لرقابة جهة الإشراف ويجوز لها أن تتحقق من صحة أي بيان مدون فيها.

مادة 42

يلتزم مدير الصندوق بإعداد تقرير عن نشاط الصندوق كل ثلاثة شهور يوضح فيه المركز المالي للصندوق ويسمح للمشاركين بالصندوق بالاطلاع عليه، وينبغي تزويد جهة الإشراف بنسخة من هذا التقرير.

مادة 43

على مدير الصندوق أن يعد تقريراً كل ستة شهور وآخر كل سنة يتضمن عرضاً لنشاط الصندوق خلال الفترة المنتهية ويجب أن يصدر هذا التقرير النصف سنوي خلال ثلاثين يوماً من إنتهاء تلك الفترة متضمناً البيانات المالية بعد مراجعتها من قبل مراقب الحسابات أما التقرير السنوي فيجب أن يصدر

خلال خمسة وأربعين يوماً متضمناً البيانات المالية السنوية بعد أن يقوم مراقب الحسابات بفحصها وإبداء رأيه وفقاً لمبادئ المحاسبة الدولية وعلى مدير الصندوق أن يزود جهة الإشراف بنسخة من هذين التقريرين قبل الإفصاح عن مضمونها، وتنتشر البيانات المالية السنوية للصندوق في صحيفتين يوميتين على الأقل بعد موافقة جهة الإشراف عليها.

مادة 44

السنة المالية للصندوق

تبدأ السنة المالية للصندوق من أول يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة وتستثنى من ذلك السنة المالية الأولى للصندوق فتبدأ من تاريخ الانتهاء من إجراءات إنشائه وتنتهي في تاريخ انتهاء السنة المالية التالية.

مادة 45

كيفية تعديل نظام الصندوق

لا يجوز إدخال تعديلات على النظام الأساسي للصندوق من شأنها التأثير على حقوق مالكي الوحدات إلا بعد موافقة ما يزيد على 50% من هؤلاء المالكين ويتم التعديل في نظام الصندوق بناءً على طلب مدير الصندوق وموافقة جهة الإشراف وبشرط عدم المساس بالحقوق المكتسبة لمالكي الوحدات.

ويتعين على مدير الصندوق إعلام مالكي الوحدات بأية تعديلات تقرها جهة الإشراف إما عن طريق النشر في الصحف أو عن طريق البريد المسجل بالإضافة إلى إعلام أمين الاستثمار كتابياً بهذه التعديلات.

مادة 46

أمين الاستثمار

يتسلم أمين الاستثمار أموال الصندوق من مدير الصندوق ووكلاء البيع بعد استكمال إجراءات إنشائه وعليه أن يحتفظ بأموال وأصول الصندوق والمستندات أو الصور المؤيدة لها.

ويقوم أمين الاستثمار بمسك سجلات ودفاتر خاصة بالأموال التي يحتفظ بها لصالح الصندوق لبيان المعاملات المتعلقة بها والاطلاع على السجلات والدفاتر والأوراق والوثائق المتعلقة بإدارة واستثمار أموال الصندوق من قبل مدير الصندوق.

مادة 47

يقوم أمين الاستثمار بتنفيذ الإلتزامات المترتبة على قيام مدير الصندوق بإدارة واستثمار أموال الصندوق ما لم يتعارض تنفيذ هذه الإلتزامات مع أحكام القانون أو لائحته التنفيذية أو نظام الصندوق أو التعليمات التي تصدرها جهة الإشراف وتتولى جهة الإشراف الفصل في أي خلاف قد ينشأ بين مدير الصندوق وأمين الاستثمار بسبب تنفيذ هذه الإلتزامات.

مادة 48

لا يجوز لأمين الاستثمار تملك وحدات بالصندوق، ويلتزم بالمحافظة على سرية المعلومات الخاصة بالصندوق ولا يقوم بنشر أي بيانات تخص الصندوق ولو بعد إنتهاء مدته قبل عرضها على مدير الصندوق وأخذ موافقته الخطية المسبقة على ذلك.

ويجب على كل من مدير الصندوق وأمين الاستثمار أن يفصحا عن أية مصالح مشتركة بينهما وأن يقوموا بإخطار جهة الإشراف بنوع ومدى هذه المصالح ولجهة الإشراف أن تقوم بالإفصاح عن هذه المصالح إذا رأت مبرراً لذلك.

مادة 49

يلتزم أمين الاستثمار بتقييم وحدات الصندوق وفقاً للمواعيد والإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام ويجب أن يكون هذا التقييم صحيحاً ومطابقاً للواقع وبراغي في إجراء التقييم طبيعة استثمارات الصندوق.

مادة 50

يجوز عزل أمين الاستثمار بقرار من مدير الصندوق إذا كانت هناك أسباب تدعو لذلك وبشرط الحصول على موافقة جهة الإشراف.

مادة 51

مراقب الحسابات

يتولى مراقبة حسابات الصندوق مراقب حسابات أو أكثر يعينه ويحدد أجره مدير الصندوق بعد موافقة جهة الإشراف ولجهة الإشراف أن تقوم بتنحية مراقب الحسابات ولا يجوز لمدير الصندوق تنحية مراقب الحسابات دون موافقة جهة الإشراف.

مادة 52

يكون لمراقب الحسابات حق الاطلاع في أي وقت على السجلات والدفاتر والأوراق المتعلقة بإدارة واستثمار أموال الصناديق سواء كانت لدى مدير الصندوق أو أمين الاستثمار وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وعلى مراقب الحسابات أن يخطر جهة الإشراف بأية مخالفات لأحكام القانون أو نظام الصندوق تقع من مدير الصندوق أو أمين الاستثمار ويكون مراقب الحسابات مسؤولاً عن أي تقصير أو إهمال مهني أو غش يقع منه أثناء أدائه لعمله.

مادة 53

لا يجوز لمراقب الحسابات أن يتوقف عن مباشرة عمله أثناء السنة المالية التي عين لمراقبة حسابات الصندوق خلالها وفي حالة وجود أسباب يستحيل معها على المراقب الاستمرار في أداء عمله فإن عليه أن يخطر مدير الصندوق وأمين الاستثمار وجهة الإشراف بذلك ويجب عليه في هذه الحالة الاستمرار في عمله إلى أن يتم تعيين بديل له.

ويتحمل مراقب الحسابات كافة الأضرار التي تلحق بالصندوق أو المشتركين إذا خالف هذا الحظر ويجب أن يتم تعيين مراقب الحسابات البديل خلال مدة لا تتجاوز 60 (ستين) يوماً من التاريخ الذي يطلب فيه مراقب الحسابات أو يطلب منه أن يتوقف عن مباشرة عمله.

حالات وإجراءات التصفية :

ينقضي الصندوق بأحد الأسباب التالية:-

- انتهاء المدة المحددة للصندوق.
 - انتهاء الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله.
 - زوال الشخصية القانونية لمدير الصندوق أو إشهار إفلاسه ما لم يحل محله مدير آخر.
 - صدور حكم قضائي بحل الصندوق.
 - إذا انخفضت قيمة وحدات الصندوق عن 50% (خمسين بالمائة) من القيمة الاسمية لها وبشرط موافقة 75% من مالكي الوحدات وهذه الحالة جوازية لمدير الصندوق.
 - شطب الصندوق من سجل صناديق الاستثمار بوزارة التجارة والصناعة.
 - إذا رأت جهة الإشراف تصفية الصندوق من تلقاء نفسها أو بناء على طلب مدير الصندوق ولأسباب تحددها وتقدرها جهة الإشراف في الحالتين.
 - موافقة 75% (خمسة وسبعون بالمائة) من المشتركين بالصندوق وذلك بناء على طلب يقدم إلى جهة الإشراف ممن يملكون 5% (خمسة بالمائة) من وحدات الصندوق.
 - أية أسباب أخرى ينص عليها نظام الصندوق بعد موافقة الجهات المختصة.
- وسيقوم مدير الصندوق بتصفية الصندوق وفقاً للإجراءات الواردة بنظام الصندوق.

مادة 55

كيفية إجراء التصفية :

- يقوم مدير الصندوق بإشهار انقضاء الصندوق بعد موافقة جهة الإشراف عن طريق القيد في السجل المعد لصناديق الاستثمار بوزارة التجارة والصناعة والنشر في الجريدة الرسمية وفي جريدتين يوميتين محليتين على الأقل، ولا يحتج على الغير بانقضاء الصندوق ولا تبدأ أعمال التصفية إلا من تاريخ الإشهار والنشر.

- ب. يقوم مدير الصندوق بتصفية الصندوق ما لم تر جهة الإشراف خلاف ذلك وفي الحالات التي تكون فيها التصفية بناء على حكم قضائي أو قرار من جهة الإشراف يجب أن يتضمن الحكم أو القرار الصادر بالتصفية تعيين المصفي وتحديد أجره ومدة التصفية.
- ج. تحفظ دفاتر الصندوق وسجلاته ومستنداته لدى المصفي لمدة 10 (عشر) سنوات من تاريخ انتهاء أعمال التصفية.
- د. تتم تصفية الصندوق وفقاً للأحكام المنصوص عليها في قانون الشركات التجارية بشأن تصفية الشركات المساهمة بما لا يتعارض مع أحكام المرسوم بالقانون رقم 31 لسنة 1990 ولائحته التنفيذية أو نظام الصندوق.

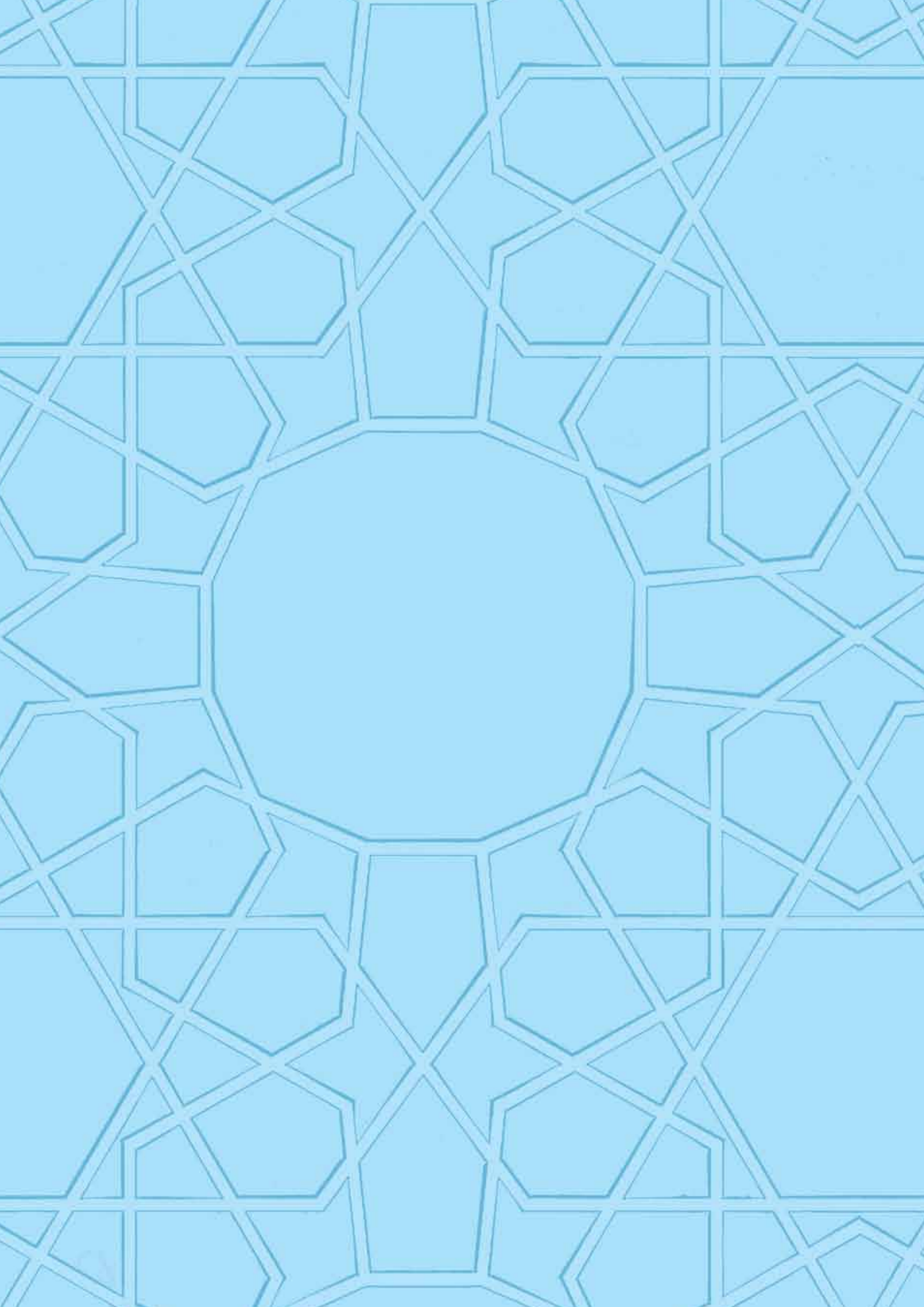
مادة 56

أحكام قانون النظام:

يخضع هذا النظام ويفسر وفقاً لأحكام القانون الكويتي ويختص القضاء الكويتي وحده بجميع المنازعات التي تتعلق به أو تنشأ عنه وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية الغراء.

مادة 57

يطبق أحكام المرسوم بالقانون رقم 31 من سنة 1990 في شأن تنظيم تداول الأوراق المالية وإنشاء صناديق الاستثمار والقرار الوزاري رقم 113 لسنة 1992 بإصدار اللائحة التنفيذية للمرسوم بالقانون 31 لسنة 1990 وتعديلاته فيما لم يرد بشأنه نص خاص بهذا النظام.



أدام *adam*

الدار لإدارة الأصول الاستثمارية

الكويت - الشرق - شارع الشهداء - مركز الراية - الدور 30

تلفون: 66 88 88 (965) فاكس: 232 4321 (965)

ص.ب: 27965، الصفاة 13140، الكويت