1042127

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الهامش

ملاحظة: تمت ترجمة سند العهدة من قبل / فاطمة حبيب احمد الانصاري بحرينية الجنسية تحمل بطاقة الهوية رقم 860908194 من اللغة العربية إلى اللغة الانجليزية.

توقيع المترجم

عهدة بنك الإسكان العقارية
سند العهدة

في يوم الخميس الثالث من شهر صفر لعام 1438 للهجرة.
الموافق الثالث من شهر نوفمبر لعام 2016 للميلاد.

لدي أنا رئيس التوثيق العقاري لبنى عبد العزيز الموسى
حضر كل من

1- الطرف الأول

صندوق عهدة البحرين المالية للمشاركة العقارية، عهدة مالية مسجلة في 26 أكتوبر 2010 برقم FT/10/013/10 تعمل عن طريق المرخص له وأمين العهدة شركة عهد ترست شركة مساهمة بحرينية مقفلة، وهي شركة مؤسسة طبقاً لقوانين مملكة البحرين مقيدة في السجل التجاري برقم 57043، مقرها الرسمي مكتب 604، مدخل 4، المنامة سنتر، منامة مملكة البحرين، ويمثله السيد نصر ابراهيم عبدالرحمن عبيد أردني الجنسية يحمل بطاقة الهوية رقم 691216207 وذلك بموجب قرار مجلس إدارة الشركة الصادر بتارخ 2016/10/3م. (يُشار إليها فيما بعد بـ "منشئ العهدة").

2- الطرف الثاني

شركة عهد ترست (ش.م.ب.م) شركة مؤسسة طبقاً لقوانين مملكة البحرين ومقيدة بالسجل التجاري برقم 57043، مقرها الرسمي مكتب 604، مدخل 4، المنامة سنتر، منامة، مملكة البحرين، ويمثلها السيد Graham Edward Journeaux بريطاني الجنسية، يحمل بطاقة الهوية رقم 500137510 وذلك بموجب وذلك بموجب قرار مجلس إدارة الشركة الصادر بتارخ 2016/10/3م (يُشار إليها فيما بعد بـ "أمين العهدة").

تمهيد:

أ) بموجب موافقة حاملي وحدات العهدة بالإجماع، والذي يمثلهم في هذا السند منشئ العهدة، قام منشئ العهدة بإنشاء وتكوين وحدة عهدة مالية باسم "عهدة بنك الإسكان العقارية" وفقاً لأحكام قانون رقم (23) لسنة 2006 بشأن العهد المالية مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي كعهدة استثمار عقاري بحرينية، وادراجها في بورصة البحرين.

ب) يعد الغرض الأولي من إنشاء عهدة بنك الإسكان العقارية هو تأمين عائد دوري من خلال امتلاك أصول عقارية متداولة (ذات دخل دوري) واستثمارها بمملكة البحرين.

ت) يعين منشئ العهدة أمين العهدة كأمين لعهدة بنك الإسكان العقارية ، ويوافق أمين العهدة على تولي مهامه كأمين للعهدة، ويوافق منشئ العهدة على تحويل أصول العهدة المبدئية ووضعها تحت تصرف أمين العهدة وفقاً للمادة 2 من قانون رقم 23 لعام 2006 بشأن العهد المالية، وفي المقابل يوافق أمين العهدة على إصدار وحدات في العهدة بما يعادل قيمة الأصول المبدئية.

ج)يكون أمين العهدة هو المالك والممثل القانوني لأصول العهدة (المحددة لاحقاً) ويقوم بإدارتها وفقاً لهذا السند، وللقانون رقم 23 لعام 2006 بشأن العهد المالية وعلى سبيل المثال دون حصر ما جاء بالمادة 13 من ذات القانون.

د)تتم إدارة عهدة بنك الإسكان العقارية وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية، لتكون صندوق استثمار جماعي متوافق مع أحكام الشريعة والقانون.

و)سيقوم منشئ العهدة بطرح بعض من وحدات عهدة بنك الإسكان العقارية للاكتتاب الأولى العام بمملكة البحرين، ومن ثم إدراج/قيد جميع وحدات العهدة في بورصة البحرين المالية وفقاً للوائح القيد السارية.

ز)يشكل سند العهدة المائل عهدة بنك الإسكان العقارية ويحدد الشروط والقواعد التي تنظم وجوده والعمل بمقتضاه.

1. التعاريف وأحكام التفسير

1.1. تعريف المصطلحات

يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني الموضحة أدناه ما لم يتطلب السياق خلاف ذلك.

معايير الـ AAOFI : يقصد بها معايير المحاسبة الصادرة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

النصاب الخاص: ويقصد به النصاب لقانوني المعرف في البند 7.4 (أ) أدناه.

الطرف الأول

الطرف الثاني

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الهامش

المسئول الإداري: يقصد به شركة كي بوينت للاستشارات أو أي جهة أخرى يتم تعيينها للقيام بخدمات الإدارة وفقاً للإصدار رقم 7 (مدير الصندوق) من مجلد 7 من كتاب القواعد لمصرف البحرين المركزي.
الخلف: يقصد به الجهة التي تدير أو تدار من قبل الجهة المعنية سواء بطريق مباشر أو غير مباشر أو الجهة التي تدار مع الشخص المعني بإدارة مشتركة.
التوزيع السنوي: تُفسر بالمعنى المحدد لها في البند 9.1 أدناه.
قوانين مكافحة الفساد: يقصد بها جميع القوانين، القواعد، واللوائح في أي تشريع تكون فيه العهدة بطريق مباشر أو غير مباشر خاضعة له، ويكون في شأن مكافحة الاختلاس، الرشوة أو الفساد متضمناً المرسوم الأميري رقم 15 لسنة 1976 (والتعديلات الوارده عليه من وقت لآخر)
قوانين مكافحة إساءة استعمال السوق: يقصد بها كل القوانين، القواعد واللوائح الصادرة من وقت لآخر بمملكة البحرين لغرض مكافحة التلاعب بالسوق، التصرفات أو الأفعال المضللة، التجارة المستترة والغش، الاحتيال أو التصرفات والأفعال المخادعة بغرض التلاعب بأسعار السوق وأسعار السندات المتداولة بالاسواق التي تضر بالمستثمر، وتشمل قانون مصرف البحرين المركزي ونموذج MAM مجلد 6 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي وأي أوامر وزارية وتعاميم صادرة بشأن ما سبق.
قوانين مكافحة غسيل الأموال: يقصد بها جميع قوانين مكافحة غسيل الأموال واللوائح الصادرة من وقت لآخر بمملكة البحرين متضمنة قانون رقم 4 المؤرخ 29 يناير 2001 بشأن منع ومكافحة غسيل الأموال (المعدل بقانون رقم 54 لسنة 2006)، وأي لوائح أو إرشادات صادرة من مصرف البحرين المركزي بخصوص مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب وأية قرارات وزارية وتعاميم أخرى (التعديلات الوارده من وقت لآخر)
مدقق الحسابات: يقصد به شركة ديلويت و توش الشرق الأوسط أو أي شخص أخر يتم تعينه للقيام بمراجعة الحسابات الخارجية طبقاً للإصدار رقم 11 (مراقب خارجي) من مجلد 7 من الدليل الإرشادي بمصرف البحرين المركزي.
اجتماع الجمعية العمومية السنوي: تُفسر بالمعنى المنصوص عليه لاحقاً بالمادة 7.1.
البحرين: يقصد بها مملكة البحرين.
القانون المدني البحريني: يقصد به مرسوم رقم 19 لسنة 2001 بشأن إصدار القانوني المدني وتعديلاته .
صندوق استثمار جماعي بحريني للبيع بالتجزئة: يُفسر بالمعنى المحدد له في BDR-B.1 (تعاريف) من مجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.
عهد الاستثمار العقارية المؤسسة بالبحرين: تُفسر بالمعنى المحدد لها في BRT-B.1.1 (تعاريف) مجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.
د.ب دينار بحريني: يقصد به العملة الرسمية الخاصة بمملكة البحرين
المجلس: يعني مجلس إدارة العهدة.
عضو مجلس إدارة: يعني عضو مجلس إدارة.
بي بي ام تي: تعني بحرين بروبرتي مشاركة ترست
يوم عمل: يقصد به كل يوم تزاول فيه البنوك أعمالها المصرفية المعتادة في مملكة البحرين (عدا الجمعة والسبت).
احتياطي نفقات رأس المال: لها المعنى المحدد في 9.5.d.
الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي: يقصد به مجموعة اللوائح والإرشادات التى يصدرها بنك البحرين المركزي ويعدلها من وقت لآخر، والتي يلتزم بها الأشخاص المرخص لهم من قبل مصرف البحرين المركزي.
الإيداع المركزي: يقصد به القائم بإيداع مركزي بخصوص الوحدات طبقاً لنموذج CSD مجلد 6 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.
سي اي يو: يقصد به صندوق الاستثمار الجماعي
سي اي يو مغلقة: يقصد به صندوق استثمار جماعي محدود وعدد من الوحدات الغير قابلة للاستبدال.
قانون الشركات: يقصدبه قانون الشركات رقم 21 لسنة 2001 وتعديلاته.

الطرف الأول

الطرف الثاني

وضع الطرفين امامي

1042129

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الملحق

حامي العهدة: يقصد به الشخص المتولي خدمات الحفظ وفقاً لـ PR-6 (أمين العهدة) مجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي ومبدئياً تعني عهد ترست ش.م.ب.م.

دانات المدينة: يقصد بها مشروع دانات المدينة المطور متعدد الاستعمالات المقام على ثلاث أراضي متجاورة بمدينة عيسى المسجلين بوثيقة الملكية رقم 155863 ، ووثيقة الملكية رقم 155898 ، ووثيقة الملكية رقم 196807 ويتكون من 44 وحدة مفرزة ومبنيين للمكاتب.

ويتكون العقار من:

أ) مساحة الأرض الكلية (3 قطع متجاورة): 29,014 م2

ب) مساحة المحلات المُعدة للإيجار(44 وحدة): 4,521 م2

ت) مساحة المكاتب المُعدة للإيجار:(مبنيين مكتبيين) 5,987 م2

مرفق التفاصيل الإضافية الخاصة بدانات المدينة بالجدول (ب) من هذا السند.

تاريخ التوزيع: يقصد به لكل فترة توزيع، في أو قبل اليوم 15 من الشهر الخامس من فترة التوزيع التالية أو في أي تاريخ آخر يتم تحديده من قبل أمين العهدة

مدة فترة التوزيع: يقصد بها كل سنة مالية.

اي بي ار اي تي: يقصد بها عهدة بنك الإسكان العقارية .

بنك الإسكان: يقصد به بنك الإسكان ش.م.ب (م) وهو شركة بحرينية مساهمة مقفلة تأسست بموجب قوانين مملكة البحرين ومسجلة في وزارة الصناعة والتجارة بموجب السجل التجاري رقم (58750).

تقرير الخبير: يُفسر بالمعنى المحدد له في البند 3.1 د من هذا السند.

تاريخ التوزيع الاستثنائي (غير العادي): هو التاريخ المحدد من قبل أمين العهدة لغرض القيام بتوزيع استثنائي لمالكي الوحدات طبقاً للبند 9.3

قرار الجمعية العامة غير العادية لمالكي الوحدات: يقصد به قرار مالكي الوحدات الحاصل على نسبة أصوات لا تقل عن 75% من الأصوات المتواجدة في الاجتماع الخاص بمالكي الوحدات

قانون العهد المالية: يقصد به القانون رقم 23 لسنة 2006 بشأن العهد المالية.

سنة مالية: يقصد بها مدة اثني عشرة شهراً تنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة باستثناء السنة المالية الأولى للعهدة والتي تبدأ في تاريخ إصدار الوحدات و تنتهي في 31 ديسمبر من نفس العام 2016.

مجلس التعاون الخليجي: مجلس التعاون الخليجي وأعضاؤه حالياً هم البحرين، الكويت، سلطنة عمان، قطر، الإمارات العربية المتحدة، والمملكة العربية السعودية.

إجمالي قيمة الأصول: هي إجمالي قيمة أصول العهدة وفقاً للجدول (ج) من هذا السند.

IFSB-6: يقصد بها المبادئ الاسترشادية لحوكمة قوائم صناديق الاستثمار الإسلامية المجمعة الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية من وقت لآخر.

IFRS: يقصد بها معايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن هيئة المحاسبة المالية الدولية وتعديلاتها التي تصدر من وقت لآخر.

الإصدار المبدئي: يُفسر بالمعنى المحدد له في البند 3.2 أ.

أصول العهدة الافتتاحية: يقصد بها 100% من رأس المال المصرح به والصادر من أ- [دانات المدينة] شركة مساهمة مقفلة المؤسسة طبقاً لقوانين البحرين ومقيدة بالسجل التجاري برقم [96210] المالكة لأصول عقارية محددة الكائنة بدانات المدينة كما هو موضح بجدول (ب) و ب- [سقية بلازا] شركة مساهمة بحرينية مقفلة مؤسسة بموجب قوانين البحرين ومقيدة بالسجل التجاري رقم [96206] المالكة لأصول عقارية محددة الكائنة في سقيا بلازا كما هو موضح بجدول (ب).

الاكتتاب العام الأولي: يُفسر بالمعنى المحدد في البند 4.1.

السند او سند العهدة: يقصد به هذا السند المؤرخ [3 نوفمبر 2016] الحاكم للعهدة.

التوزيع المؤقت: يُفسر بالمعنى المحدد له بالبند 9.2 أدناه.

الطرف الثاني

الطرف الأول

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الهامش

تاريخ التوزيع المؤقت: يقصد به فيما يتعلق بأي فترة توزيع، في أو قبل اليوم الخامس عشر من بعد نهاية فترة التوزيع المؤقتة.
مدة التوزيع المؤقت: يقصد بها مدة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو من كل عام باستثناء فترة التوزيع المؤقت الأولى لصندوق العهدة والتي تبدأ من تاريخ الإصدار الأول للوحدات وتنتهي في (ومتضمنة) 30 يونيو 2017.
مدير الاستثمار: يقصد به بنك الإسكان أو أي شخص يُعيّن للقيام بمهام إدارة الاستثمار طبقاً للإصدار رقم BR-5 (مدير الصندوق) من مجلد رقم 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي
سياسة الاستثمار: يقصد بها إرشادات الاستثمار المحددة بجدول (د) بهذا السند.
أحكام الإدراج بالبورصة: يقصد بها قواعد الإدراج بالبورصة المتعلقة بصناديق الاستثمار العقاري الصادرة من بورصة البحرين.
المستند الشهري لصافي قيمة الأصول NAV: يقصد به المستند الخاص ببيان صافي قيمة أصول العهدة في نهاية كل شهر أو أي تاريخ آخر يحدد من قبل أمين العهدة بالتشاور مع المسئول الإداري.
صافي قيمة الأصول NAV : يقصد بها القيمة الصافية للأصول الخاصة بالعهدة كما تم حسابها بجدول (ج) من هذا السند..
صافي العائد القابل للتوزيع: يُفسر بالمعنى المحدد بالبند رقم 9.5 بهذا السند.
غير مواطني دول مجلس التعاون: ويقصد به أ- أي شخص ليس من مواطني اي دولة تابعة لمجلس التعاون الخليجي، ب- شخصية اعتبارية لم تؤسس في دولة من دول مجلس التعاون الخليجي، أو ج- شخصية اعتبارية تأسست في احدى دول مجلس التعاون الخليجي ولكنها بشكل مباشر أو غير مباشر مساهمة أو مشتركة مع أي من الأشخاص المشار إليهم بالبند (أ) و (ب) مع استثناء الشركات البحرينية ذات الأسهم المدرجة بالبحرين.
النصاب القانوني العادي: تُفسر بالمعنى المحدد بالبند (أ) 7.4 أدناه.
قرار الجمعية العادية لمالكي الوحدات: يقصد به قرار مالكي الوحدات الصادر بأغلبية الأصوات الممثلة للوحدات في اجتماع مالكي الوحدات.
تاريخ التوزيع الجزئي لقيمة الوحدات: يقصد به التاريخ المحدد من قبل أمين العهدة لتسليم مالكي الوحدات استحقاقاتهم الجزئية وفقا للبند رقم 9.4 أدناه.
مثمن العقار: يقصد به دي ام بي الدولية (سيفيلز) أو أية جهة يتم تعيينها لتتولى تثمين وتقييم العقار طبقاً لـــ BRT-4 (تقييم الأصول) من مجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.
نشرة الاكتتاب: يقصد بها نشرة الاكتتاب المزمع نشرها بشأن عرض الوحدات طبقاً إلى ARR-2.2 (إجراءات الترخيص) من مجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.
ربع سنوي: يقصد به الربع من كل عام ميلادي (كل ثلاثة أشهر) ينتهي بتاريخ 31 مارس (الربع الأول)، وبتاريخ 30 يونيو (الربع الثاني)، وبتاريخ 30 سبتمبر (الربع الثالث)، و31بتاريخ ديسمبر (الربع الرابع).
الكشف الإحصائي الفصلي: ويقصد به النماذج التي تقدم إلى مصرف البحرين المركزي طبقاً للوحدة CRR من مجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.
المسجل ووكيل التحويل: ويقصد به بورصة البحرين أو الجهة التي تعين للقيام بخدمات التسجيل والتحويل طبقاً إلى RP-8 (وكيل التسجيل والتحويل) من مجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.
اللوائح: يقصد بها كل القوانين، اللوائح، التعليمات، التعاميم، أو الأوامر السارية في البحرين والمنظمة للأنشطة التي يختص بها سند العهدة، متضمنة قانون العهد المالية، مجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي، لوائح الإدراج بالبورصة وقواعد التداول.
الموافقات الرسمية: يقصد بها عند الإشارة إلى فعل معين، أي أو كل من التفويضات، التصديقات ، الموافقات، القرارات، التراخيص، الإعفاءات، تقديم الطلبات، التصديقات، التسجيلات ، من قبل أي هيئة أو منظمة حكومية (بما فيها مصرف البحرين المركزي أو بورصة البحرين) والتي يجب الحصول عليها حتى تصبح الإجراءات قانونية ومطابقة للوائح

الطرف الأول

الطرف الثاني

الهامش

الطرف المعني: يقصد به منشئ العهدة، أي شخص معني غير أمين العهدة، أي من مالكي الوحدات يملك أكثر من 5% من وحدات العهدة، أي تابع لأي من الأشخاص المذكورة أو المدير، او الموظف أو الزوج/الزوجة لأي من الأشخاص السابق ذكرهم.
الشخص ذو الصلة: يُفسر بالمعنى المحدد له بمجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي (الأشخاص ذوي الصلة).
أمين العهدة البديل: يقصد به تعيين أمين عهدة ليحل محل أمين العهدة المعين وفقاً للبند 12.1(أ).
REIT(s): تعني عهدة/عهد الاستثمار العقاري.
الجداول: يقصد بها الجداول المرفقة بسند العهدة.
القسم: يقصد به الجزء المحدد في نطاق هذا السند.
سقية بلازا: يقصد به المشروع المقام على الأرض الواقعة في الجهة الشمالية من منطقة السقية (ضاحية المنامة الواقعة جنوب مستشفى السلمانية) والتي تحمل وثيقة ملكية رقم 57505 وتتكون من 15 وحدة تجارية، و105 وحدة سكنية.
تكوين العقار كالآتي:
أ- مساحة الأرض الكلية 5,469 م^2.
ب- المساحة السكنية القابلة للتأجير (105 وحدة) 12,818 م^2.
ت- مساحة وحدات التجزئة (15 وحدة) 3,075 م^2.
منشئ العهدة: يقصد به صندوق عهدة البحرين المالية للمشاركة العقارية ويمثله المرخص له وأمين العهدة شركة عهد ترست شركة مساهمة بحرينية مقفلة.
هيئة الرقابة الشرعية: يقصد بها هيئة الرقابة الشرعية طبقاً SCC-2 (هيئة الرقابة الشرعية) مجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.
المعايير الشرعية: لها المعنى المحدد في قانون SCC-B.1.1 (التعاريف) مجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.
النصاب الخاص: يقصد به المعنى المحدد بالبند 7.4 (أ).
مدير الاستثمار الفرعي: يقصد به الجهة التي يتم تعيينها من قبل مدير الاستثمار بشكل اختياري لمساعدته في بعض الأعمال المكلف بادائها للعهدة، ويقصد بها بشكل مبدئي شركة الأوراق المالية والاستثمار.
التابع: يقصد بها أي شركة تمتلك فيها العهدة بطريق مباشر أو غير مباشر نسبة تزيد عن 50 % من رأس مالها المصرح له بالتصويت أو التي تتحكم في أسهمها المالكة لحق التصويت أو عن طريق الاتفاقات التعاقدية.
قواعد التداول: يقصد بها قواعد التصرف في الوحدات التي تصدرها بورصة البحرين في صناديق الاستثمار العقاري المسجلةREITs .
العهدة: يقصد بها العهدة المالية الناشئة طبقاً لهذا السند.
غرض العهدة: يقصد بها المعنى الوارد في البند 2.4 من هذا السند.
أملاك العهدة: يقصد بها أملاك العهدة المبدئية وجميع الأصول والأملاك من أي نوع، سواء عقارية أو شخصية (متضمنة جميع الاجراءات) الواقعة على عهد هذا السند من وقت لآخر.
أمين العهدة: يقصد به عهد ترست ش.م.ب.م. أو أي جهة قد يتم تعيينها لقيام بمهام أمين العهدة الواردة في المادة 13 من قانون العهد لمالية رقم 23 لسنة 2006 وفي المجلد السابع من مجلدات مصرف البحرين المركزي.
الوحدات: يقصد بها المعنى المحدد بالبند 3.1 من هذا السند
مالكي الوحدات: يقصد بهم الأشخاص مالكي الوحدات في العهدة والمستفيدين من أملاك العهدة.
احتياطي رأس المال: يقصد به المعنى المحدد بالبند 9.5 ج من هذا السند.

1.2. التفسير:
أ. في هذا السند:
أ. الفرد يشمل الجماعة ويشمل الإشارة إلى الجماعة كل فرد، ويشمل الإشارة إلى المؤنث كل مذكر والاشارة إلى المذكر تشمل كل مؤنث.

الطرف الأول

الطرف الثاني

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الهامش

أ. "في هذا"، "من هذا" ، "بموجب هذا"، "أدناه"، "هذا السند "، "سند العهدة هذا"، والتعبيرات المشابهة المشيرة إلى سند العهدة هذا تشمل أي سند مكمل أو إضافي أو مفسر لسند العهدة ما لم يقر السياق شيء آخر ولا يعتبر إشارة إلى بند فرعي أو قسم آخر

أ. "تشمل" تعني "تشمل دون حصر"

أ. "عقود الإيجار" تشمل جميع عقود الإيجار، رخص الاشغال، اتفاقيات التأجير والمستندات المماثلة

أ. "شخص" يشمل الإشارة إلى أي شخص، شخصية اعتبارية، مؤسسة غير مسجلة أو شراكة أو أي كيان من أي نوع مشتملاً على الممثلين القانونيين أو ورثة هذا الشخص.

أ. جملة "اجتماع مالكي الوحدات" يقصد بها عند ذكرها في أي من سياق هذا السند، اجتماع الجمعية العمومية أو أي اجتماع لمالكي الوحدات.

أ. سيتم تفسير أي مدة زمنية كإشارة لمدة من الوقت يتم قياسها عن طريق التقويم الميلادي، وسيتم احتساب الأرباح، التكلفة، النفقات، العمولات والأتعاب أدناه وفقاً للتقويم الميلادي.

أ. "الأصول العقارية" تعني الأملاك العقارية الكائنة بمملكة البحرين والمسجلة لدى إدارة التسجيل والمسح العقاري

أ. "تباين" تشمل أي تباين، تعديل، إضافة، حذف، إعادة صياغة، أو أي ملحق للسند أو لموضوع أو لشيء مغاير أو أصبح مغاير.

أ. نص تشريعي يشمل أي إشارة لنص تشريعي أو تعديله أو إعادة تشريعه أو كلتا الحالتين من وقت لآخر سواء قبل أو بعد تاريخ إنشاء السند، وأي قانون ينبثق من هذا التشريع سواء قبل أو بعد تاريخ هذا السند

ب. تشكل الجداول جزء لا يتجزأ من هذا السند ولها نفس القوة والأثر طالما تم ذكرها بهذا السند وأن أي إشارة لهذا السند تشتمل أيضاً هذه الجداول.

ج. العناوين الواردة بالسند تعتبر مرجعاً للتيسير ولا تؤثر على تفسير ما يندرج تحتها.

2. بيان العهدة

1.2 تشكيل العهدة

أ) وافق أمين العهدة بموجب هذا السند على تولي وإدارة الأملاك العقارية ، والشخصية وغيرها من الاموال المادية أو الغير مادية، سواء انتقلت أو ستنقل أو سيتحصل عليها أو ستدفع من قبل العهدة، أو المستحقة للعهدة وتشمل أموال العهدة المبدئية وجميع الإيجارات والعوائد المتحصلة من العهدة، والدخل، والأرباح، نيابة ولمصلحة مالكي الوحدات وكلا من ورثتهم المستفيدين، وممثليهم الشخصيين والمحال إليهم الحق وفقاً للشروط والاحكام الواردة بسند العهدة

ب) يكون اسم العهدة هو عهدة بنك الإسكان العقارية الا إذا نص صراحة على خلاف ذلك، ، ويتولى أمين العهدة إدارة شئون سند العهدة، وملكية الأموال، وتنفيذ وتخليص المستندات والقيام بكافة الإجراءات القانونية تحت هذا الاسم، وفي حالة الإشارة في سند العهدة هذا، أو أي وثيقة أخرى يكون فيها العهدة أو أمين العهدة طرفاً يتعين عليه القيام بعمل معين، أو اتخاذ إجراء معين أو تنفيذ التزام أو تكليف أو رفع دعوى أو غيرها من الإجراءات القانونية والرسمية بشأن العهدة أو أمين العهدة، ترجع تلك الإشارة إلى أمين العهدة للقيام بما يلزم بصفته أميناً لعهدة بنك الإسكان العقارية.

ج) تكون مدة العهدة مائة عام من تاريخ إنشاء هذا السند (سند العهدة) ويجوز بقرار من الجمعية العامة الغير عادية للعهدة تعديل المدة الزمنية للعهدة بما يتوافق مع نص المادة 3 من القانون رقم 23 لعام 2006 بشأن العهد المالية.

د) يكون المقر الرئيسي المسجل ومركز إدارة العهدة هو مقر مكاتب أمين العهدة، ما لم يقم أمين العهدة بتحديد مقر آخر داخل مملكة البحرين، ويجوز أن يكون للعهدة مكاتب أخرى في البحرين لغرض إدارة أعمالها وفقاً لما يحدده أمين العهدة من وقت لآخر.

ه) يقوم أمين العهدة بتقديم طلب للإدارة المختصة بمصرف البحرين المركزي لغرض تسجيل العهدة في سجلات العهد المالية الذي ينظمه مصرف البحرين المركزي طبقاً للمادة 33 من قانون العهد المالية ، على أن يقوم بتسليم نسخة من شهادة التسجيل لمنشئ العهدة فور صدورها من مصرف البحرين المركزي.

و) يلتزم أمين العهدة بجانب جميع الصلاحيات والتفويضات المنصوص عليها بهذا السند ، بأن يتعامل مع أملاك العهدة من أجل تحقيق أهداف العهدة المنصوص عليها بسند العهدة بالتوافق مع الأنظمة واللوائح والقوانين المطبقة.

الطرف الأول

الطرف الثاني

الهامش

ز) تكون مسئولية أمين العهدة مطلقة ويكون هو المسئول عن القيام بجميع التصرفات، التعيينات، القرارات طبقاً لبنود سند العهدة والالتزامات الواردة فيها بالتوافق مع اللوائح والقوانين، والالتزام بجميع الموافقات المطلوبة للقيام بأي من الاجراءات. ويحق لمنشئ العهدة والمستفيدين/حاملي الوحدات، وحامي العهدة ومصرف البحرين المركزي مساءلته وفقاً لنص المادة 25 من قانون العهدة المالية رقم 23 لعام 2006.

2.2 طبيعة العهدة

أ) تعد العهدة صندوق استثمار جماعي محدود CIU.

ب) لا تعتبر أو تعد العهدة أو يتم التعامل معها على أنها شركة تجارية خاضعة لقانون الشركات التجارية، ولا يكون أو يعامل أمين العهدة أو مالكي الوحدات أو أي من موظفي ومديري أي منهما أو العهدة باعتبارهم مسئولين كشركاء أو متضامين لأي سبب كان. ولا يعتبر أمين العهدة أو اي من موظفيه و مديريه ومسئوليه أو من موظفي العهدة إن وجد، كوكلاء لمالكي الوحدات. وتكون العلاقة ما بين مالكي الوحدات وكلا من أمين العهدة والعهدة وأملاك العهدة هي كمستفيدين من العهدة وتكون حقوقهم محدودة بما يذكر بسند العهدة.

ج) تعد العهدة صندوق استثماري جماعي بحريني للبيع بالتجزئة وكعهدة استثمار عقاري بحريني وعلى أمين العهدة أن يقوم بترخيصها لدى الإدارة المعنية بمصرف البحرين المركزي.

3.2 حقوق مالكي الوحدات (المستفيدين):

يحق لكل مالك وحدة المطالبة بالتوزيع أو تقسيم الأصول، والأموال والدخل والأرباح الرأسمالية المستلمة من قبل أمين العهدة وذلك في حدود المنصوص عليه بسند العهدة، ولا يحق لأي مالك للوحدات، فيما عدا ما نص عليه بسند العهدة، المطالبة بإجراء أي تقسيم لأملاك العهدة أو توزيع أي أصول مكونة لجزء من أملاك العهدة أو اي أموال أخرى تحت تصرف أمين العهدة. يكون لأمين العهدة وحده الملكية القانونية لممتلكات العهدة وحق القيام بأنشطتها حصرياً وليس لأي مالك للوحدات حق في ملكية أي من ممتلكات العهدة ما لم ينص على غير ذلك.

فيما عدا ما ينص عليه صراحة بسند العهدة، لا يحق لأي مالك للوحدات التدخل في أو القيام بإعطاء أي توجيهات لأمين العهدة فيما يتعلق بشئون العهدة أو القيام بأي سلطات ممنوحة لأمين العهدة طبقاً لتلك السند. وتعد الوحدات أوراق مالية مسجلة بشهادة ملكية وتعطى المالكين فقط الفائدة والحقوق المنصوص عليها بذلك السند.

4.2 أغراض العهدة

أ) يكون الغرض الأساسي من العهدة هو تأسيس والقيام بأنشطة من أجل توفير عوائد أو دخل لمصلحة مالكي الوحدات وتوزيع أملاك العهدة عند انتهاء أغراض ونشاطات العهدة طبقاً للبند (10). على أن تكون أغراض وأنشطة العهدة 1- الاستحواذ على أملاك العهدة المبدئية، 2- بيع، نقل، التصرف، الاستحواذ أو قبول أملاك العهدة وفقاً لتقدير أمين العهدة من وقت لآخر على أساس مبدأ توزيع المخاطر المنصوص عليها بسياسة الاستثمار، 3- إدارة، صيانة، تجديد، تطوير أملاك العهدة حسب مقتضيات أسس الإدارة الجيدة للعقارات ومع مراعاة القيود المنصوص عليها بسياسة الاستثمار، 4- ترتيب تمويل لأي من الموجودات للحد اللازم لسياسة الاستثمار، 5- منح الضمان لأملاك العهدة من قبل أمين العهدة للوفاء بالتزامات العهدة، وفقاً لشروط ومتطلبات سياسة الاستثمار. 6- جميع الأنشطة الأخرى التي تتبع النشاطات المذكورة أعلاه، أو التي يقوم بها أمين العهدة لغرض تنفيذ التزاماته الناشئة عن كونه طرف باتفاقية لأي من نشاطات العهدة، بالتوافق مع سياسة الاستثمار.

ب) مع مراعاة ما سبق وأي نص آخر بهذا السند، يحظر على العهدة القيام بأي من النشاطات أو الأفعال التالية:

1. عرقلة العهدة من استيفاء الشروط الواجبة لتسجيلها كصندوق استثماري جماعي بحريني بالتجزئة أو صندوق استثماري عقاري جماعي بحريني طبقا لمجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي أو يؤدى الى زوال الوصف السابق عنها.
2. مخالفة المعايير الشرعية أو القيام بإجراءات غير مستوفية للمعايير الشرعية الخاصة بصناديق الاستثمار الجماعية.

ج) لا يجوز للعهدة الارتباط مباشرة أو غير مباشرة بأي نشاط غير الأنشطة المسموح بها بموجب هذا البند 2.4 أو/و سند العهدة.

5.2 مبادئ المحاسبة:

أ) يخضع تحديد وصف وقيمة أية من موجودات أو مطلوبات أو أية إيرادات أو نفقات أو أية عمليات دمج أو إحصاء بشأن سند العهدة، إلى معايير ومبادئ المحاسبة لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، كما تخضع جميع البيانات المالية التي يتم إعدادها طبقاً لهذا السند لذات المعايير، إلا فيما نص عليه صراحة بسند العهدة فيما لا يتعارض مع أحكام النظام العام ومبادئ الشريعة الإسلامية. في حال تغير أي من معايير ومبادئ المحاسبة لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية يتوجب على امين العهدة مراجعة البيانات المالية المعدة وفقا لهذا السند، في كل الحالات يجب أن تكون جميع البيانات المالية على أساس متناسب مع هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وفقا لمعاييرها السارية.

ب) وفي حال عدم انطباق المعايير المذكورة على أي من الموجودات أو المطلوبات، أو أي من العوائد أو النفقات، يتم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المحاسبية.

6.2 الالتزامات الواقعة على أملاك العهدة

يُقر كل من منشئ العهدة وأمين العهدة بأن مشروع دانات المدينة - وهو أحد أملاك العهدة - سوف يتضمن، (حال نقل ملكية المشروع إلى شركة دانات المدينة ش.م.ب. (م))، بعض الوحدات السكنية غير المفرزة بموجب وثائق مستقلة التي لا تمثل جزء من أملاك العهدة }والتي تم بيعها من قبل منشئ العهدة لأطراف أخرين{. ، على أن يقوم أمين العهدة (بعد تحويل ملكية أسهم شركة دانات المدينة ش.م.ب. (م) للعهدة) بالاستحواز على هذه الوحدات لصالح منشئ العهدة بصفته مؤتمناً عليها، ، ويلتزم أمين العهدة (على نفقة منشئ العهدة) بإتمام جميع الاجراءات اللازمة لاستخراج وثائق ملكية مستقلة لتلك الوحدات السكنية غير المفرزة ونقل ملكيتها للمشترين النهائيين، وذلك شريطة قيام منشئ العهدة بإخلاء مسؤولية أمين العهدة عن أية خسائر، أو أضرار، أو مسؤوليات يتكبدها أمين العهدة نتيجة قيامه بمباشرة المسؤولية الائتمانية المدرجة ضمن هذا البند.

7.2 العملة الأساسية:

تكون العملة الأساسية للعهدة هي الدينار البحريني، ويتم إجراء جميع المعاملات والتوزيعات بالدينار البحريني.

8.2 الزامية سند العهدة لمالكي الوحدة

تكون، جميع شروط وأحكام هذا السند، وجميع ملحقاته، وأية مستندات أخرى تبرم وتنفذ من خلال العهدة، ملزمة لمالكي الوحدات ولجميع الجهات المشاركة بتنفيذه.

3. الوحدات

3.1 طبيعة الوحدات

أ) تُمثل الوحدات حقوق المستفيدين في العهدة، وينظم هذا السند أحكام وقيود الوحدات، وتكون جميع الوحدات الصادرة من العهدة متساوية الحقوق والالتزامات، وتحدد مصلحة كل مستفيد بعدد الوحدات التي يملكها في العهدة.

ب) الوحدات غير قابلة للتجزئة، ولكن يجوز اشتراك شخصين أو أكثر في ملكية أي من هذه الوحدات بشرط تعيين شخص واحد فقط لتمثيل الوحدة في العهدة، وفي حالة حصول اي شخص على جزء من الوحدة نتيجة لعمل قام به امين العهدة فلن يتم اصدارها بل سيتم تحويل قيمتها إلى قيمة ادنى وحده كاملة.

ج) تمثل كل وحدة نسبة غير مفرزة أو مقسمة من إجمالي أملاك العهدة بالتناسب مع إجمالي عدد الوحدات، كما تمنح كل وحدة صوت واحد في أي من اجتماعات مالكي الوحدات، والمشاركة بالتناسب في أي توزيعات من العهدة، سواء كانت من صافي ارباح العهدة القابلة للتوزيع أو أي أموال أخرى، وفي صافي الأصول المتبقية في العهدة بعد تسوية جميع التزامات العهدة وذلك في حالة إنهاء أو تصفية العهدة، وتكون جميع وحدات العهدة متساوية لا تمييز أو أفضلية لأي منهم.

د) يجب أن تصدر جميع الوحدات مدفوعة الثمن بالكامل، فلا يجوز إصدار أي من الوحدات غير مدفوعة الثمن أو بالتقسيط، ويكون ثمن الوحدات مدفوعاً باستلام العهدة أو من ينوب عنها ثمن الوحدة، ويجوز أن يكون الثمن نقداً أو أية أملاك عقارية مقابل ثمن الوحدة، على أن يتم تحديد مدى ملائمة المقابل لإصدار الوحدات عن طريق جهة مستقلة مثل بنك استثماري، مكتب محاسبة، أو مثمن عقاري ("تقرير الخبير") باستثناء حالة الاصدار الافتتاحي.

و) لا يجوز ترتيب أو إصدار أية حقوق، ضمانات، أو أية سندات أو صكوك لغرض الاكتتاب في الوحدات، كما انه لا يملك أي من مالكي الوحدات لحق الشفعة على أي من الوحدات الصادرة.

الهامش

ز) تصدر الوحدات وتحفظ في سجل الإيداع المركزي وفقاً للقواعد الواردة في نموذج CSD من الدليل الإرشادي لبنك البحرين المركزي دون الالتزام باصدار شهادة من قبل العهدة، ويقوم أمين العهدة من خلال المسجل ووكيل التحويل بابرام اتفاق مع سجل الإيداع المركزي لغرض فتح حساب سندات لجميع الوحدات التي يتم إصدارها على أن يتم تدوين أي معاملة من قبل أي مالك من مالكي الوحدات في هذا الحساب طبقاً للقواعد الواردة في نموذج GSD وقواعد التداول.

3.2 إصدار الوحدات

أ) في مقابل قيام منشئ العهدة بنقل أملاك العهدة إلى أمين العهدة طبقاً للمادة رقم 2 من قانون العهد المالية رقم 23 لعام 2006، يقوم أمين العهدة بإصدار 198,000,000 وحدة إلى منشئ العهدة (الإصدار الافتتاحي") وذلك عند الانتهاء من نقل أملاك العهدة.

ب) تقر الأطراف أن قيمة أملاك العهدة الافتتاحية تساوي [19,800,000] دينار بحريني وأن هذه القيمة تتوافق مع الحد الأدنى المتطلبة لإنشاء عهدة استثمار عقاري بحريني طبقاً لـ BRT-2.3.1 (أصغر حجم لـ B-REIT) من مجلد رقم 7 من الدليل الارشادي لمصرف البحرين المركزي.

ج) يجوز لأمين العهدة، بقرار من الجمعية العادية لمالكي الوحدات وبعد الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المعنية، أن يقوم بإصدار وتوزيع وحدات أخرى جديدة وذلك في حال (دون حصر) اكتساب أملاك أو عقارات جديدة، وفي حال كانت الوحدات صادرة عن أصول غير مالية فتحدد قيمة الوحدات بناء على تقييم الخبير المختص، ويتم تحديد ثمن أو قيمة الوحدات التي قد تصدر عن طريق أمين العهدة وذلك بقرار بالموافقة من قبل الجمعية العمومية العادية لحاملي الوحدات.

د) إذا قلت قيمة أصول العهدة في أي من الأوقات عن الحد الأدنى المطلوب لصناديق الاستثمار العقاري بالبحرين طبقاً لـ BRT-2.3.1 (أقل قيمة لـ B-REIT) من المجلد 7 من الدليل الارشادي لمصرف البحرين المركزي.، عندئذ يجب على أمين العهدة بعد الحصول على الموافقة من الجمعية العامة لمالكي الوحدات والحصول على الموافقات اللازمة، أن يصدر وحدات إضافية حتى تصبح قيمة وحدات العهدة تساوي قيمة الحد الأدنى المطلوب لصناديق الاستثمار العقاري في البحرين أو تزيد عنه طبقاً لـ BRT-2.3.1 (أقل قيمة لـ B-REIT) من مجلد 7 من الدليل الارشادي لمصرف البحرين المركزي، وفي حال ما إذا لم يرجع الحد الأدنى للقيمة خلال 6 أشهر من تاريخ علم أمين العهدة بذلك يتم إنهاء العهدة وفقاً للبند 10.1 أ من (III) أدناه.

هـ) تدفع جميع النفقات، والرسوم، والتكاليف الخاصة بإصدار الوحدات، وأيضاً الخاصة باكتساب وحدات العهدة الافتتاحية من أملاك العهدة.

3.3 تحويل الوحدات

أ) تكون وحدات العهدة قابلة للتحويل دون قيد باستثناء المنصوص عليها بالبند 3.3 د أدناه ، ولا يجوز لأمين العهدة وضع أي قيود على ذلك التحويل من قبل مالك الوحدات.

ب) لا يكون تحويل الوحدات نافذا أو ملزما لأمين العهدة حتى يتم تسجيله بسجلات الإيداع المركزية، على أن يكون التحويل لوحدة كاملة على الأقل أو بالحد الأدنى الذي تحدده اللوائح.

ج) مع مراعاة ما جاء بالبند 3.3، تُحول الوحدات فقط من قبل مالك الوحدة المسجلة باسمه أو من خلال من يعينه للقيام بذلك مثل ممثل قانوني أو وكيل أو محام عنه طبقاً لقواعد التداول ولما هو مسموح به.

د) يجب أن تكون جميع الوحدات مملوكة من قبل مواطنين يحملون أحدى جنسيات دول مجلس التعاون، وعلى أمين العهدة إبلاغ القائم بأعمال التسجيل ووكيل التحويل بهذا القيد. مع عدم الإخلال بالبند 11 (د) يجوز لأمين العهدة أن يطلب من مالك الوحدة تقديم ما يفيد جنسيته، وفي حال علم أمين العهدة أن مالك الوحدة شخص غير خليجي، فعليه أن يقوم بإعلان عام بذلك، ولا يصرح للمسجل ووكيل التحويل الموافقة على الاكتتاب في الوحدة ما لم يقدم الشخص ما يفيد أنه مواطن خليجي وأنه لا يقوم بشراء الوحدة لحساب طرف آخر غير خليجي، إذا حدد أمين العهدة أن وحدة أو وحدات مملوكة لطرف غير خليجي فإنه ملزم بإشعاره ببيع حصته في مدة محددة لا تزيد عن ثلاثين يوماً (30) يوم وفي حالة عدم قيام مالك الوحدة بالبيع خلال المدة المحددة طبقاً للإخطار أو إذا تأكد أمين العهدة بموجب أدلة خلال تلك المدة أنه ليس مواطن خليجي، سيقوم أمين العهدة ببيع تلك الوحدة بدون إخطار وأن يقوم بحرمان تلك الوحدة من حق التصويت أو التوزيع (غير الحق في الحصول على قيمة إجراء البيع) في حالة اتمام البيع ذلك، المالك تنقطع ملكيته للوحدة المحددة وتكون حقوقه محصورة في

استلام ثمن البيع. أمين العهدة لا يكون له مسئولية تجاه المبلغ المتحصل ما دام شرط حسن النية متوافر لديه. قد يطلب أمين العهدة من القائم بأعمال التسجيل أو وكيل النقل القيام بما سبق. أمين العهدة يكون له الحق المطلق والسلطة للقيام بأي تحديد مطلق طبقاً لبند 3.3 د، على أمين العهدة القيام بكل المتطلبات الضرورية لإدارة الأصول طبقا لهذا البند 3.3 د مع عدم تقييد عمومية ما سبق، إذا افترض أمين العهدة وجود مبررات متعلقة للاعتقاد بوجود حالة ملكية لوحدات من قبل مواطن غير خليجي سيتخذ أمين العهدة اللازم طبقاً لتلك الحالة. أي إجراء سيكون نهائي وملزم ما لم يتم تعديله لاحقاً من قبل أمين العهدة. على الرغم مما سبق لأمين العهدة تفويض كل أو جزء من سلطاته لطرف ثالث يعمل تحت سلطته للقيام بإجراء مناسب بخصوص الحالة السابق الإشارة إليها. على الرغم مما سبق قد يمتنع أمين العهدة عن القيام بأي إجراء في الحالة التي نصيحة من مستشاره القانوني أنه في حالة عدم اتخاذه لإجراء سيكون غير مخالف لقوانين البحرين ولوائحه المطبقة على الملكية المباشرة والغير مباشرة للأصول العقارية الكائنة بالبحرين للمواطنين الغير خليجيين.

3.4 الرهن:

يجوز رهن الوحدات طبقاً لقرار محافظ مصرف البحرين المركزي رقم 59 لسنة 2011 ولوائحه التنفيذية، قواعد وأحكام الرهن التأميني ولوائحه التنفيذية، وفقاً لقواعد التداول السارية، مع مراعاة ما جاء بالبند 3.3 د.

3.5 السجلات

أ) لا يجوز لأمين العهدة الاحتفاظ بسجل لمالكي الوحدات حيث أن هذه السجلات يتم تنظيمها من قبل جهاز الإيداع المركزي والذي يبين بيانات ملكية الوحدات المسجلة ، وأن مالكي الوحدات بهذا السجل هم من يستحقون الحصول على جميع الحقوق سواء كانت مالية أو أية حقوق أخرى تقرر لمالكي الوحدات مثل حضور الاجتماعات والتصويت.

ب) لا يحق، إلا للأشخاص المسجلين بأسمائهم الوحدات، مسائلة أمين العهدة، مديري أو موظفي العهدة، مالكي الوحدات، وكيل التسجيل والتحويل، أو اي وكيل للعهدة، عن أي حقوق أو التزامات أو معاملات أو قرارات خاصة بالعهدة إلا بالحد المسموح به وفقاً لهذا السند أواللوائح والقوانين.

ج) يجب تسجيل أي شخص أصبح مستحق لأي وحدة بسبب الموت، الإفلاس أو عدم الأهلية لأي مالك للوحدات أو لأي سبب آخر وفقاً للقانون، لدى السجلات المعدة لذلك، وحتى يتم ذلك التسجيل، يظل مالك الوحدة كما هو لكل الأغراض، سواء قد نمى إلى علم أمين العهدة أو المسجل أو وكيل التحويل حادث الموت، الإفلاس، عدم الأهلية، أو أي حدث آخر، أم لم يعلم أي منهم، وبعد تسجيل حامل الوحدة الجديد في السجل المعد لذلك وتكون مسؤولية العهدة تجاه تلك المستفيد الجديد المسجل فقط دون أي شخص آخر قد أصبح مستفيداً قبل ذلك التسجيل.

د) وفاة مالك الوحدة أثناء وجود العهدة لا ينهي العهدة أو يعطي الممثلين الشخصيين أو الورثة لمالك الوحدة المتوفى حق المحاسبة أو القيام بأي إجراء أمام المحاكم أو ضد أحد من مالكي الوحدات أو أمين العهدة، المديرين أو موظفي العهدة أو أملاك العهدة، لكن يعطي الممثلين الشخصيين أو الورثة لتركة المتوفى مالك الوحدة الحق في الحصول على حقوق مالك الوحدة المتوفى طبقاً لهذا السند ووفقاً لأي قانون مطبق للإرث أو لائحته.

3.6 مبالغ غير مطلوبة:

في حالة احتفاظ أمين العهدة بأي أموال لدفعها لمالكي الوحدات وفقاً لهذا السند أو بسبب عدم المطالبة بتلك الأموال أو لا يمكن دفعها لأي سبب، فلا يلتزم أمين العهدة بأي التزام باستثمار أو إعادة استثمار تلك المبالغ ويكون ملزماً فقط بحجزها في حساب بنكي متوافق مع الشريعة لصالح الشخص/الأشخاص المخولين لذلك. ويكون أمين العهدة ملزم في حالة مطالبته بموجب القانون أو في أي وقت قبل ذلك الوقت بأن يقوم بدفع كل أو جزء من تلك المبالغ المحتفظ بها لمحكمة البحرين أو لمصرف البحرين المركزي مع الاحتفاظ بإيصالات كسند مناسب لإبراء ذمة أمين العهدة.

3.7 إعادة شراء الوحدات:

وحدات العهدة لا يجوز إعادة شرائها من قبل العهدة ولكن يجوز استردادها جزئياً وفقاً لبند 9.4 هنا.

3.8 استرداد وتداول الوحدات:

لا يجوز لأي مالك للوحدات مطالبة العهدة في أي وقت لاسترداد كل أو جزء من حصته/حصتها فيما عدا المنصوص عليه في المادة 9.4 ، أو وفقاً لحالات الإنهاء بالبند 10.3، كما أنه بعد إدراج الوحدات في بورصة البحرين، يجوز لأي من حاملي الوحدات طرح وحداته للتداول وفقاً لقواعد التداول، على أنه لا تلتزم العهدة باسترداد أو اعادة سراء تلك

الهامش

الوحدات إلا وفقاً لنصوص هذا السند، كما لا يعتد بأي تداول لهذه الوحدات خارج بورصة البحرين إلا وفقاً للقواعد المعمول بها.

3.9 مسئولية مالكي الوحدات:

لا يتضمن هذا السند أي التزام على أي حامل وحدة بسداد مدفوعات أو أي أية استحقاقات أخرى سوى رسوم الاشتراك، ولا تخضع الوحدات لأية أعباء مالية أخرى.

4) القيد بالبورصة:

4.1 الاكتتاب العام الافتتاحي

أ. مع مراعاة الحصول على الموافقات اللازمة وقيود الملكية المنصوص عليها ببند 3.3 د أعلاه، ونشرات الاكتتاب اللاحقة، يقوم منشئ العهدة بعمل طرح عام افتتاحي لنسبة 72.9 % على الاقل من الوحدات المكتتب بها بالبحرين وذلك خلال 6 أشهر من تاريخ توقيع هذا السند ("الاكتتاب العام" أو "الاكتتاب").

ب. يتم الاتفاق على شروط الاكتتاب العام الافتتاحي فيما بين منشئ العهدة وأمين العهدة والتي سيتم ادراجها بالنشرة التي سيتم اعدادها من قبلهما بعد الحصول على الاستشارات اللازمة في هذا الشأن، وفقاً للوائح المطبقة.

ج. بانتهاء الاكتتاب العام الافتتاحي بنجاح سيتم إدراج الوحدات ببورصة البحرين وفقاً لقواعد الإدراج. ولهذا الغرض ستقوم العهدة بتقديم طلب إدراج لبورصة البحرين وفقاً لقواعد الإدراج.

د. في حال فشل منشئ العهدة في طرح الوحدات وفقاً للبند 4 و/أو فشله في إنهاء الاكتتاب العام الأولي بنجاح وفقاً للشروط لا ينشأ أي مسئولية لمنشئ العهدة في مواجهة أمين العهدة أو أي طرف ثالث، وفي حالة فشل منشئ العهدة في القيام بالاكتتاب العام بنجاح، فيجوز لأمين العهدة سحب طلب الإدراج (إذا تم تقديمه) ولكن ستظل العهدة الناشئة طبقاً لهذا السند سارية وفقاً لشروط هذا السند، باستثناء شروط الإدراج.

4-2 ما يتبع الاكتتاب العام

أ. بعد الانتهاء بنجاح من عملية الاكتتاب العام، سيتم إدراج الوحدات ببورصة البحرين، على أن تخضع أي حيازة، بيع، نقل أو رهن للوحدات من قبل أي من مالكي الوحدات إلى قواعد التداول السارية.

ب. بإتمام عملية إدراج وحدات العهدة ببورصة البحرين، يلتزم أمين العهدة بمراعاة والتقيد بكافة القواعد واللوائح واجبة التطبيق على مصدري الأوراق المالية في اي سوق للأوراق المالية في مملكة البحرين، بما في ذلك التزامات الإفصاح المنصوص عليها في الفصل الثاني من التعميم رقم ODG/407/03 (معايير الإفصاح) إلى الحد واجب التطبيق على عهد الاستثمارات العقارية التي تتخذ من البحرين مقراً لها.

ج-يحق لأمين العهدة طلب وقف تداول الوحدات وفقاً للقوانين والقواعد واللوائح المعمول بها إذا قرر من منطلق حسن النية أن ذلك يحقق أفضل المصالح لمالكي الوحدات.

د-مع مراعاة موافقات الجهات المختصة، يجوز لأمين العهدة طلب إلغاء إدراج الوحدات بعد الحصول على قرار بالموافقة من الجمعية العامة غير العادية من مالكي الوحدات وليس دون ذلك.

5) أمين العهدة

5-1 أهلية وأجل العهدة

أ. يتعين على أمين العهدة في كافة الأوقات (1) أن يكون مقره في البحرين، (2) أن يكون في وضع مالي مستقر، (3) أن يكون مرخصاً حسب الأصول المرعية لتقديم خدمات العهد المالية في البحرين، (4) أن يستوفي كافة المتطلبات الأخرى المنصوص عليها والمفروضة بموجب لوائح مصرف البحرين المركزي من وقت لآخر.

ب. يشغل أمين العهدة منصبه طوال مدة العهدة ما لم يتم تعيين أمين عهدة بديل بموجب قرار من الجمعية العمومية العادية لمالكي الوحدات بعد عزل أمين العهدة وفقاً للبند رقم 12-1د من هذا السند أو بعد استقالته وفقاً للبند رقم 12-1أ من

الهامش

هذا السند ، شريطة أنه في أي من الحالتين يظل أمين العهدة شاغلاً لمنصبه لحين: (1) بدء أمين العهدة البديل لأنشطته بالفعل، (2) نقل أملاك العهدة إلى أمين العهدة البديل.

2-5 الصلاحية والسلطات

أ. يتمتع أمين العهدة، بما لا يخالف الشروط والأحكام الواردة في هذا السند ونشرة الاكتتاب واللوائح المطبقة ومنها الواردة بقانون العهد المالية الساري، ودون الحاجة لأي تفويض أو إجراء آخر أو موافقة أخرى وبعيداً عن أية مراقبة أو توجيه من جانب مالكي الوحدات بسلطة وسيطرة وصلاحية كاملة ومطلقة وحصرية على أملاك العهدة وعلى شؤون وعمليات العهدة إلى نفس الحد كما لو كان أمين العهدة هو المالك الوحيد والقانوني وصاحب المنفعة المطلق لتلك الأصول، وأن يقوم بكافة تلك التصرفات والاجراءات وفق حكمه وتقديره المنفرد التي تكون ضرورية أو عارضة أو مطلوبة لتنفيذ أياً من أغراض العهدة أو القيام بشؤون العهدة. ويؤخذ في الاعتبار عند تفسير أحكام سند العهدة الماثل بأن تحديد بعض صلاحيات أمين العهدة في هذا السند لا تُحد من عمومية الصلاحيات أو السلطات والحقوق الممنوحه له بموجب هذا السند.

ب. مع عدم تقييد عموم ما سبق، وفيما لا يخالف الشروط والأحكام الواردة في هذا السند ونشرة الاكتتاب واللوائح، فإن أمين العهدة مفوض بالقيام بالآتي:

1) القيام بأية استثمارات، على سبيل المثال لا الحصر، صناديق الاستثمار الجماعي والشركات ذات الأغراض الخاصة والأنواع المشابهة من أشكال الاستثمار، وتعديل أو تغيير تلك الاستثمارات من وقت لآخر على نحو مشابه، والاحتفاظ بتلك الاستثمارات لتلك المدة الزمنية التي يقررها أمين العهدة، وتفويض الإدارة والصلاحية إلى مدير الاستثمار.

2) الاحتفاظ برأس المال أو الأموال الأخرى الخاصة بالعهدة واستثمارها أو إعادة استثمارها في الممتلكات العقارية أو المنقولة من أي نوع.

3) اكتساب وممارسة كافة الحقوق والسلطات والامتيازات المتعلقة بملكية أملاك العهدة.

4) بيع أي من أو كافة أملاك العهدة أو تأجيرها أو مبادلتها أو تصريفها أو تجزئتها أو التنازل عنها أو رهنها أو منح حقوق ضمان فيها أو تحميلها بأية أعباء أو تداولها أو نقل ملكيتها أو التصرف بأي شكل آخر فيها بموجب عقود أو عقود ملكية أو تنازلات أو وثائق نقل ملكية أو عقود إيجار أو رهن أو بيانات تمويل أو اتفاقيات ضمان أو محررات رسمية أخرى يتم تحريرها وتنفيذها نيابة عن العهدة من قبل أمين العهدة.

5) تعيين أو/و عزل أي شخص ذي صلة (بخلاف أمين العهدة) أو أي مقدم خدمة أو مستشار آخر والتفاوض بشأن شروط ذلك التعيين أو تعديلها، شريطة أن يكون عزل مدير الاستثمار بموجب قرار بالإجماع صادر عن الجمعية العادية لمالكي الوحدات.

6) إبرام وتعديل أو إنهاء عقود الإيجار والعقود والالتزامات وغير ذلك من الاتفاقيات حتى التي تتجاوز مدتها ثلاث سنوات وأداء التزامات العهدة بموجبها.

7) الحصول على تمويل أو تحمل مديونية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية (بما في ذلك إصدار الصكوك) لأي شخص لمدة قد تتجاوز ثلاث سنوات؛ وضمان أو تعويض أو العمل كضامن فيما يتعلق بسداد أو أداء التزامات الأطراف الأخرى؛ وإبرام الالتزامات الأخرى نيابة عن العهدة؛ نقل ملكية أي أو كافة أملاك العهدة أو رهنها أو إخضاعها أو منح حقوق ضمان فيها أو تحميلها بأية أعباء لضمان أياً مما سبق.

8) منح التمويل باستخدام أملاك العهدة، سواءً بضمان أو بدون ضمان، بما يتفق وأحكام الشريعة الإسلامية.

9) تحمل وسداد أية رسوم أو مصروفات من ممتلكات العهدة وصرف أية أموال من العهدة مما يكون من تلك الرسوم أو المصروفات أو النفقات ضرورياً برأي أمين العهدة أو عارضاً أو مطلوباً لتنفيذ أياً من أغراض العهدة أو ممارسة شؤونها، بما في ذلك دون تقيد الضرائب أو الرسوم الحكومية أياً كان نوعها أو طبيعتها مما يفرض على أمين العهدة أو ضده فيما يتعلق بالعهدة أو بأملاك العهدة أو على ممتلكات العهدة أو ضدها أو أي جزء منها ولأي من الأغراض الواردة بهذا السند.

10) إيداع أملاك العهدة في البنوك أو شركات العهد أو غيرها من مراكز الإيداع بما يتفق وأحكام الشريعة الإسلامية، وتخضع تلك الأموال للسحب وفقاً لتلك الشروط وعلى ذلك النحو ومن قبل ذلك الشخص أو هؤلاء الأشخاص الذين يحددهم أمين العهدة.

الهامش

11) استحقاق وممارسة كافة الحقوق والسلطات والامتيازات التي تتعلق بملكية أو امتلاك كافة أو أية أوراق مالية مصدرة أو منشأة من قبل أي شخص أو وحدة ملكية فيها مما يشكل جزءً من أصول العهدة وذلك إلى الحد الذي يكون لأي فرد، ومع عدم تحديد عموم ما سبق، التصويت أو إعطاء أية موافقة أو طلب أو إخطار أو التنازل عن أي إخطار سواء شخصياً أو من خلال وكيل أو محامي، مع صلاحية الإبدال أو بدونها إلى شخص واحد أو أكثر إذا كانت تلك التفويضات أو التوكيلات لاجتماعات أو إجراءات بصفة عامة أو لأي اجتماع أو إجراء معين، كما تشمل ممارسة السلطة التقديرية.

12) ممارسة أي تحويل امتياز أو حق اكتتاب أو امتياز أو أي حق آخر أو خيار متاح فيما يتعلق بأي من أملاك العهدة يكون لديه في أي وقت، وسداد المبالغ الخاصة بذلك؛ والموافقة أو المشاركة بشكل آخر في أو الاعتراض على أو إعادة تنظيم أو دمج أو إعادة تسوية أموال أي شخص (بخلاف العهدة) أو أياً من الأوراق المالية مما يمكن أن تتملكه العهدة في أي وقت بشكل مباشر أو غير مباشر، أو لبيع أو رهن أو تأجير ممتلكات ذلك الشخص؛ والقيام بأي تصرف يتعلق بذلك، بما في ذلك (دون تقييد) تفويض السلطات التقديرية، وممارسة الخيارات وعمل الاتفاقيات أو الاشتراكات وسداد المصروفات أو الضرائب أو الاشتراكات التي قد يراها ضرورية أو ينصح بها فيما يتعلق بذلك.

13) انتخاب أو تعيين أو الارتباط مع أو توظيف مسئولين للعهدة، مما يجوز عزلهم أو فصلهم وفقاً لتقدير أمين العهدة، ويكون لهؤلاء المسؤولين تلك السلطات والمهام ويعملون لتلك المدد الزمنية التي يحددها أمين العهدة، والارتباط مع أو تعيين أو توظيف أو التعاقد مع أي أشخاص كوكلاء أو ممثلين قانونيين أو موظفين أو مقاولين مستقلين أو غير ذلك (بما في ذلك دون حصر المستشارين العقاريين أو مستشاري الاستثمار أو أمناء التسجيل أو شركات التأمين أو المحاسبين أو المحامين أو الوكلاء العقاريين أو مدراء الممتلكات أو المقيمين أو الوسطاء أو المهندسين المعماريين أو المهندسين أو مديري الإنشاءات أو المقاولين أو غير ذلك) بصفة واحدة أو أكثر ودفع نظير الخدمات المقدمة من الاشخاص الذين يتم الارتباط معهم أو تعيينهم؛ وباستثناء ما يحظره القانون وخاصة قانون العهد المالية البحريني أو هذا السند تفويض أياً من سلطات ومهام أمين العهدة (بما في ذلك دون حصر سلطة التفويض) إلى أي واحد أو أكثر من الوكلاء أو الممثلين أو المسؤولين أو الموظفين أو المقاولين المستقلين أو الأشخاص الآخرين وفق ما يحدده أمين العهدة.

14) تحصيل واستلام المبالغ المالية المستحقة للعهدة والمقاضاة لأجلها، والمشاركة في أو التدخل في أو الادعاء أو الاشتراك أو الدفاع أو التسوية أو التخلي أو التسوية بالتحكيم أو غير ذلك في أية قضايا أو دعاوى أو إجراءات أو منازعات أو مطالبات أو طلبات أو غير ذلك من أشكال التقاضي فيما يتعلق بالعهدة أو أصولها أو شؤونها؛ وإبرام اتفاقيات لذلك سواءً تم البدء في أية قضية أم لا أو استحقت مطالبة أو تأكدت أم لا، والدخول في اتفاقات قبل أي خلاف فيما يتعلق بالتحكيم أو القضاء أو التسوية لذلك.

15) تجديد أي التزام لصالح العهدة أو عليها أو تعديله أو الإعفاء منه أو التسوية بشأنه أو تمديده أو دمجه أو إلغائه كلياً أو جزئياً.

16) استخدام أصول العهدة للشراء أو سداد قيمة التأمين على أصول العهدة ضد أي أو كافة المخاطر وتأمين العهدة و/أو أمين العهدة ومالكي الوحدات أو أعضاء مجلس الإدارة و/أو مسؤولي العهدة ضد أية وكافة المطالبات والالتزامات أيا كانت طبيعتها مما يدعيه أي شخص وينشأ بسبب أي إجراء يدعى أنه قد اتخذ أو أغفل من جانب العهدة أو أمين العهدة أو مالكي الوحدات أو أعضاء مجلس الإدارة و/أو مسؤولي العهدة.

17) تحديد وتخصيص كافة الإيرادات والمصروفات والنفقات وممتلكات العهدة أو رأس المال أو الدخل أو غير ذلك من الحسابات المناسبة تحديداً نهائياً.

18) عمل أو الإيعاز بعمل طلب لإدراج أية وحدات أو أوراق مالية أخرى للعهدة في أي سوق أوراق مالية، والقيام بكافة الأشياء التي قد تكون برأي أمين العهدة ضرورية أو مطلوبة لإتمام ذلك الإدراج أو تلك الإدراجات والمحافظة على استمرارها.

19) إعداد وتوقيع وتقديم أو الإيعاز بإعداد وتوقيع وتقديم أي تعميم أو مذكرة اكتتاب أو وثيقة مشابهة وأي تعديل عليها وكافة الاتفاقيات المشار إليها في هذا السند أو المكملة له أو المتعلقة به أو الناشئة عن أية عمليات طرح للوحدات أو أوراق مالية أخرى مصدرة أو مملوكة من قبل العهدة ودفع تكلفة ذلك وما يتعلق به من ممتلكات العهدة سواءً كان لمثل ذلك الطرح منفعة مباشرة للعهدة أو لهؤلاء الأشخاص (إن وجد) الذين كانوا مالكين للوحدات قبل ذلك الطرح مباشرة.

الطرف الأول

الطرف الثاني

20) تعويض أو إبرام اتفاقيات فيما يتعلق بتعويض أي شخص يكون للعهدة تعاملات معه إلى ذلك الحد الذي يقرره أمين العهدة.

21) تحديد قيمة أي أو كافة ممتلكات العهدة من وقت لآخر تحديداً نهائياً، وفي إطار تحديد تلك القيمة، النظر في تلك المعلومات والمشورة التي قد يعتبرها أمين العهدة بالتشاور مع جهة تقييم الممتلكات مؤثرة وموثوقة.

22) القيام بكافة تلك التصرفات وممارسة تلك السلطات التي يجوز تفويضها لأمين العهدة من قبل أي شخص يشترك في ملكية ممتلكات عقارية مع العهدة.

23) اعتماد وإصدار البيانات المالية السنوية ونصف السنوية للعهدة التي يعدها المسؤول الإداري.

24) الدعوة لعقد اجتماعات مالكي الوحدات أو مجلس الإدارة من وقت لآخر وحضور اجتماعات مالكي الوحدات أو مجلس الإدارة من أجل ضمان اتباع الإجراء الصحيح فيما يتعلق بالنصاب القانوني والتصويت وغيرها وفقاً لسند العهدة.

25) تمثيل العهدة أمام مصرف البحرين المركزي وبورصة البحرين ووزارة المالية ووزارة الصناعة والتجارة أو أية جهة عامة أخرى لإرسال وتسليم و/أو استلام أية مراسلات نيابة عن العهدة إلى أو من مثل تلك الجهات، واتخاذ أي قرار يجب اتخاذه لأغراض قانونية أو تنظيمية أو ضريبية وإخطار الجهات المختصة وفقاً لذلك.

26) الإفصاح عن أية معلومات مطلوب الإفصاح عنها بموجب اللوائح أو الإفصاح طواعية عن المعلومات إلى الحد الذي يقرره أمين العهدة أنه لصالح العهدة و/أو مالكي الوحدات شريطة أن يلتزم أمين العهدة دائماً بالقواعد واللوائح واجبة التطبيق على الإفصاح عن الأسرار الصناعية و/أو المعلومات الحساسة المتعلقة بالأسعار؛ ومن المفهوم أن أية معلومات يتم الإفصاح عنها على ذلك النحو لن تمثل إخلالاً بالمادة رقم 17 من قانون العهد المالية ما لم يكن أمين العهدة قد تصرف في سياق الإفصاح عن المعلومات بنية غش أو إساءة مقصودة أو إهمال جسيم؛ و

27) القيام بكافة تلك التصرفات والمتطلبات الأخرى المتعلقة بما سبق ذكره، وممارسة كافة السلطات الضرورية أو المفيدة لممارسة أعمال العهدة، وتعزيز أي من الأغراض التي تأسست لأجلها العهدة وتنفيذ أحكام سند العهدة.

ج. إلى الحد الذي يقع معه أي أمر من الأمور المشار إليها في المادتين السابقتين 5.2 (أ) و 5.2 (ب) ضمن مسؤوليات مجلس الإدارة وفقاً للمادة رقم 6.5 ، لا يجوز لأمين العهدة ممارسة السلطة الممنوحة بموجب هذه المادة رقم 5.2 دون أن يكون قد حصل مسبقاً على تفويض من مجلس الإدارة، ويشترط لذلك أنه إذا كان اختصاص مجلس الإدارة محدد فيما يتعلق "بالعقود الجوهرية"، فإن تحديد درجة جوهرية العقد يكون من اختصاص أمين العهدة الذي يتصرف من منطلق حسن النوايا، ويكون تحديد أمين العهدة نهائياً في هذا الشأن.

د. إلى الحد الذي يقع معه أي أمر من الأمور المشار إليها في المادتين السابقتين 5.2 (أ) و 5.2 (ب) ضمن مسؤوليات هيئة الرقابة الشرعية المنصوصو عليها في البند رقم 8.3 ، لا يجوز لأمين العهدة ممارسة السلطة الممنوحة بموجب هذه المادة رقم 5.2 دون أن يكون قد حصل أولاً على تأكيد من هيئة الرقابة الشرعية بتوافق ذلك مع الشريعة الإسلامية.

3-5 مهام أمين العهدة

يلتزم أمين العهدة بالقيام بما يلي نظير تعيينه أميناً بموجب سند العهدة، إضافة للالتزامات التي نصت عليها المادة 13 من قانون العهد المالية رقم 23 لسنة 2006، وبما لا يخالف ذات القانون المذكور.

1) ضمان إثبات الملكية القانونية لأي من املاك العهدة باسمه نيابة عن العهدة وفصل الممتلكات المنقولة بكاملها، بما في ذلك محاسبتها، عن أية أصول أخرى مملوكة له (أمين العهدة) بأية صفة أخرى. ولا تعتبر املاك العهدة في أي وقت أصولاً أو التزامات خاصة بأمين العهدة، وبناءً على ذلك يضمن أمين العهدة الفصل المناسب للعهدة عن أية أنشطة أو أصول أو التزامات أخرى مملوكة أو يتم ادارتها من قبل أمين العهدة. ولا يجوز الرجوع على املاك العهدة لتسوية أية ديون أو التزامات خاصة بأمين العهدة، سواءً لأغراض تصفية أو إفلاس أمين العهدة أو غير ذلك، حتى ولو أخفق أمين العهدة في تحقيق فصل مناسب لأملاك العهدة عن ممتلكاته الخاصة.

2) استلام المساهمات من مالكي الوحدات الذين يكتتبون في الوحدات وفقاً لهذا السند وكذلك كافة المتحصلات والعوائد الأخرى التي تنشأ عن املاك العهدة.

3) القيام بكافة المتطلبات وتنفيذ كافة تلك الإجراءات الرسمية المطلوبة لغرض تأسيس العهدة بشكل قانوني وفقاً لقانون العهد المالية رقم 23 لعام 2006 وطرح وحداتها للاكتتاب العام الافتتاحي على النحو المبين في هذا السند.

1050826

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الهامش

4) المحافظة على كافة الوثائق المتعلقة بالعهدة لمدة عشرة سنوات (10) بحد أدنى، بما في ذلك الاتفاقيات المبرمة مع الأشخاص ذوي الصلة ووثائق التسجيل ونسخ النشرة التمهيدية ونسخ هذا المستند والبيانات المالية للعهدة ونسخ سندات الملكية الخاصة بأملاك العهدة والكشوف البنكية.

5) موافاة كل مالك من مالكي الوحدات أو منشئ العهدة عند الطلب بنسخ من هذا المستند والنشرة التمهيدية والاتفاقيات التعاقدية والتقارير السنوية ونصف السنوية التي تصدرها العهدة أو أية معلومات أخرى يطلبها مالك الوحدات المعني أو منشئ العهدة كممارسة حقوقه الوارده في المادة رقم 25 من قانون العهد المالية، ما لم يعتبر أمين العهدة أن مثل تلك الاتفاقيات التعاقدية أو المعلومات سرية و/أو أن الكشف عنها قد يضر بمصالح مالكي الوحدات برأي أمين العهدة بسبب طبيعتها الحساسة فيما يتعلق بالأسعار أو لأي سبب آخر، وفي تلك الحالة يحق للأمين أن يطلب وفق تقديره إما إبرام مالك الوحدات و/أو منشئ العهدة لاتفاقية الحفاظ على سرية معلومات العهدة أو رفض الإفصاح عن تلك المعلومات بالكلية و/أو تحديد الإفصاح عنها بحذف أية بيانات حساسة، شريطة أن يخطر أمين العهدة مالك الوحدات و/أو منشئ العهدة الطالب لتلك المعلومات إخطاراً خطياً بقراره وبالأسباب ذات الصلة. ويعتبر مثل ذلك القرار نهائياً ولا يجوز الاعتراض عليه.

6) تعيين جميع الأشخاص ذوي الصلة الذين يتوجب تعيينهم وفقاً للبند رقم RP-1.1.7 من المجلد رقم 7 من الكتيب الإرشادي الصادر عن مصرف البحرين المركزي، وضمان استيفاء الاتفاقيات ذات الصلة لكافة متطلبات الشكل والمضمون المنصوص عليها في الفصل الواجب التطبيق من باب الأشخاص ذوي الصلة في المجلد رقم 7 من الكتيب الإرشادي الصادر عن مصرف البحرين المركزي، وتفويض السلطة الضرورية لأي شخص ذي صلة من هؤلاء الأشخاص لإنجاز التزاماته وضمان التزام الأشخاص ذوي الصلة بشروط وأحكام تلك الاتفاقيات.

7) إدارة العهدة بمبدأ العناية المنصوص عليه في المادة رقم 5.4 أدناه وذلك دعماً لغرض العهدة على النحو الوارد في هذا المستند، واستخدام كافة السلطات والصلاحيات الممنوحة لأمين العهدة وفقاً لهذا المستند لذلك الغرض.

8) ضمان ممارسة كافة الأنشطة من قبل أمين العهدة نفسه و/أو من قبل أي شخص آخر تم تفويض السلطات والصلاحية إليه من قبل أمين العهدة بما يتفق مع هذا المستند واللوائح والنشرة التمهيدية.

9) الإشراف على وضع سياسات من قبل مجلس إدارة العهدة لضمان التزام العهدة وأمين العهدة وأي شخص ذي صلة وأية شركة تابعة وأي عضو مجلس إدارة أو مسؤول أو وكيل عن العهدة أو أية شركة تابعة بقوانين مكافحة غسل الأموال وقوانين مكافحة الفساد وقوانين مكافحة سوء استغلال السوق.

10) إجراء مراجعة وتحديث دوري لسياسة الاستثمار وفقاً لهذا السند واقتراح تغييرات على سياسة الاستثمار يتم اعتمادها بموجب قرار من الجمعية العادية لمالكي الوحدات إذا رأى أمين العهدة أن مثل تلك التغييرات تصب في صالح مالكي الوحدات.

11) توفير المرافق المكتبية والموظفين لتيسير ممارسة أعمال العهدة على نفقته الخاصة.

12) ضمان إتمام كافة معاملات العهدة على أساس المساواة ودون نية لإعطاء أية أفضلية في المعاملة لأي شخص، سواء كان ذلك الشخص طرفاً ذي صلة أو أي شخص آخر أياً كان.

13) ضمان احتفاظ المسؤول الإداري بحسابات العهدة وإكماله للبيان الشهري لصافي قيمة الأصول حسب الأصول المرعية وفي الوقت المناسب، وبعد اعتماد ذلك البيان من قبل أمين العهدة أن يتم تقديمه إلى مصرف البحرين المركزي وبورصة البحرين مع مراعاة الالتزام باللوائح والقوانين.

14) ضمان تعيين مقيّم للممتلكات كل عامين وفقاً للوائح وأنه يقدر قيمة الأصول العقارية المشمولة ضمن الاصول العقارية بحد أدنى مرة واحدة في العام.

15) رفع التقارير إلى مالكي الوحدات وفقاً للبند رقم 16 من هذا المستند.

16) الاستمرار في العمل كأمين للعهدة لحين تعيين أمين بديل وبدء عملياته فعلياً كأمين للعهدة وفقاً للبند رقم 12.

17) تعيين أعضاء مجلس إدارة مستوفين لجميع المتطلبات المناسبة وفقاً للوائح والمتطلبات المعتمدة من قبل مصرف البحرين المركزي وفقاً للبند رقم 6.1 (ج) من هذا السند.

18) تعيين هيئة الرقابة الشرعية وضمان استقلاليتها وأنها مؤهلة على نحو مناسب، وأنها مزودة بموارد كافية ولديها اطلاع على المعلومات للنهوض بدورها بصورة فعالة.

19) إقرار إطار للحوكمة بما يتفق مع اللوائح والمعيار رقم 6 من معايير مجلس الخدمات المالية الإسلامية

الطرف الأول

الطرف الثاني

20) ضمان الاحتفاظ بكافة أدلة ووثائق ملكية أية أصول أو ممتلكات مشمولة في املاك العهدة ، بما في ذلك دون تحديد سندات الملكية الخاصة بالأصول العقارية، وضمان حفظها من قبل حامي العهدة.

21) ضمان إعداد المسؤول الإداري للبيانات المالية السنوية ونصف السنوية للعهدة وفقاً للمبادئ المحاسبية المنصوص عليها في المادة رقم 5.2 أعلاه وضمان أن البيانات العهدة المالية السنوية والنصف سنوية قد خضعت للمراجعة من قبل مدقق الحسابات، ويضمن أمين العهدة تقديم تلك البيانات المالية إلى مصرف البحرين المركزي وبورصة البحرين.

22) ضمان إعداد المسؤول الإداري للبيان الإحصائي ربع السنوي وتقديمه إلى مصرف البحرين المركزي بما يتفق مع اللوائح بعد اعتماده من قبل أمين العهدة.

23) ضمان استمرار خضوع العهدة واملاك العهدة للوائح السارية.

24) تعيين مدير عقارات مؤهل تأهيلاً مناسباً وضمان إدارته في كافة الأوقات للأصول العقارية المشمولة في املاك العهدة وفقاً للممارسات المناسبة لإدارة العقارات.

25) تعيين مدير للاستثمار لمساعدة أمين العهدة في دعم أغراض العهدة وفي تنفيذ سياسة الاستثمار وفقاً لمتطلبات اللوائح.

26) إذا تم تفويض بعض السلطات والصلاحيات إلى شخص آخر بشكل إجباري وفقاً للباب الخاص بالأشخاص ذوي الصلة من المجلد رقم 7 من الكتيب الإرشادي الصادر عن مصرف البحرين المركزي، أو بشكل اختياري، يلتزم أمين العهدة ببذل كافة العناية اللازمة في اختيار المفوضين والوكلاء المحتملين والإشراف على أعمال وأنشطة هؤلاء المفوضين والوكلاء لضمان تنفيذ الوظائف المراد تنفيذها من قبلهم كما ينبغي.

27) ترتيب التوزيعات وفقاً للبند رقم 9 من هذا السند.

28) عدم الاستثمار في وحدات العهدة أو شرائها سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر، إلا كوكيل لملاك وحدات آخرين.

29) ضمان تقديم كافة التقارير التي يتعين إعدادها من قبل أمين العهدة والأشخاص ذوي الصلة إلى مصرف البحرين المركزي وبورصة البحرين و/أو مالكي الوحدات بطريقة دقيقة وفي الوقت المناسب.

30) إخطار مصرف البحرين المركزي وبورصة البحرين وأية جهة مختصة أخرى في حالة الإخلال بهذا السند أو اللوائح والقوانين السارية.

31) الإعلان والافصاح عن صفته ودوره كأمين للعهدة عند القيام بأي نشاط نيابة عن العهدة.

32) ضمان عقد اجتماع مالكي الوحدات أو مجلس الإدارة كما ينبغي وفقاً لهذا السند وأن كافة القرارات التي اتخذت في مثل ذلك الاجتماع موثقة ومسجلة بطريقة صحيحة.

4-5 معيار العناية

يتمثل المعيار الحصري للعناية المطلوب من أمين العهدة في ممارسة سلطاته وأداء وظائفه بموجب هذا السند في أن يمارس سلطاته وينهض بواجباته بموجب هذا السند كأمين بأمانة ومن منطلق حسن النية وبما يحقق أفضل نتائج لمصالح العهدة ولمالكي الوحدات وفيما يتعلق بذلك، وأن يمارس درجة من العناية والجهد والمهارة التي يمارسها شخص حريص في الحدود المعقولة في الظروف المشابهة. ولا يكون أمين العهدة مسؤولاً عن ما قام به من واجبات بموجب سند العهدة هذا إلا في الحالات التي يخفق فيها أمين العهدة في التصرف بأمانة ومن منطلق حسن النية وبما يحقق أفضل مصالح للعهدة ولمالكي الوحدات، أو إذا أخفق فيما يتعلق بذلك في ممارسة درجة العناية والجهد والمهارة التي يمارسها شخص حريص في الحدود المعقولة في ظروف مشابهة، وأن أمين العهدة عند قيامه بمهامه كأميناً للعهدة لا يشترط أن يخصص كامل وقته للعمل على استثمارات، أعمال أو شؤون العهدة.

5-5 المصروفات

أ. يجوز لأمين العهدة أن يدفع أو يعمل على دفع أية أتعاب وتكاليف ومصروفات من املاك العهدة كجزء من مصروفاتها فيما يتعلق بتصريف وإدارة العهدة، بما في ذلك (دون حصر) الأتعاب المستحقة للأشخاص ذوي الصلة أو لمدققي الحسابات والمحاسبين والمحامين والمهندسين والمقيمين والوكلاء الآخرين والمستشارين والاستشاريين المهنيين

الذين يتم توظيفهم من قبل العهدة أو نيابة عنها، ورسوم أسواق الأوراق المالية وتكلفة التقارير أو إرسال الإخطارات إلى مالكي الوحدات. وتكون كافة التكاليف والرسوم والمصروفات التي يتكبدها أمين العهدة بشكل صحيح نيابة عن العهدة مستحقة الدفع من املاك العهدة.

ب. لا يحمل أمين العهدة التكاليف العمومية والإدارية المتكبدة في أداء أنشطته بموجب هذا السند على العهدة.

5-6 التعويل على أمين العهدة

أي شخص يقوم بالتعامل بحسن نية مع أمين العهدة فيما يتعلق بأية أمور تتعلق بأصول العهدة وأي حق أو ملكية أو وحدة فيها أو في الأوراق المالية للعهدة يحق له أن يعتمد ويعول – دون التقييد بالاطلاع على طرق انتقال تلك الحقوق إلى أمين العهدة - على أية شهادة أو إقرار محرر من قبل أي مسؤول تابع لأمين العهدة، أو أي شخص آخر يكون مفوضاً من قبل أمين العهدة بصفة وسلطة وصلاحية أمين العهدة أو أي شخص آخر للتصرف عن العهدة ونيابة عنها وباسمها وذلك دون حصر ما سبق، ويعد استلام الأموال أو أي مقابل آخر من قبل أمين العهدة أو نيابة عنه ملزماً للعهدة.

5-7 إلزامية قرارات أمين العهدة

كافة قرارات أمين العهدة التي تتم بمبدأ حسن النية فيما يتعلق بأمور العهدة ، بما في ذلك دون حصر، أي استثمار أو عمل من أعمال التصرف مستوفي لمتطلبات هذا السند يعد نهائي وملزم للعهدة ولكافة مالكي الوحدات، حيث تصدر وحدات العهدة وتباع مشروطه بقبول الزامية قرارات أمين العهدة.

5-8 تضارب المصالح

ا. إذا كان أمين العهدة أو أي من شركاته التابعة أو أي عضو مجلس إدارة أو مسؤول (أو زوجه) تابع للأمين أو لأي من شركاته التابعة:

1) طرفاً في عقد جوهري مقترح أو صفقة جوهرية مقترحة مع العهدة (أو أي من شركاتها التابعة)

2) كان عضو مجلس إدارة أو مسؤول أو له مصلحة جوهرية بأي شكل أو بآخر لدى أي شخص يكون طرفاً في أي عقد جوهري مقترح أو صفقة جوهرية مقترحة مع العهدة (أو أي من الشركات التابعة لها)،

3) لديه مصالح شخصية سواء مباشرة أو غير مباشرة تتضارب مع مصالح العهدة بشأن عقد جوهري مقترح أو أية معاملة مع العهدة (أو أي من الشركات التابعة لها)

فإن أمين العهدة يلتزم بالإفصاح خطياً لمجلس إدارة العهدة عن طبيعة ومدى تلك المصلحة قبل الدخول في أي اتفاق أو تحرير أية وثيقة تلزم العهدة بذلك العقد الجوهري أو الصفقة الجوهرية، ويلتزم بالدعوة لاجتماع لمجلس إدارة العهدة من أجل اتخاذ قرار بشأن ذلك العقد أو تلك الصفقة ، ويجوز لمجلس إدارة العهدة اعتماد ذلك العقد أو تلك الصفقة بتصويت بالموافقة من جميع أعضاء المجلس دون الاعتداد بجميع أصوات الأعضاء التابعين لأمين العهدة أو السماح لهم بالمشاركة في التداول، ويحق للمجلس دون من ناله المخالفة أو لمصرف البحرين المركزي تعيين مرخص له آخر أو أكثر للقيام بمباشرة التصرف محل المخالفة.

ب. يلتزم أمين العهدة، ويضمن التزام أي تابع له، أو عضو مجلس إدارة أو مسؤول (أو زوج أي منهم) تابع له أو لأي من شركاته التابعة ألا يحصل على أية مصلحة شخصية من خلال كونه طرفاً في عقد جوهري أو صفقة جوهرية مع العهدة أو يصبح أي منهم عضو من أعضاء مجلس إدارة أو مسؤول لدى أي من شركاته التابعة، دون موافقة مسبقة من اعضاء مجلس إدارة العهدة دون الاعتداد بصوت العضو التابع له المخالفة، على أنه يمتنع عن التصويت أو المناقشة جميع الأعضاء المعينين من قبل أمين العهدة ويكون التصويت من قبل باقي أعضاء مجلس الإدارة من غير التابعيين لأمين العهدة.

الطرف الأول

الطرف الثاني

ج. و في حال مخالفة المادة 5.8 يجوز لأعضاء مجلس الإدارة باستثناء التابعيين لأمين العهدة، كما وللعهدة أو مالكي الوحدات اللجوء إلى الجهة المختصة لاستصدار أمر بوقف العقد ومصادرة العهدة للربح العائد على أمين العهدة أو أحد أتباعه.

5-9 معاملات الأطراف ذات الصلة

أ. لا يمكن القيام بأي من الإجراءات التالية من قبل أمين العهدة دون موافقة مسبقة من مصرف البحرين المركزي، أمين العهدة، وقرار الجمعية العادية لحاملي الوحدات :

1) استحواذ العهدة أو أي من شركاتها التابعة على أي عقار أو استثمار في عقار، سواءً كان استثمار مشترك أو غير ذلك، يكون لأي طرف ذي صلة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيه، سواءً كمالك أو مشغل أو أمين أو مدير استثمار أو مستشار استثمار.

2) إبرام أية اتفاقية، أو تنازل أو ممارسة أو تنفيذ لأية حقوق أو تعويضات بموجب أية اتفاقية أو أي تغيير جوهري لأية اتفاقية بين العهدة (أو أي من شركاتها التابعة) وأي طرف ذي صلة تابع للعهدة.

3) تحمل أو إعادة تمويل أو زيادة أو تجديد أية مديونية على العهدة أو على أية شركة تابعة للعهدة مما يكون مستحقاً لأي طرف ذي صلة تابع للعهدة.

4) القرارات المتعلقة بأية مطالبات للعهدة أو لأية شركة تابعة للعهدة من قبل أو ضد طرف أو أكثر من أطراف أية اتفاقية مع أي طرف ذي صلة تابع للعهدة.

ب. بالأضافة إلى أية متطلبات مذكورة في الفقرة (أ) أعلاه، أن أية استحواز من قبل أمين العهدة أو تابعيها لعقار أو استثمار عقاري سواء باستثمار مشترك أو بطريقة أخرى، والتي يكون فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة لأحد الأطراف ذات العلاقة بصفته المالك أو المشغل أو أمين العهدة أو مير الاستثمار أو مستشار الاستثمار، يتم وفقاً للشروط التالية:

1. ألا يتعدى سعر الاستحواز القيمة الأقل من المذكورة في رأيان بحد أدنى من قبل أياً من بنك استثماري، شركة محاسبة و/أو مثمن عقاري لتأكيد انصاف القيمة المحددة للاستحواز، وفي حال كان نتيجة التقييم ليست قيمة محددة وإنما حددت بين قيمتين، فيطبق متوسط تلك القيمتين لغرض هذا البند 5.9.

2 . العائد المتوقع من الاستحواز أو الاستثمار تحسب كنسبة عائد من المبالغ المدفوعة نقداً أو عيناً من قبل العهدة، على أن تساوي تلك النسبة بحد أدنى متوسط العائد التي تحققه المحفظة الاستثمارية الحالية.

ج. مع مراعاة ما نصت عليه الفقرة (أ) أعلاه، لا تتم أية معاملة خاصة بالأطراف ذات العلاقة المذكورين في هذا البند 5.9، إلا بعد القيام بالإفصاح اللازم إلى حاملي الوحدات وفقاً للقانون للقوانين واللوائح واجبة التطبيق متضمنة نشر وتحديث النشرة أو مستندات الطرح الجديدة و/أو تعميمها وفقاً لما تتطلبه اللوائح.

5-10 أسبقية الأحكام

يتوقف التزام أمين العهدة ببدء أو الاستمرار في أي تصرف أو إجراء أو قضية أو إجراء قضائي أو تمثيل العهدة في أية دعوى قضائية أو قضية أو إجراء قضائي، على توافر الأموال الكافية له من أملاك العهدة للبدء أو الاستمرار في ذلك التصرف أو الإجراء أو القضية أو الإجراء القانوني أو تمثيل العهدة في أية دعوى قضائية أو قضية أو إجراء قضائي، وتوافر تعويض معقول له لحمايته وإبراء ذمته ضد كافة التكاليف والرسوم والمصروفات والالتزامات التي يتحملها في سبيل ذلك وأية خسارة أو ضرر قد يتكبده بسبب ذلك. ولا تتطلب أي من الأحكام الواردة في هذا السند من أمين العهدة أن ينفق أو يخاطر بأمواله أو أن يتحمل بأي شكل آخر التزاماً مالياً في أداء واجباته أو في ممارسة أي من حقوقه أو سلطاته ما لم يتم تعويضه وتمويله على النحو الذي يرضيه مع تصرفه بالحد المعقول.

الطرف الأول

الطرف الثاني

6) مجلس الإدارة

6-1 التعيين

أ. يكون للعهدة مجلس إدارة يتألف من ثلاثة أعضاء (المجلس). ويتم اختيار اثنين من أعضاء مجلس الإدارة وتعيينهما من قبل أمين العهدة، ويتم اختيار وتعيين عضو مجلس الإدارة المتبقي من قبل مدير الاستثمار. ويعمل أحد أعضاء مجلس الإدارة المختار والمعين من قبل أمين العهدة رئيساً للمجلس، ويعمل العضو المعين من قبل مدير الاستثمار نائباً لرئيس المجلس على النحو الذي يحدده أمين العهدة. ويعمل نائب رئيس المجلس رئيساً للمجلس في حالة غياب الرئيس. ويخضع أعضاء مجلس الإدارة لموافقة مصرف البحرين المركزي.

ب. يلتزم الشخص الذي يقوم باختيار وتعيين عضو مجلس الإدارة بتقديم طلب إلى مصرف البحرين المركزي من أجل اعتماد عضو مجلس الإدارة المقترح من جانب مصرف البحرين المركزي وفقاً للبند رقم CG-2-1-1 من المجلد رقم 7 من الكتيب الإرشادي الصادر عن مصرف البحرين المركزي، ويضمن على مسؤوليته استيفاء عضو مجلس الإدارة المقترح لمتطلبات الأهلية المنصوص عليها في المادة التالية رقم 6-1 (ج).

ج. يتعين على كل عضو مجلس إدارة:

1) أن يكون حسن السمعة والشخصية.

2) ألا يكون قد حكم عليه في أي نظام قضائي بالاختلاس أو الغش أو الفساد أو تبديد الأموال أو أية جريمة أخرى مشابهة تنطوي على خيانة أمانة أو يعاقب عليها بخلاف ذلك بالسجن لسنة واحدة أو أكثر.

3) ألا يكون قد أعلن إفلاسه ولم يكن قد عمل عضو مجلس إدارة أو مدير أول في شركة تم إعلان إفلاسها.

4) ألا يكون قد ادين بناء لتحقيق أجرته أية حكومة أو سلطة أو جهة قانونية في أي نظام قضائي.

5) ألا يكون قد سبق له التورط في أية ممارسة ونشاط غير أخلاقي يجعل الأشخاص غير ملائمين للعمل كأعضاء مجلس إدارة أو مديرين في أية شركة.

6) أن يمتلك المؤهلات والخبرة المناسبة، وبخاصة في المجالات ذات الصلة لأداء مهامه ومسؤولياته على نحو مناسب ومنتج.

7) إذا كان عضو مجلس الإدارة مسؤولاً أو موظفاً لدى الشخص الذي يعنيه، فيجب أن يكون شاغلاً في تلك المؤسسة لوظيفة عليا في الهيكل التنظيمي، ويجب أن تكون تلك الوظيفة أعلى من وظائف الأشخاص المسؤولين عن الادارة اليومية للعهدة.

8) أن يستوفي أي شرط آخر يتطلبه مصرف البحرين المركزي من وقت لآخر.

د. يلتزم مجلس الإدارة بتقييم أداء متطلبات الأهلية المذكورة أعلاه بشكل مستمر، وإذا تبين له أن أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة قد فقد أياً من تلك المتطلبات، يتعين على المجلس أن يخطر مصرف البحرين المركزي والشخص الذي اختار ذلك العضو وعينه، ويدعو ذلك الشخص لاختيار وتعيين عضو مجلس إدارة جديد مع مراعاة موافقة مصرف البحرين المركزي.

ه. يعين أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات مالية قابلة للتجديد، وفي كافة الأحوال يظل عضو مجلس الإدارة شاغلاً لوظيفته لحين اختيار وتعيين عضو جديد من قبل الشخص الذي اختار ذلك العضو وعينه إلى أن يُعتمد العضو الجديد من مصرف البحرين المركزي حسب الأصول المرعية.

و. في حالة شغور أي منصب بين أعضاء مجلس الإدارة لأية من الأسباب قبل انتهاء مدته، يتم اختيار وتعيين عضو مجلس إدارة بديل من نفس الجهة التي عين بها العضو السالف له، مع مراعاة موافقة مصرف البحرين المركزي. ويكمل العضو الجديد مدة سلفه..

ز. يقدم أمين العهدة إلى بورصة البحرين ما يلي:

الهامش

1) بيانات جميع أعضاء مجلس إدارة العهدة مع بيان مصالحهم في الشركات الأخرى وذلك خلال 15 يوماً تقويمياً من تعيينهم..
2) أي تغيير في مصالح أعضاء مجلس الإدارة، وذلك خلال 15 يوماً تقويمياً من العلم بتلك التغييرات.

2-6 القرارات

أ. تحظر في جميع الأوقات توكيلات التصويت والحضور في اجتماعات مجلس الإدارة.

ب. يجتمع مجلس الإدارة في البحرين أو أي موقع آخر يتفق عليه جميع أعضاء مجلس الإدارة بناءً على دعوة خطية من أمين العهدة أو أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة، ويجب أن ترسل تلك الدعوة قبل تاريخ اجتماع المجلس بسبعة أيام على الأقل. ويجتمع مجلس الإدارة أربع مرات على الأقل كل سنة مالية.

ج. يكون اجتماع مجلس الإدارة صحيحاً إذا حضره أغلبية أعضاء المجلس شريطة أن يكون رئيس مجلس الإدارة أو نائبه حاضراً. ويكون الحضور في أي اجتماع للمجلس صحيحاً إذا كان الحضور عن طريق المشاركة بالهاتف أو الفيديو بحيث يتمكن كل عضو من سماع وإسماع كل عضو آخر من أعضاء المجلس، شريطة أن يعتبر اجتماع المجلس في مثل تلك الحالة قد انعقد في المكان الذي كان فيه رئيس مجلس الإدارة في الوقت المعني. ويتم تمرير قرارات مجلس الإدارة بأصوات أغلبية أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات، يكون لرئيس مجلس الإدارة صوت مرجح بخلاف الأمور التي تتطلب موافقة خاصة من مجلس الإدارة وفقاً لهذا السند، ويعتد بأعضاء مجلس الإدارة الممتنعين عن التصويت عند احتساب النصاب القانوني لانعقاد الاجتماع، ولكن دون الاعتداد بأصواتهم عند احتساب أغلبية أصوات الحاضرين للاجتماع وفقاً للبند 6.2 (أ).

د. يجوز لمجلس الإدارة نزع أهلية عضوية مجلس الإدارة من أي عضو (1) يتخلف عن حضور ثلاثة اجتماعات متتالية دون عذر شرعي، أو (2) يتخلف عن حضور 75% على الأقل من اجتماعات المجلس في أية سنة مالية. وفي أي من هاتين الحالتين، يخطر المجلس مصرف البحرين المركزي والشخص الذي اختار وعين ذلك العضو، ويعين العضو البديل من نفس الشخص الذي عين العضو المعزول، مع مراعاة موافقة مصرف البحرين المركزي.

ه. في حالة عقد اجتماع مجلس الإدارة دون دعوة مسبقة، يعد ذلك الاجتماع صحيحاً فقط إذا حضره جميع أعضاء المجلس. ويجوز لأعضاء مجلس الإدارة تمرير القرارات الخطية إذا كان كل قرار منها قد وافق عليه جميع أعضاء المجلس بالإجماع، إلا أنه يشترط لذلك ألا تحتسب القرارات الخطية عند اعتبار استيفاء مجلس الإدارة لالتزامه بالاجتماع أربع مرات على الأقل خلال كل سنة مالية.

و. يجوز لمجلس الإدارة تعيين أحد أعضائه كأمين سر المجلس، أو تعيين أي طرف ثالث دون أعضاء المجلس، ويحتفظ من خلال المسؤول الإداري بسجل خاص يسجل فيه محاضر اجتماعات المجلس التي يجب أن توقع من قبل رئيس مجلس الإدارة وأمين سر المجلس. ويجوز لعضو مجلس الإدارة المعترض أن يطلب إثبات اعتراضه في محضر الاجتماع.

ز. يتعين على كل عضو مجلس إدارة أن يفصح خطياً لمجلس الإدارة عن أية مصلحة قد تكون له على نحو قد يتعارض مع مصالح العهدة و/أو مالكي الوحدات، وعليه أن يمتنع عن المداولات والتصويت في أي قرار ينطوي على أي تعارض مصالح. وإذا لم يفصح عضو مجلس الإدارة عن تلك المصلحة وكانت مشاركته في المداولات أو كان صوته مؤثراً لتمرير القرار المعني، فإنه يجوز لكل من أمين العهدة، وأعضاء مجلس الإدارة الذين لم يصوتوا لصالح ذلك القرار، وأي من مالكي الوحدات برفع دعوى قضائية لدى المحاكم المختصة لوقف تنفيذ هذا القرار.

3-6 معيار العناية والالتزام

أ. يلتزم مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة بالتصرف بأمانة واستقامة وبالمهارة اللازمة والعناية والجهد بما يحقق أفضل مصلحة للعهدة ولمالكي الوحدات.

ب. تكون مسؤولية أعضاء مجلس الإدارة تجاه العهدة هي نفس مسؤولية أعضاء مجالس إدارة الشركات المساهمة البحرينية العامة تجاه شركاتهم.

4-6 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تتضمن الرسوم التي تقوم العهدة بأدائها إلى أمين العهدة ومدير الاستثمار مقابل خدماتهما للعهدة مكافآت مجلس إدارة العهدة، ولا تتحمل العهدة أية مكافآت منفصلة أخرى لكل عضو من أعضاء المجلس، ويتنازل كل عضو عن أية مطالبات تجاه

العهدة بشأن مكافآته مقابل تعيينه في المجلس. ويضمن كل طرف تعويض العهدة عن أية أضرار أو خسائر أو تكاليف قد تتكبدها العهدة نتيجة المطالبات الخاصة بتعيين أو خدمات العضو الذي عينه تلك الطرف.

5-6 المسؤوليات

يكون لمجلس الإدارة السلطات والمسؤوليات التالية:

1) الإشراف العام على إدارة وأداء العهدة بما في ذلك:

(أ) امتثال مدير الاستثمار لأنظمة وإجراءات وسياسات الكشف عن مخالفات سياسة الاستثمار وتداركها في الوقت المناسب؛

(ب) المراقبة الدورية لالتزام العهدة بسياسة الاستثمار على النحو المبين في هذا السند ونشرة الاكتتاب؛

(ج) المراجعة الدورية لأداء مدير الاستثمار والأشخاص ذوي الصلة والأداء الاستثماري للعهدة وفق أغراض العهدة؛

(د) التأكد من قيام مثمن العقار بتثمين أملاك العهدة على النحو الصحيح، واعتماد منهجيات التقييم والتأكد من إدراجها بنشرة الاكتتاب؛

(هـ) التأكد من صحة ودقة عملية حساب صافي قيمة الأصول التي يجريها المسؤول الإداري وبأنها تمثل القيمة الفعلية لصافي قيمة أصول العهدة، واعتماد منهجية حساب صافي قيمة الأصول و التأكد من إدراجها عنها في نشرة الاكتتاب؛

(و) الإشراف على عملية الإفصاح عن المعلومات لجميع مالكي الوحدات، والتأكد من أن الافصاح قد تم خلال مدة معقولة وبطريقة تتسم بالعدالة والشفافية.

2) ضمان اعتماد العهدة لإطار حوكمة ملائم يتفق مع المعيار رقم 6 من معايير مجلس الخدمات المالية الإسلامية وأفضل ممارسات قطاع الصناعة، والسياسات التالية: (أ) قواعد السلوك؛ (ب) استغلال أملاك العهدة؛ (ج) معاملات الأطراف ذات الصلة؛ (د) منع إساءة استخدام السوق وغسل الأموال؛ (ه) أية سياسة أخرى أو إجراء آخر تعتبره العهدة ضرورياً أو ملائماً لضمان الحوكمة الملائمة للعهدة. وتكون كافة تلك السياسات والإجراءات ملزمة لأمين العهدة وأي شخص ذي صلة ومديريهم ومسؤوليهم وموظفيهم المشاركين في تشغيل وإدارة العهدة، و على مجلس الإدارة مراقبة التزام المذكورين بالمعيار رقم 6 وأفضل ممارسات قطاع الصناعة والسياسات آنفة الذكر.

3) ضمان صحة المعلومات الواردة في نشرة الاكتتاب، واعتمادها ، ووثائق الاكتتاب، والوثائق التأسيسية للعهدة وعقودها الأساسية.

4) الموافقة على تحمل العهدة لأية التزامات بموجب العقود الأساسية المتعددة المبرمة من قبل العهدة وأية تعديلات على الاتفاقيات المبرمة مع هيئة الرقابة الشرعية.

5) اعتماد أعضاء هيئة الرقابة الشرعية.

6) ضمان استمرار الالتزام باللائحة ومتطلبات الإدراج في بورصة البحرين.

7) إبلاغ مصرف البحرين المركزي بأي إخلال أو حدث قد يؤثر وفق تقدير مجلس الإدارة بشكل جوهري بصورة مباشرة أو غير مباشرة على العهدة.

8) أية التزامات أو مسؤوليات أخرى تناط بمجلس الإدارة بموجب اللوائح وسند العهدة.

6-6 الاستقالة و العزل

1) يجوز لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يستقيل من منصبه قبل انتهاء مدة عضويته شريطة أن يستمر في شغل منصبه لحين اختيار وتعيين عضو جديد من قبل الشخص الذي اختار وعيّن ذلك العضو ابتداءً، على أن يوافق مصرف البحرين المركزي على تعيين العضو الجديد، ويلتزم مجلس الادارة بإخطار مصرف البحرين المركزي باستقالة عضو مجلس الإدارة على الفور.

2) مع مراعاة موافقة مصرف البحرين المركزي، يجوز عزل كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة واستبداله من قبل الشخص الذي اختاره وعينه. وفي مثل تلك الحالة، تنتهي عضوية عضو مجلس الإدارة المعزول على الفور بعد موافقة مصرف البحرين المركزي على ذلك العزل، ويلتزم الشخص الذي يعزل ذلك العضو بتعويض العهدة عن أي ضرر أو خسارة أو مصروفات قد تتكبدها العهدة نتيجة للمطالبات التي يتقدم بها عضو مجلس الإدارة المعزول فيما يتعلق بعزله.

7) اجتماعات مالكي الوحدات

7-1 اجتماع مالكي الوحدات السنوي

ابتداءً من عام 2018، يعقد في كل سنة مالية اجتماع لمالكي الوحدات في البحرين ولتلك الأغراض التي يحددها أمين العهدة لغرض تقديم البيانات المالية المدققة للعهدة عن السنة السابقة مباشرة، وتعيين أو عزل مدير الاستثمار في العهدة وممارسة أية أعمال أخرى قد يحددها أمين العهدة أو حسبما يطرح في الاجتماع بالطريقة الصحيحة (**الجمعية العمومية السنوية**). وتعقد الجمعية العمومية السنوية بعد أن يتم تسليم مالكي الوحدات إخطار بالاجتماع وفقاً للبند رقم 7-3 أدناه، وتعقد الجمعية العمومية السنوية خلال أربعة شهور بعد نهاية كل سنة مالية، أو خلال مدة أقصر وفقاً لما تتطلبه اللوائح.

7-2 الاجتماعات الأخرى

أ. في حالة استقالة و/أو عزل أمين العهدة وفقاً للبند رقم 12-1 أدناه، يلتزم أمين العهدة بالدعوة لاجتماع استثنائي لمالكي الوحدات على الفور في في ذلك المكان الذي يحدده امين العهدة بمملكة البحرين لغرض تعيين أمين بديل. وفي حالة إخفاق أمين العهدة في الدعوة لذلك الاجتماع خلال 5 أيام عمل من تاريخ الاستقالة أو العزل، يحق لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يدعو إلى ذلك الاجتماع الاستثنائي بدلاً منه.

ب. يكون لأمين العهدة أو لمجلس الإدارة الصلاحية في أي وقت أن يدعو إلى اجتماعات استثنائية لمالكي الوحدات في ذلك الوقت والمكان الذي يحدده أمين العهدة أو مجلس الإدارة.

ج. يجوز لمالكي الوحدات بنسبة لا تقل عن 15% إجمالاً من وحدات العهدة المتداولة أن يطلبوا من أمين العهدة خطياً الدعوة لعقد اجتماع استثنائي لمالكي الوحدات للأغراض المذكورة في إخطار الطلب لعقد الاجتماع الاستثنائي. ويحدد هذا الإخطار بتفاصيل معقولة جدول الأعمال والمواضيع المقترح مناقشتها في الاجتماع، ويتم إرساله إلى أمين العهدة وإلى مجلس الإدارة في المقر الرئيسي للعهدة. وعند استلام إخطار الطلب يدعو أمين العهدة لاجتماع لمالكي الوحدات للبت في الأمور المدرجة في إخطار الطلب، باستثناء الحالات التالية:

1) ما لم يتم تحديد تاريخ لاجتماع مالكي الوحدات بالفعل وتم إرسال إخطار به وفقاً لأحكام المادة رقم 7 من هذا السند؛ أو

2) في حال تضمنت الأعمال والمواضيع المذكورة في إخطار الطلب لعقد الاجتماع الاستثنائي التالي:

أ) ان يبدو لأمين العهدة بوضوح في إطار تصرفه ضمن الحدود المعقولة، أن الأمر المشمول في الطلب مقدم من قبل مالك الوحدات بقصد تنفيذ مطالب شخصية، أو تقديم تظلم شخصي ضد العهدة أو أمين العهدة أو أعضاء مجلس الإدارة أو مسؤولي العهدة؛

ب) ان يبدو للأمين بوضوح في إطار تصرفه ضمن الحدود المعقولة أن الأمر المشمول في الطلب يقع خارج اختصاص اجتماع مالكي الوحدات.

ج) أن يبدو للأمين بوضوح في إطار تصرفه ضمن الحدود المعقولة أن الأمر المشمول في الطلب لا يتعلق بشكل جوهري بأعمال أو شؤون العهدة.

د) أن نفس الأمر المشمول في الطلب قد تم تقديمه بصفة أساسية إلى مالكي الوحدات في اجتماع لمالكي الوحدات انعقد خلال عامين سابقين لاستلام طلب مالك الوحدات لعقد اجتماع استثنائي، وتم رفض الأمر المشمول في الطلب خلال اجتماعات مالكي الوحدات المنعقدة في الفترة المذكورة؛ أو

هـ) ان يبدو للأمين بوضوح في الحدود المعقولة أن الحقوق الممنوحة بموجب هذه المادة رقم 7-2 (ج) يساء لأغراض دعائية.

الطرف الأول

الطرف الثاني

د. مع مراعاة ما سبق، إذا لم يدع أمين العهدة لاجتماع خلال 15 يوماً بعد استلام إخطار الطلب لعقد اجتماع استثنائي، يجوز لأي من مالكي الوحدات ممن وقعوا على إخطار الطلب أو أي عضو مجلس إدارة أن يدعو للاجتماع وفقاً لهذه المادة رقم (7).

3-7 إخطار اجتماع مالكي الوحدات

أ. يرسل أمين العهدة أو أي شخص آخر يحق له دعوة اجتماع مالكي الوحدات للانعقاد وفقاً للمادة رقم 7-2 إخطاراً إلى مالكي الوحدات من خلال المسجل ووكيل التحويل. وينشر ذلك الإخطار في صحيفتين يوميتين على الأقل تصدران باللغة العربية إحداهما على الأقل محلية. ويتم النشر قبل الاجتماع بخمسة عشرة (15) يوماً على الأقل ويشمل جدول أعمال الاجتماع. ويحدد الإخطار مكان ويوم وساعة الاجتماع وشروط أي قرار يمكن اتخاذه في ذلك الاجتماع، وبخلاف ذلك تشمل تلك المعلومات التي تقدم إلى مساهمي أية شركة مساهمة عامة تخضع لقانون الشركات فيما يتعلق بأي اجتماع للمساهمين. كما أن عدم استلام أي من مالكي الوحدات للإخطار لا يترتب عليه إبطال أعمال أي اجتماع طالما تم نشر الإخطار وفقاً لهذه المادة رقم 7-3 (أ). كما يرسل الإخطار إلى مجلس الإدارة ومدير الاستثمار ومدير الإستثمار الفرعي والمسؤول الإداري وحامي العهدة ومراقب الحسابات وبورصة البحرين ومصرف البحرين المركزي.

ب. بخلاف ما سبق، يجوز عقد أي اجتماع لمالكي الوحدات في أي وقت دون إخطار إذا كان جميع مالكي الوحدات أو ممثليهم حاضرين في ذلك الاجتماع، أو أن مالكي الوحدات غير الحاضرين أو غير الممثلين قد تنازلوا عن الإخطار ووافق مصرف البحرين المركزي على ذلك. ويجوز لأي من مالكي الوحدات (أو ممثله بموجب توكيل رسمي صادر عن مالكي الوحدات) أن يتنازل أي إخطار يتعين إرساله بموجب أحكام هذه المادة رقم 7-3، ويعالج ذلك التنازل سواءً تم تقديمه قبل أو بعد الاجتماع أي إخلال في تقديم ذلك الإخطار. ويمثل حضور أي من مالكي الوحدات لاجتماع مالكي الوحدات تنازلاً عن الإخطار، ما لم يكن حضور أي من مالكي الوحدات أو ممثله لغرض تسجيل اعتراضه على اتخاذ اي قرار في الاجتماع بحجة أن ذلك الاجتماع لم تتم الدعوة لعقده بطريقة صحيحة وفق أحكام هذا السند.

ج. يحق لأمين العهدة ومجلس الإدارة ومدير الاستثمار ومدير الإستثمار الفرعي والمسؤول الإداري وحامي العهدة ومراقب الحسابات استلام إخطار/دعوة باجتماعات مالكي الوحدات وحضور تلك الاجتماعات والتحدث فيها، ولكن لا يحق لهم التصويت ولا يؤخذون في الاعتبار عند احتساب النصاب القانوني لتلك الاجتماعات ما لم يكونوا مالكين لوحدات كمعينين عن ملاك وحدات، أو أن يكونوا قد استلموا سند توكيل من ملاك وحدات وفقاً لهذه المادة. وبناءً على ذلك، ولأغراض الأحكام التالية من هذه المادة، فإن الوحدات المملوكة أو التي تعتبر مملوكة (باستثناء ما سبق ذكره) من قبل أمين العهدة لن تعتبر وحدات متداولة ولن تحتسب عند احتساب النصاب القانوني للاجتماع كما لا يسمح لتلك الوحدات بالتصويت.

د. يرأس اجتماع أي جمعية عمومية سنوية أو أي اجتماع لمالكي الوحدات رئيس مجلس الإدارة أو نائبه في حالة غيابه، وفي حالة غياب رئيس مجلس الإدارة ونائبه يرأس الجمعية العمومية السنوية أي شخص آخر يعين رئيساً للاجتماع من قبل أغلبية مالكي الوحدات الحاضرين شخصياً أو الممثلين. ويعتبر رئيس مجلس الإدارة ونائبه غائبين إذا لم يحضرا خلال 30 دقيقة من بداية الاجتماع وفق التوقيت المبين في إخطار الاجتماع.

4-7 النصاب القانوني

أ. النصاب القانوني لأي اجتماع لمالكي الوحدات هو الأفراد الحاضرين شخصياً أو الممثلين بوكيل، ويجب ان لا يقل عددهم عن اثنين، يمثلون إجمالاً نسبة لا تقل عن 40 % من إجمالي عدد الوحدات المتداولة في تاريخ التسجيل للاجتماع في حالة كان الاجتماع قد تمت الدعوة إليه من أجل التصويت بشكل حصري على موضوعات تتطلب الموافقة عليها قرار الجمعية العامة العادية لمالكي الوحدات (**النصاب القانوني العادي**) باستثناء ما اذا كان مالك الوحدات جهة واحدة فتمثل تلك الجهة النصاب القانوني سواء بالحضور أو بالوكالة ، وفي حالة كانت الاجتماع مقرر لعقد الجمعية العامة الغير عادية فيجب أن يمثلون إجمالاً نسبة لا تقل عن 50% بالإضافة إلى وحدة واحدة (**النصاب القانوني الخاص**). أو، في حالة تأجيل الاجتماع المقرر عقده للتصويت بشأن موضوعات تتطلب للموافقة عليها قرار غير عادي من حاملي الوحدات وفقاً للبند 7.4 (ج) أدناه، فيجب ألا تقل النسبة عن 25 % من إجمالي عدد الوحدات المتداولة في تاريخ التسجيل للاجتماع (**النصاب القانوني الخاص للاجتماع المؤجل**)، وفي حال كان النصاب القانوني مكتملاً في بداية أي اجتماع، يجوز لمالكي الوحدات

بدء أعمال الاجتماع على الرغم من عدم استمرار اكتمال النصاب القانوني طوال مدة الاجتماع. ويجوز لرئيس أي اجتماع يكون فيه النصاب القانوني لمالكي الوحدات مكتملاً، وبموافقة أغلبية مالكي الوحدات الحاضرين شخصياً أو بوكيل، أن يؤجل ذلك الاجتماع دون حاجة لإخطار بذلك التأجيل شريطة ألا تمارس أية أعمال في أي اجتماع مؤجل إلا الأعمال التي كان يمكن ممارستها بشكل قانوني في الاجتماع الذي انبثق عنه ذلك الاجتماع المؤجل.

ب. في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني العادي في المكان المعين في تاريخ الاجتماع الذي تمت الدعوة إليه للتصويت بشكل حصري على الموضوعات التي تتطلب الموافقة عليها قراراً عادياً من مالكي الوحدات خلال ساعة واحدة من الوقت المحدد لعقد ذلك الاجتماع، يتم فض الاجتماع إذا كان قد دعي إليه بناءً على طلب مالكي الوحدات، وإذا كان قد دعي إليه بطريقة أخرى يتم تأجيل الاجتماع إلى يوم آخر يتم تحديده بعد عشرة 10 أيام عمل من تاريخ فض الاجتماع الأصلي، وذلك في المكان والوقت الذي يحدده رئيس الاجتماع، على أن يعتبر النصاب القانوني لعقد الاجتماع المؤجل قائم بمن حضر، بشرط إرسال إخطار عقد الاجتماع المؤجل لمالكي الوحدات بنفس الطريقة المتبعة في الاجتماع الأصلي، مع مراعاة البند (د) أدناه والاشارة فيه أن مالكي الوحدات الحاضرين في الاجتماع المؤجل أياً كان عددهم وعدد الوحدات التي يمتلكونها سيشكلون النصاب القانوني اللازم للاجتماع ولإصدار القرارات التي تتطلب قراراً عادياً من مالكي الوحدات، ويتم التصويت بمن حضر طالما كان من المقرر طرحها للتصويت في الاجتماع الأصلي.

وفي حال عدم اكتمال النصاب القانوني العادي للاجتماع المؤجل خلال 30 دقيقة من وقت الاجتماع المحدد، فأن مالكي الوحدات الحاضرين شخصياً أو بالوكالة في الاجتماع أياً كان عددهم وعدد الوحدات التي يمتلكونها سيشكلون النصاب القانوني اللازم للاجتماع ولإصدار القرارات التي تتطلب قراراً عادياً من مالكي الوحدات، ويتم التصويت بمن حضر طالما كان من المقرر طرحها للتصويت في الاجتماع الأصلي الذي دعي إليه.

ج. في حالة عدم اكتمال النصاب الخاص في المكان المعين في تاريخ الاجتماع الذي تمت الدعوة إليه للتصويت على موضوعات تتطلب الموافقة عليها قرار الجمعية العامة غير العادية لمالكي الوحدات خلال ساعة واحدة من الوقت المحدد لعقد ذلك الاجتماع:

1) إذا كان جدول الأعمال يتضمن أيضاً موضوعات تتطلب الموافقة عليها قرار الجمعية العامة العادية لمالكي الوحدات ولم يكتمل النصاب القانوني العادي، فيتم فض الاجتماع إذا كان قد تمت الدعوة إليه بناءً على طلب مالكي الوحدات؛ وإذا كان قد دعي إليه بطريقة أخرى يتم تأجيل الاجتماع إلى يوم آخر يتم تحديده بعد عشرة 10 أيام عمل من تاريخ فض الاجتماع الاصلي ، وذلك في المكان والوقت الذي يحدده رئيس الاجتماع، على أن يتم إرسال إخطار عقد الاجتماع المؤجل لمالكي الوحدات بنفس الطريقة المتبعة في الاجتماع الأصلي وبشرط أن ينص ذلك الإخطار على أن مالكي الوحدات الحاضرين في الاجتماع المؤجل أياً كان عددهم وعدد الوحدات التي يملكونها سوف يشكل النصاب القانوني للتصويت على أي قرار تتطلب الموافقة عليه قراراً عادياً من مالكي الوحدات.

2) إذا كان جدول الأعمال يتضمن أيضاً موضوعات تتطلب الموافقة عليها قرار الجمعية العامة العادية لمالكي الوحدات وكان النصاب القانوني العادي مكتملاً، يجوز لمالكي الوحدات أو ممثليهم الحاضرين في الاجتماع أن يمارسوا أية أعمال تتطلب قرار الجمعية العادية لمالكي الوحدات ، وبالنسبة للأعمال التي تتطلب قرار الجمعية العامة غير العادية لمالكي الوحدات، يتم فض الاجتماع في حال كان الاجتماع قد تمت الدعوة إليه بناءً على طلب مالكي الوحدات ، وإذا كان قد دعي إليه بطريقة أخرى يتم تأجيل الاجتماع إلى يوم آخر يتم تحديده بعد عشرة 10 أيام عمل من تاريخ فض الاجتماع الاصلي ، وذلك في المكان والوقت الذي يحدده رئيس الاجتماع، على أن يتم إرسال إخطار عقد الاجتماع المؤجل لمالكي الوحدات بنفس الطريقة المتبعة في الاجتماع الأصلي مع مراعاة البند (د) أدناه.

3) إذا كان جدول الأعمال لا يحتوي على موضوعات تتطلب الموافقة عليها قرار الجمعية العامة العادية لمالكي الوحدات، يتم فض الاجتماع في حال كان الاجتماع قد تمت الدعوة إليه بناءً على طلب مالكي الوحدات ، وإذا كان قد دعي إليه بطريقة أخرى يتم تأجيل الاجتماع إلى يوم آخر يتم تحديده بعد عشرة 10 أيام عمل من تاريخ فض الاجتماع الاصلي ، وذلك في المكان والوقت الذي يحدده رئيس الاجتماع، على أن يتم إرسال إخطار عقد الاجتماع المؤجل لمالكي الوحدات بنفس الطريقة المتبعة في الاجتماع الأصلي مع مراعاة البند (د) أدناه.

4) وإذا لم يكتمل النصاب القانوني الخاص بالاجتماع المؤجل في مثل ذلك الاجتماع المؤجل خلال 30 دقيقة بعد الوقت المحدد لعقد الاجتماع المؤجل، فإن مالكي الوحدات الحاضرين سواءً شخصياً أو بوكيل، أيا كان عددهم وعدد

الوحدات التي يمتلكونها، يشكلون النصاب القانوني. وأن أي عمل يتطلب قرار الجمعية العامة العادية لمالكي الوحدات (إن وجد) يجوز طرحه أو تداوله في ذلك الاجتماع المؤجل طالما كان من المقرر طرحه أو تداوله في الاجتماع الأصلي وفقاً للإخطار الداعي لذلك الاجتماع، شريطة أن لا يشكل مالكي الوحدات الحاضرين شخصياً أو الممثلين النصاب القانوني اللازم فيما يتعلق بأية أعمال تتطلب قرار الجمعية العامة غير العادية، وإذا لم يكتمل النصاب القانوني الخاص بالاجتماع المؤجل خلال 30 دقيقة من الوقت المحدد لعقد ذلك الاجتماع المؤجل، فان مالكي الوحدات الحاضرين سواء شخصياً أو بوكيل في الاجتماع المؤجل أياً كان عددهم وعدد الوحدات التي يملكونها سوف يشكل النصاب القانوني للتصويت على أي قرار تتطلب الموافقة عليه قراراً غير عادياً من مالكي الوحدات.

د. إذا كان الإخطار المرسل وفقاً للمادة رقم 7-3 يتضمن مكان ويوم وساعة أي اجتماع مؤجل، لا يشترط قيام رئيس الاجتماع بإرسال إخطار بذلك الاجتماع المؤجل.

7-5 التصويت

أ. يتخذ القرار بشأن أي قرار يطرح للتصويت في أي اجتماع برفع الأيدي ما لم يطلب اقتراع (قبل أو عند إعلان نتيجة رفع الأيدي) من قبل رئيس الاجتماع أو من قبل واحد أو أكثر من مالكي الوحدات الحاضرين شخصياً أو الممثلين بوكيل ومسجل كمالك أو ملاك لما لا يقل إجمالاً عن 20 % من جميع الوحدات المشاركة في ذلك الاجتماع. وما لم يطلب اقتراع على هذا النحو، فإن إعلان رئيس الاجتماع بأن قراراً قد تمت الموافقة عليه أو تمت الموافقة عليه بالإجماع أو بأغلبية خاصة أو لم تتم الموافقة عليه يعتبر دليل نهائي على تلك الحقيقة دون إثبات لعدد أو نسبة الأصوات المسجلة لصالح ذلك القرار أو ضده.

ب. إذا طلب اقتراع رسمياً، فإنه ينفذ على ذلك النحو الذي يوجه به رئيس الاجتماع وتعد نتيجة الاقتراع بمثابة قرار صادر عن الاجتماع الذي طلب فيه الاقتراع.

ج. يتم تنفيذ القرار نتيجة للاقتراع في شأن انتخاب رئيس الاجتماع أو لمسألة تتعلق بتأجيل الاجتماع على الفور، أما بالنسبة للاقتراع التي يتم اجراؤه لأية مسألة أخرى، فيتم تنفيذه فور صدور القرار أو في الوقت والمكان الذي قد يحدده رئيس الاجتماع. ولا يشترط إرسال إخطار بشأن إجراء اقتراع لم يتم تنفيذه على الفور. ويجوز سحب طلب الاقتراع في أي وقت من الاوقات.

د. مع مراعاة ما سبق ذكره، فإن طلب الاقتراع لا يمنع الاستمرار من ممارسة أي أعمال أثناء الاجتماع بخلاف المسألة التي طلب الاقتراع بشأنها.

ه. بالنسبة لأي قرار يطرح للتصويت في أي اجتماع لمالكي الوحدات، يكون لأي من حاملي الوحدات (شخص طبيعي) يكون حاضراً شخصياً أو (شخص اعتباري) ممثل من قبل أي من مسؤوليها، صوتا واحدا فقط عند التصويت برفع الايدي. وفي حالة الاقتراع، يكون لكل مالك وحدات حاضرا شخصيا أو بالوكالة أو بالتمثيل صوتا واحدا لكل وحدة يملكها. ولمالك الوحدات الذي يمتلك حق التصويت بأكثر من صوت واحد، فإنه لا يكون بحاجة الى استخدام جميع الاصوات المخولة له ترجيحا أو التصويت بنفس الطريقة.

و. يتعين أن يتم الإدلاء بالأصوات على الأمور التي تتطلب قرار الجمعية العمومية غير العادية لحاملي الوحدات عن طريق الاقتراع، ولا يكون طلب إجراء اقتراع ضرورياً لمثل تلك القرارات.

ز. يجب على كل حامل وحدة الإفصاح كتابياً إلى رئيس مجلس الإدارة عن أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة قد تتعارض مع مصالح العهدة و/أو حاملي الوحدات، كما يمتنع عن المشاركة في مداولات والتصويت على أية قرارات ذات العلاقة. وفي حال فشل حامل الوحدة في الإفصاح عن هذه المصالح وكانت مشاركته بالمداولات والتصويت ضرورية من أجل إصدار تلك القرارات ذات العلاقة، فيجوز لأمين العهدة، عضو مجلس الإدارة، أية صاحب وحدة ممن لا ينالهم تضارب المصالح أن يطلب من المحكمة إبطال هذا القرار. ويعتد بحاملي الوحدات الممتنعين من التصويت بسبب تضارب المصالح عن حساب النصاب القانوني للاجتماع، ولكن لا يعتد بهم عند حساب أغلبية الأصوات أو الأغلبية الخاصة المطلوبة لإصدار قرارات حاملي الوحدات العادية والغير عادية.

الطرف الأول

الطرف الثاني

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الايصال RC08201683151

الهامش

6-7 تواريخ التسجيل

أ. لغرض تحديد مالكي الوحدات الذين يحق لهم استلام إخطار بأي اجتماع أو أي تأجيل له والتصويت فيه أو لغرض أي إجراء آخر، يجوز لأمين العهدة من وقت لآخر ودون إخطار مالكي الوحدات وإلى الحد المسموح به بموجب اللوائح أن يصدر تعليمات إلى المسجل ووكيل التحويل بإقفال دفاتر نقل الملكية لفترة يحددها أمين العهدة شريطة ألا تتجاوز 30 يوماً ؛ ويجوز لأمين العهدة من خلال المسجل ووكيل التحويل في حال عدم إقفال دفاتر تحويل الملكية لفترة لا تتجاوز 60 يوماً قبل تاريخ أي اجتماع لمالكي الوحدات، أو أي إجراء آخر كتاريخ تسجيل مالكي الوحدات الذين يحق لهم استلام إخطار بمثل ذلك الاجتماع أو أي تأجيل له والتصويت فيه، أو الذين يحق لهم ممارسة صلاحيات أحد مالكي الوحدات المسجلين لغرض القيام بأي عمل آخر، حتى وإذا باع وحدته بعد تاريخ قفل السجل، ولا يحق لأي مالك وحدات قام بامتلاك الوحدات بعد تاريخ قفل السجل أن يستلم إخطار بمثل ذلك الاجتماع أو أي تأجيل له أو أن يصوت فيه أو أن يعامل كمالك وحدات مسجل لأغراض أي إجراء آخر. وفي حال عدم قيام أمين العهدة بتحديد تاريخ قفل السجل فيعتبر يوم العمل السابق للاجتماع هو تاريخ قفل السجل.

ب. يجوز لمالكي الوحدات الاطلاع على قائمة مالكي الوحدات المسجلين أثناء ساعات العمل العادية في المقر الرئيسي للمسجل ووكيل التحويل، وخلال اجتماع مالكي الوحدات الذي أعدت له القائمة.

7-7 التوكيلات

أ. إذا كان صوت أو موافقة مالكي الوحدات مطلوبة أو مسموح بها بموجب هذا السند، يجوز الإدلاء بذلك الصوت أو تقديم تلك الموافقة إما مباشرة من قبل مالك الوحدات أو بالوكالة. وإذا كان مالك الوحدات من الشركات أو الكيانات، يجوز له الإدلاء بالصوت أو تقديم الموافقة من قبل شخص مفوض من قبل مجلس الإدارة أو الهيئة الادارية للشخص الاعتباري لتمثيله في أي اجتماع لمالكي الوحدات. ولا يشترط أن يكون الوكيل أحد مالكي الوحدات كما لن يكون هناك أي قيد على عدد مالكي الوحدات أو الوحدات التي يجوز تمثيلها من قبل شخص واحد يعمل بصفة وكيل.

ب. يتعين أن يكون سند تعيين أي وكيل خطياً وموقعاً من الطرف المعين لذلك الوكيل أو وكيله المفوض رسمياً وخطياً، أو إذا كان المعين شخص اعتباري فيتعين أن يكون سند التوكيل مزيلاً بالختم العام أو توقيع أي مسؤول أو وكيل مفوض خطياً. ويحق لأي وكيل أن يحضر وأن يصوت برفع الأيدي أو يدلي بصوته في أي اقتراع وأن يطلب إجراء اقتراع وأن يحتسب ضمن أي نصاب قانوني بنفس طريقة مالك (مالكي) الوحدات الذين يمثلهم ذلك الوكيل.

ج. يودع السند الأصلي لتعيين أي وكيل ونسخة من التوكيل أو أي تفويض آخر (إن وجد) في المكان الذي يحدده أمين العهدة في إخطار الدعوة لعقد الاجتماع، أو إذا لم يحدد مثل ذلك المكان، يودع السند الأصلي للتوكيل في المقر الرئيسي لأمين العهدة قبل 48 ساعة على الأقل من الوقت المحدد لعقد الاجتماع أو الاجتماع المؤجل (أو في حالة إجراء اقتراع قبل الوقت المحدد لإجراء الاقتراع)، الذي يخول بموجبه الشخص المسمى في سند التوكيل بالتصويت، وفي حالة الإخلال بما سبق، يعامل سند التوكيل على أنه باطل. ولا يكون أي سند يعين أي وكيل صالحاً بعد انقضاء اثنى عشر شهراً من التاريخ المحدد فيه كتاريخ تحريره.

د. يجوز أن يحرر سند التوكيل بالصيغة التالية أو بأية صيغة أخرى يعتمدها أمين العهدة:

""أنا _____ وأحمل جواز سفر _____ (مفوض رسمياً من قبل _____) مالك وحدات في العهدة المعروفة باسم عهدة بنك الإسكان العقارية (بموجب/ بصفتي) _____ أعين بموجبه _____ يحمل جواز سفر _____ رقم _____ وكيلاً عني للتصويت بالنيابة عني في اجتماع مالكي الوحدات في العهدة المذكورة المزمع عقده يوم _____ بتاريخ _____ وأي تأجيل لذلك الاجتماع.

وإشهاداً على ذلك زيلت هذا التوكيل بتوقيعي في هذا اليوم _____ الموافق _____.

ه. أي سند توكيل يحرر وفقاً لما سبق يكون صحيحاً ما لم يتم الاعتراض عليه في وقت أو قبل ممارسته ويكون على الشخص المعترض على سند التوكيل عبء إثبات بطلان ذلك التوكيل وفقاً لما يرتضيه رئيس الاجتماع الذي يستخدم فيه

الطرف الأول

الطرف الثاني

الهامش

ذلك السند. وأي قرار من رئيس الاجتماع فيما يتعلق بصحة أي سند توكيل يكون نهائياً وملزماً لجميع الأشخاص. ويكون أي سند توكيل صحيحاً فقط في الاجتماع الذي صدر لأجله ذلك التوكيل أو أي تأجيل لذلك الاجتماع. ويكون الإدلاء بأي صوت وفقاً لأي توكيل صحيحاً على الرغم من وفاة أو فقدان صفة أو إفلاس أو إعسار مالك الوحدة الذي قدم التوكيل أو إلغاء التوكيل ما لم يكن إخطار خطي بالوفاة أو فقدان الصفة أو الإعسار أو الإفلاس أو إلغاء التوكيل قد تم استلامه من قبل رئيس الاجتماع بتأكيد بطلان أو إلغاء التوكيل قبل وقت الإدلاء بالصوت.

7-8 محاضر الاجتماعات

تعد محاضر لكافة القرارات والأعمال في كل اجتماع ويتم حفظها حسب الأصول في دفاتر تعد لذلك الغرض من وقت لآخر من قبل أمين العهدة، وتكون مثل تلك المحاضر على النحو المذكور إذا تم توقيعها من قبل رئيس الاجتماع بمثابة دليل دامغ على الموضوعات والقرارات المذكورة فيها، ولحين إثبات العكس فإن كل اجتماع تم إعداد محضر اجتماع بشأن أعماله يعتبر قد عقد وتمت الدعوة إليه حسب الأصول المقررة وكافة القرارات المنصوص عليها في ذلك المحضر قد تم تمريرها في ذلك الاجتماع حسب الأصول المرعية.

7-9 مالكي الوحدات المشتركون

يقبل صوت مالكي الوحدات الأقدم الذي يدلي بصوت سواءً شخصياً أو بوكيل مع استبعاد أصوات كل مالك مشترك آخر للوحدات؛ ولذلك الغرض تحدد الأقدمية بترتيب ظهور الأسماء في السجلات.

7-10 الموضوعات التي يصوت عليها مالكي الوحدات

أ. لن يتم الاعتداد بأي قرار حول المواضيع التالية ما لم يكن قد تم اعتماده حسب الأصول من قبل مالكي الوحدات في اجتماع تمت الدعوة إليه وانعقاده حسب الأصول، وذلك بتمرير قرار جمعية عامة عادية لمالكي الوحدات:

1) عزل أمين العهدة واستبداله.
2) عزل مدير الاستثمار واستبداله.
3) تخصيص وإصدار وحدات أخرى وتحديد سعر الإصدار.
4) ممارسة أي إجراء في حالة وقوع إخلال بواجبات أمين العهدة وفقاً لهذا السند، على أن ذلك لم يحد من الحق الفردي لكل مالك وحدات في التالي: (أ) استلام قيمة أي توزيع يعلن عنه ويعتمد وفقاً للمادة رقم 9 من هذا السند؛ (ب) حضور اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمالكي الوحدات أو أي اجتماع آخر لمالكي الوحدات والتصويت فيه؛ (ج) استلام معلومات وإفصاحات وفقاً للبند رقم (5) و (15) من المادة 5-3 ، و(د) التقدم بطلب لإبطال أو إنهاء العقود المبرمة على نحو يشكل إخلالاً بالمادة رقم 5-8 أو المادة 5-9 والتي تُستحق لأي من مالكي الوحدات ويجوز ممارسة ذلك منفرداً.
5) اعتماد البيانات المالية السنوية المدققة للعهدة.
6) أي تغيير في سياسات الاستثمار للعهدة، غير التي يقوم بها أمين العهدة بدون موافقة حاملي الوحدات وفقاً لأحكام سياسات الاستثمار.
7) أي موضوع يطرح من قبل أمين العهدة لحاملي الوحدات للتصويت عليه وفقاً للمداة 7-10 (ج) أدناه.
8) الموافقة على أي معاملة بشأن الأطراف ذات العلاقة وفقاً للمادة 5-9 (معاملات الأطراف ذات العلاقة).
9) اتخاذ أي إجراء بشأن أي موضوع يتطلب قرار اجتماع الجمعية العامة العادية لمالكي الوحدات وفقاً للوائح.

ب. لا يجوز البت في أي مما يلي ما لم تتم الموافقة عليه من قبل مالكي الوحدات في اجتماع تتم الدعوة إليه وانعقاده حسب الأصول المرعية بتمرير قرار جمعية عامة غير عادية لمالكي الوحدات:

1) أي تعديل على سند العهدة باستثناء ما نصت عليه المادة رقم 7-10 (أ) والمادة رقم 14-1 من هذا السند.
2) أي تغيير أو تعديل لاسم العهدة أو لأغراضها.
3) أي تعديل على مدة العهدة ضمن الحدود المنصوص عليها في المادة رقم 2-1 (ج).
4) أي طلب لإلغاء إدراج الوحدات من بورصة البحرين.
5) بيع أو نقل ملكية أملاك العهدة وشركاتها التابعة ككل أو تكاد تكون كلياً (بخلاف البيع أو نقل الملكية كجزء من عملية إعادة تنظيم داخلية لأصول العهدة وشركاتها التابعة بعد موافقة أمين العهدة).

الطرف الأول

الطرف الثاني

6) أي تغيير للعهدة من وضعها التنظيمي المقصود كصندوق استثمار عقاري جماعي مقره البحرين، وكإدارة صندوق عقاري مقره البحرين، وكمشروع استثمار مشترك متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية إلى أي وضع تنظيمي آخر.

7) أي دمج أو إلغاء دمج أو توحيد للعهدة وشركاتها التابعة (بخلاف ما يتم كجزء من عملية إعادة تنظيم داخلي لأصول العهدة وشركاتها التابعة بموافقة أمين العهدة).

8) إنهاء و/أو تصفية العهدة أو شركاتها التابعة (بخلاف ما يتم كجزء من عملية إعادة تنظيم داخلي لأصول العهدة وشركاتها التابعة بموافقة أمين العهدة).

9) أي استرداد جزئي للوحدات المتداولة وفقاً للمادة رقم 9-4 من هذا السند.

10) اتخاذ أي إجراء بشأن أي موضوع يتطلب قرار جمعية عامة غير عادية لمالكي الوحدات وفقاً للوائح.

ج. لم يرد في هذه المادة رقم 7 ما يمنع أمين العهدة من أن يقدم أي موضوع لتصويت مالكي الوحدات يراه ضرورياً. ولا يعتبر أي صوت من أصوات مالكي الوحدات ملزماً بأية طريقة للأمين باستثناء ما يتعلق بالموضوعات المحددة في هذه المادة رقم 7 أو الموضوعات المقدمة طواعيةً لتصويت مالكي الوحدات من قبل أمين العهدة.

11-7 عقد الاجتماعات

إلى الحد الذي لا تكون فيه قواعد وإجراءات عقد اجتماعات مالكي الوحدات منصوص عليها في هذا السند، فإنه يتم تحديد القواعد والإجراءات المعقولة من قبل رئيس الاجتماع، وتكون هذه القواعد والإجراءات ملزمة لكافة الأطراف المشاركة في الاجتماع.

12-7 الأثر الملزم للقرارات

كل قرار يتم تمريره خلال أحد الاجتماعات وفقاً لأحكام هذه المادة رقم (7) يكون ملزماً لكافة مالكي الوحدات، سواء كانوا حاضرين في الاجتماع أو تغيبوا عنه. ومع مراعاة بنود المادة 7-10 لا يكون أي تصرف يتخذه مالكي الوحدات في أي اجتماع لمالكي الوحدات ملزماً بأي حال من الأحوال للعهدة أو لأمين العهدة.

13-7 إصدار القرارات خارج نطاق الاجتماعات

يكون أي قرار قد اتخذ خارج نطاق الاجتماعات موقع خطياً من قبل كافة مالكي الوحدات المخولين للتصويت على هذا القرار في أحد اجتماعات مالكي الوحدات سارياً بصفته قرار الجمعية العمومية غير العادية لمالكي الوحدات.

14-7 تصرفات مالكي الوحدات

يجوز لمالكي الوحدات القيام بأي تصرف أو تغيير أو إصدار أي موافقة أو قرار يُطلب أو يُسمح باتخاذه أو القيام به من قبل مالكي الوحدات استناداً لأحكام هذا السند، وذلك بموجب قرار من قبل مالكي الوحدات في اجتماع منعقد حسب الأنظمة أو بموجب قرار بالتمرير عوضاً عنه، وفقاً لأحكام المادة رقم (7) من هذا السند.

8) هيئة الرقابة الشرعية

1-8 التعيين

أ- يكون للعهدة هيئة رقابة شرعية يتم تشكيلها بعدد لا يقل عن ثلاثة أعضاء. ويتم تعيين هيئة الرقابة الشرعية من قبل أمين العهدة بموافقة مجلس الإدارة. ويخضع تعيين كل عضو من أعضاء مجلس هيئة الرقابة الشرعية لموافقة مصرف البحرين المركزي. ولا يجوز أن يقوم مجلس الإدارة بتفويض أي عضو من أعضاء هيئة الرقابة الشرعية بصلاحيات تنفيذية فيما يتعلق بنشاطات وعمليات العهدة.

ب- يجب على كل عضو من أعضاء هيئة الرقابة الشرعية أن:

(i) يتحلى بسمعة وشخصية طيبة؛

(ii) لم تتم إدانته في أي قضية اختلاس أو تزوير أو فساد أو سوء استخدام أموال أو أي جريمة مماثلة تتضمن عدم الأمانة أو غيره مما يعاقب عليه بالسجن لمدة عام أو أكثر؛

(iii) لم يتم إشهار إفلاسه أو لم يكن مدير أو مدير عام في شركة تم إشهار إفلاسها؛

(iv) لم يكن موضع نتائج سلبية في أي استجواب أو تحقيق يتم إجراؤه من قبل أي جهة أو هيئة حكومية أو قانونية في أية دعوى قضائية؛

(v) لم يكن متورطاً في أي ممارسة أو نشاط غير أخلاقي قد يؤدي إلى جعل الأشخاص غير صالحين لتولي المنصب؛

(vi) يتمتع بخبرة لا تقل عن (5) سنوات كفقيه قانوني لفقه المعاملات (الفقه الإسلامي التجاري) والتمويل الإسلامي اكتسبها إما بالعمل كمدير أو مدير عام أو عضو هيئة الرقابة الشرعية في أحد البنوك الإسلامية أو المؤسسات المالية أو من خلال تدريس الفقه التجاري الإسلامي أو التمويل الإسلامي في مؤسسات التعليم العالي لنفس المدة الزمنية؛

(vii) غير مشترك بشكل شخصي في تشغيل أو إدارة العهدة؛

(viii) يستوفي أية متطلبات أخرى صادرة أو قد تصدر من قبل مصرف البحرين المركزي.

ج- بالإضافة إلى المتطلبات المنصوص عليها أعلاه، يجب أن يكون كل عضو من أعضاء هيئة الرقابة الشرعية مستقلا عن أي شخص ذو صلة بالعهدة وفقاً لقواعد صناديق الاستثمار الجماعية الموافقة لأحكام الشريعة الإسلامية 2-1-3 (a)، إلا إنه يجوز لأمين العهدة تقديم طلب لمصرف البحرين المركزي لتعيين الأشخاص المعينين كأعضاء هيئة الرقابة الشرعية لدى مدير الاستثمار كأعضاء في هيئة الرقابة الشرعية للعهدة بصفة أولية.

د- يقوم أمين العهدة بشكل دائم بتقييم استمرار متطلبات التعيين المذكورة أعلاه، وإذا خلُص إلى أن أي عضو من أعضاء هيئة الرقابة الشرعية قد فقد أي من هذه المتطلبات فيقوم أمين العهدة بإبلاغ مصرف البحرين المركزي وتعيين عضو جديد في هيئة الرقابة الشرعية بموجب موافقة مجلس الإدارة ومصرف البحرين المركزي.

ه- يحدد أمين العهدة، بموافقة مجلس الإدارة، شروط تعيين كل عضو من أعضاء هيئة الرقابة الشرعية مع مراعاة الالتزام باللوائح وبهذا السند ونشرة الاكتتاب.

و- في حالة أي تغيير في تشكيل هيئة الرقابة الشرعية، يجب على أمين العهدة الوفاء بكافة التزامات الإبلاغ المنصوص عليها في القاعدتين رقم SCC-2.1.4 و SCC-2.1.5 من المجلد رقم 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي إلى الحد الممكن تطبيقه.

2-8 مكافآت وآلية عمل هيئة الرقابة الشرعية

يتم تحديد مكافآت هيئة الرقابة الشرعية، وآليات عقد اجتماعات هيئة الرقابة الشرعية وتمرير أي قرار في هذا الاجتماع وتسجيل هذا الاجتماع وأي أمر آخر يتعلق بعمل هيئة الرقابة الشرعية في مستند تعيين هيئة الرقابة الشرعية و/أو في اللوائح الداخلية لهيئة الرقابة الشرعية التي يصدرها أمين العهدة بموافقة مجلس الإدارة وفقاً لشروط وأحكام هذا السند.

3-8 مسؤوليات هيئة الرقابة الشرعية

أ- يتمتع هيئة الرقابة الشرعية بكافة الصلاحيات والمسؤوليات التالية:

(i) ضمان امتثال نشاطات العهدة واستثماراتها لأحكام الشريعة الإسلامية بما في ذلك الامتثال لقيود الاستثمار المنصوص عليها في سياسة الاستثمار لأغراض الامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء؛

(ii) مراجعة وتأكيد الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية في نشرة الاكتتاب والوثائق التأسيسية للعهدة وكافة التعديلات التي تجرى عليها من وقت لآخر؛

(iii) تأكيد توافق أي استثمار للعهدة مع أحكام الشريعة الإسلامية من وقت لآخر؛

(iv) تأكيد توافق أية تمويلات تمنحها العهدة أو أية مديونية تتكبدها أو تحصل عليها العهدة مع أحكام الشريعة من وقت لآخر؛

(v) تأكيد توافق أي تغطية تأمينية تكتسبها العهدة مع أحكام الشريعة بما في ذلك التغطية التأمينية لأملاك العهدة من وقت لآخر؛

(vi) تأكيد توافق أي نشاط آخر يستوجب، وفقاً لتقدير أمين العهدة المعقول، الامتثال بأحكام الشريعة الإسلامية؛

(vii) صياغة وإصدار تقرير سنوي وفقاً لمعايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية يتم إدراجها في التقارير المالية المدققة للعهدة فيما يتعلق بالتالي: (أ) أعمال التحقق التي تتم على مدار السنة المالية لضمان التزام العهدة بأحكام الشريعة الإسلامية و(ب) تقديم رأي بخصوص التزام العهدة الكلي بأحكام الشريعة الإسلامية وفقاً للقسم 2-2-3 (4) من المجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي؛ و

(viii) إصدار التعليمات لأمين العهدة فيما يتعلق بتنقية الدخل المتحصل من المعاملات غير الشرعية الذي يتم بموجبها التخلص من العائد الذي وجدته هيئة الرقابة الشرعية أنه قد شابه بعض العناصر المشكوك فيها (حرام) من العهدة.

ب- يكون أمين العهدة ملزماً أن يقدم جميع السجلات والمستندات والمعلومات التي تطلبها هيئة الرقابة الشرعية لأغراض ممارسة مسؤولياتها بموجب هذا البند(8)، ويكون لهيئة الرقابة الشرعية كذلك إمكانية التواصل مع أي شخص ذو صلة أو أي مزود خدمة آخر للعهدة للأغراض ذاتها.

9) توزيعات الأرباح

9-1 التوزيعات السنوية

تقوم العهدة في كل موعد لتوزيع الأرباح بتوزيع المبالغ المستحقة عن فترة التوزيع السابقة على مالكي الوحدات على النحو الذي يحدده أمين العهدة وفقاً لتقديره، شريطة ألا يقل هذا المبلغ عما يساوي 90% من صافي الدخل القابل للتوزيع عن مدة التوزيع ذات الصلة الناتجة عن القوائم المالية المدققة عن هذه المدة ("التوزيع السنوي"). ويتم ترحيل الدخل الصافي غير الموزع إلى السنة المالية التالية أو يتم التعامل معها من قبل أمين العهدة، الذي يعمل من خلال المسؤول الإداري ، وفقاً للمبادئ المحاسبية المنصوص عليها في البند2-5 أعلاه.

9-2 التوزيعات المرحلية

يجوز للعهدة أن تقوم، وفقاً لتقديرها، توزيع المبالغ المستحقة عن مدة التوزيع المرحلية السابقة على مالكي الوحدات في كل تاريخ استحقاق للتوزيع المرحلي على النحو الذي يحدده أمين العهدة وفقاً لتقديره، شريطة ألا تزيد هذه المبالغ عن صافي ربحها عن مدة التوزيع المرحلي ذات الصلة الناتجة عن البيانات المالية نصف السنوية المدققة عن هذه المدة ("التوزيع المؤقت"). وفي حالة التوزيع المرحلي ، يتم خفض التوزيع السنوي فيما يتعلق بالسنة المالية شاملةً مدة التوزيع المرحلي ذات الصلة بمقدار مبلغ يساوي مبلغ التوزيع المرحلي .

9-3 التوزيعات الاستثنائية

يجوز للعهدة، وفقاً لتقديرها، أن تقوم في كل تاريخ استحقاق للتوزيع الاستثنائي، بشكل كامل أو جزئي، بتوزيع مبلغ الدخل الصافي القابل للتوزيع الذي تم ترحيله من اي سنة مالية سابقة والمتاح للتوزيع وفقاً للوائح والمبادئ المحاسبية المنصوص عليها في القسم 2-5 أعلاه.

9-4 الاسترداد الجزئي

يجوز لأمين العهدة أن يقوم بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية لمالكي الوحدات، ومع مراعاة موافقة مصرف البحرين المركزي، باسترداد جزئي للوحدات القائمة حينها في أي تاريخ التوزيع الجزئي لقيمة الوحدات. ويتم هذا التوزيع من أصول رأس مال العهدة مقابل استرداد جزء من الوحدات القائمة بسعر استرداد يحدده القرار الاستثنائي لمالكي الوحدات بناء على اقتراح يقدمه أمين العهدة يأخذ في الاعتبار، في حالة الوحدات المدرجة، صافي قيمة الأصول ومتوسط سعر السوق المرجح لهذه الوحدات خلال الستة أشهر السابقة لهذا الاسترداد الجزئي، شريطة أنه لا يسمح بهذا الاسترداد الجزئي في حالة (i) أن ينتج عنه أن يصبح صافي قيمة أصول العهدة مساوياً أو أقل من الحد الأدنى لقيمة صناديق الاستثمار العقاري المؤسسة بالبحرين الذي تتطلبه قواعد العقارات البحرينية 2-3-1 (الحجم الأدنى لقواعد صناديق الاستثمار العقاري المؤسسة بالبحرين (B-REIT) من المجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي أو (ii) أن ينتج عنه زيادة القيمة السوقية و/أو القيمة الدفترية للمديونية المالية القائمة عن 60% من قيمة الأصول الإجمالية بما يمثل خرق لقواعد العقارات البحرينية 2-3-2 من المجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي؛ أو (iii) أن يخالف هذا الاسترداد التعهدات التعاقدية التي تلتزم بها العهدة أو أي من الممتلكات الموقوفة أو أن يكون أدائها لا يتوافق ، في رأي أمين العهدة، مع سعي أمين العهدة لتحقيق أغراض العهدة.

9-5 أحكام عامة تتعلق بتوزيع الأرباح

أ- يتم أي توزيع للأرباح في تاريخ التوزيع أو تاريخ التوزيع المرحلي أو تاريخ التوزيع الاستثنائي، أو تاريخ الاسترداد الجزئي لقيمة الوحدات، وذلك بالتناسب مع مالكي الوحدات اعتباراً من اقفال التعامل في تاريخ تسجيل التوزيع المذكور، والذي يكون آخر يوم عمل في الشهر التقويمي الذي يسبق مباشرة الشهر الذي يقع فيه تاريخ التوزيع أو تاريخ التوزيع المرحلي أو تاريخ التوزيع الاستثنائي أو ، تاريخ الاسترداد الجزئي للمستحقات حسب الأحوال أو أي تاريخ آخر، إن وجد، على النحو الذي يحدده أمين العهدة وفقاً للقسم 7-6 أعلاه.

الهامش

ب- يعلن صراحة بموجب هذا السند أنه يكون لمالك الوحدة الحق القانوني في المطالبة بأي مبلغ يقرر استحقاقه لمالك الوحدة بموجب هذا السند في وقت استحقاق هذا المبلغ.

ج- تقوم العهدة بإنشاء احتياطي نقدي بمقدار يحدده أمين العهدة لاستغلاله في الوفاء بمتطلبات السيولة الحالية والمتوقعة للعهدة ويشمل ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تمويل تكاليف التشغيل، والتكاليف الإدارية، والمطالبات الطارئة والأساسية والاعتيادية المتعلقة بتشغيل العهدة. **("احتياطي رأس المال العامل").**

د- تقوم العهدة بإنشاء احتياطي نقدي بمقدار يحدده أمين العهدة لاستغلاله في تغطية متطلبات الإنفاق الرأسمالي لأملاك العهدة ويشمل ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تكاليف التجديد واستبدال المصاعد واستبدال وحدات التكييف واستبدال وتركيب إنذارات الحريق وأنظمة الأمن ونفقات استبدال العزل المائي وإعادة عمل الديكورات الداخلية والخارجية واستبدال الأثاث وأية نفقات رأسمالية أخرى يعتبرها أمين العهدة ضرورية أو تعود بالفائدة لصيانة أو تعزيز أملاك العهدة بما يحقق النفع لمالكي الوحدات والتي لا يتحملها المستأجرون بموجب اتفاقيات التأجير **(احتياطي الإنفاق الرأسمالي).**

ه- يُقصد بصافي الدخل القابل للتوزيع، الدخل الصافي المستحق للعهدة والشركات التابعة لها المدة ذات الصلة على أساس موحد، على النحو المحدد وفقاً للمبادئ المحاسبية المنصوص عليها في القسم 2-5، ويجوز لأمين العهدة تعديل صافي الدخل (بشكل كلي أو جزئي) بما يحقق مصلحة العهدة ومالكي الوحدات بسبب التأثيرات التالية التي قد يكون قد تم تسجيلها أو لم يتم تسجيلها في حسابات الربح والخسارة عن المدة ذات الصلة:

(i) إعادة رسوم الاستهلاك و/أو نقص القيمة فيما يخص أملاك العهدة، وفقاً للمبادئ المحاسبية المنصوص عليها في القسم 2-5؛ و

(ii) استقطاع مخصص احتياطي رأس المال العامل على النحو المبين في القسم 9-5 ج؛

(iii) استقطاع مخصص احتياطي الإنفاق الرأسمالي على النحو المبين في القسم 9-5 د؛

(iv) استقطاع أي مبالغ محتجزة لأغراض يتم إقرارها بموجب قرار الجمعية العامة لمالكي الوحدات.

(v) إعادة أي تخصيص،أو شطب، أو تعديل تتطلبه المبادئ المحاسبية المبينة في القسم 2-5؛ و

(vi) استقطاع أية زيادة في القيمة العادلة غير المحققة لأملاك العهدة

(vii) استقطاع أي مبالغ قد يُطلب احتجازها بشكل رسمي لأي سبب من قبل مصرف البحرين المركزي أو وزارة الصناعة والتجارة.

و- تتم التوزيعات عن طريق شيك مستحق الدفع لصالح أو لأمر مالك الوحدة، أو عن طريق تحويل الأموال الإلكتروني، أو بأي طريقة أخرى للدفع يقرها أمين العهدة من وقت لآخر. ويعتبر الدفع بشكل قاطع، إذا تم بشيك، أنه قد تم عند تسليم مالك الوحدة للشيك باليد أو من خلال وكيله/وكيلها المفوض كتابة بشكل قانوني، أو عند ارسال الشيك بالبريد المسجل أو بالبريد السريع المرسل إلى مالك الوحدة على عنوانه/عنوانها على النحو المبين في السجلات مالم يكن الشيك غير مستحق الدفع عند تقديمه. ويجوز لأمين العهدة أن يقوم بإصدار شيك بديل إذا اقتنع بأن الشيك الأصلي لم يتم استلامه أو أنه قد فُقد أو تلف عند تزويده بدليل على الفقد أو التعويض، أو أي مستند آخر قد يعتبره أمين العهدة سبباً لإعادة إصدار الشيك وفقاً لتقديره.

ز- يقوم أمين العهدة بخصم أو حجز أية مبالغ من التوزيعات مستحقة الدفع لأي من مالكي الوحدات يُطلب احتجازها من هذا التوزيع بموجب القانون، وتقوم العهدة بصرف قيمة هذه الضرائب لصالح الجهة الحكومية المعنية وفقاً للمدد الزمنية المحددة في القوانين والأنظمة السارية.

10) الإنهاء

10-1 إنهاء العهدة

أ- مع مراعاة حالات الإنهاء المبكر يمتد سريان العهدة من تاريخ التسجيل في سجل العهد المالية المحفوظ لدى مصرف البحرين المركزي وفقاً للمادة 33 من قانون العهد المالية حتى تاريخ انتهاؤه وفق ما ورد في البند (ب) من المادة 10-1 أدناه.

ب- تنتهي العهدة، مع مراعاة اللوائح، في أي من هذه الحالات أيها أقرب:

(i) التاريخ الواقع بعد ستة أشهر من ترخيصها إذا لم تبدأ العهدة عملياتها خلال هذا التاريخ؛

الهامش

(ii) في الوقت المحدد لإنهائها بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية لمالكي الوحدات تم اتخاذه خلال اجتماع منعقد حسب الأنظمة ؛

(iii) في التاريخ الواقع بعد ستة أشهر من علم أمين العهدة بانخفاض صافي قيمة الأصول لأقل من الحد الأدنى للمبلغ المطلوب لصناديق الاستثمار العقاري المؤسسة في البحرين بموجب قواعد عهد الاستثمار العقاري 2-3-1 (الحجم الأدنى من قواعد لصناديق الاستثمار العقاري المؤسسة في البحرين) من المجلد 7 للدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي، وذلك في حال عدم استيفاء الحد الأدنى لصافي قيمة الأصول خلال مدة ستة أشهر؛

(iv) في حالة تأكد أمين العهدة باستحالة تحقيق أهداف العهدة، وذلك بموافقة مجلس الإدارة بموجب قرار صادر بالإجماع؛ ويكون التاريخ المحدد من قبل أمين العهدة المدرج في إخطار خطي يُسلم لمالكي الوحدات هو تاريخ انتهاء العهدة؛

(v) التاريخ المحدد للحل الإلزامي الوارد في أي حكم محكمة بموجب قانون مصرف البحرين المركزي أو اللوائح أو أي قانون آخر واجب التطبيق؛

(vi) في حالة إلغاء/سحب الترخيص من قبل مصرف البحرين المركزي وعدم اعتراض أمين العهدة على هذا القرار، أو عدم قبول اعتراضه لهذا الالغاء من قبل مصرف البحرين المركزي ، ويتم اعتبار التاريخ المحدد من قبل مصرف البحرين المركزي في قرار الإلغاء أو التاريخ الذي تحدده المحكمة خلال سير إجراءات الاستئناف، حسب الأحوال، هو تاريخ انهاء العهدة، هذا، وفي حال لم يتم تحديد أي تاريخ وفق ما سبق يتم إنهاء العهدة تلقائياً في التاريخ الذي يصبح فيه قرار مصرف البحرين المركزي أو الحكم القضائي الصادر من المحكمة نهائي وملزم وغير قابل للاستئناف.

ج- - في حالة إنهاء العهدة بموجب أحكام هذه المادة 10، يكون هذا الإنهاء سارياً بعد اقراره من قبل مصرف البحرين المركزي إلى الحد الذي يُطلب لكي يصبح الإنهاء سارياً بموجب قواعد التصفية وإلغاء التسجيل 1-3 (الموافقة المسبقة) من المجلد 7 للدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.

2-10 عملية تصفية العهدة

أ- تتم مباشرة عملية تصفية العهدة بعد إنهاء العهدة وفقاً للبند 10-1 أعلاه في الحالات التالية:

(i) إذا كانت العهدة تخضع لإجراءات إفلاس أو إجراءات قانونية عامة أخرى يتم بموجبها نقل إدارة العهدة قسراً إلى أحد الأمناء أو وكلاء التفليسة أو المديرين القضائيين المعينين من قبل أحد المحاكم أو السلطات العامة تحت إشراف المحكمة، فعندها يتم إجراء التصفية وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها في هذه الإجراءات؛ أو

(ii) في أية حالات أخرى لا يحق لأمين العهدة ممارسة أي أعمال أخرى عدا ما يتعلق بحفظ أصول العهدة وأموالها مع مراعاة اللوائح والأحكام التالية.

ب- يلتزم أمين العهدة بإخطار كافة مالكي الوحدات ومصرف البحرين المركزي بإنهاء العهدة فوراً بعد علمه بحدوث أية من حالات الانهاء وفقاً لقواعد التصفية وإلغاء التسجيل 1-4-1 من المجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.

ج- شريطة الحصول على موافقة مصرف البحرين المركزي، إلى الحد المطبق بموجب قواعد التصفية وإلغاء التسجيل 1-3 (الموافقة المسبقة) من المجلد 7 لمصرف البحرين المركزي، يقوم مجلس الإدارة بما يلي:

(i) تعيين مصفي ومدقق خارجي بموجب موافقة مصرف البحرين المركزي، مالم يكن المصفي و/أو المدقق الخارجي قد تم تعيينهم بالفعل بموجب قرار استثنائي لمالكي الوحدات بموجب البند 10-1 (ب) (ii) تم إصداره بموافقة مصرف البحرين المركزي؛

(ii) تحديد التاريخ الذي ستتوقف فيه عمليات العهدة ويتم إعداد الحسابات الختامية؛ على أن يتم إعدادها وفقاً لقواعد التصفية وإلغاء التسجيل 1-4-3 من المجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.

د- يجوز تعيين أمين العهدة كمصفي رهناً بموافقة مصرف البحرين المركزي.

هـ - يقوم المصفي دائماً بالتنسيق مع مصرف البحرين المركزي والالتزام بأية توجيهات قانونية يصدرها مصرف البحرين المركزي خلال عملية التصفية.

الهامش

و- لا يباشر المصفي أية نشاطات إلا تلك الخاصة بغرض تصفية شؤون العهدة على النحو المبين في هذا السند، ولهذا الغرض يخول المصفي ويجوز له ممارسة كافة وأي من الصلاحيات الممنوحة لأمين العهدة في القانون وبموجب هذا السند.

3-10 الاسترداد عند الإنهاء

أ- في حالة التصفية ومع مراعاة موافقة مصرف البحرين المركزي، يقوم المصفي بالتصرف بأملاك العهدة (بما في ذلك تحقيق أو بيع أو رهن أو نقل كل أملاك العهدة أو جزء منها) لأداء كافة التزامات العهدة والوفاء بكافة التكاليف والرسوم والنفقات والمطالبات. ويتم إجراء وإكمال هذا التصرف والوفاء بالالتزامات الأخرى بالطريقة وخلال المدة التي تلي إنهاء العهدة على النحو الذي يراه المصفي مستحسن، وعلى النحو الذي يقره مصرف البحرين المركزي مع أخذ مصالح مالكي الوحدات في الاعتبار.

ج - يحق للمصفي استرداد كافة الوحدات التي يملكها مالكي الوحدات. ويتم إرسال إخطار لمالكي الوحدات بالاسترداد ويعلن عنه للعامة من خلال بورصة البحرين أو بما يتفق مع اللوائح. ويتم تفعيل عمليات الاسترداد من خلال إلغاء الوحدات مقابل قيام المصفي بدفع استحقاق هذه الوحدات بالتناسب بعد أداء كافة التزامات العهدة والوفاء بكافة التكاليف والرسوم والنفقات والمطالبات.

د - تسري الأحكام التالية فيما يتعلق بما تقدم:

(i) يقوم المصفي بإجراء أية عمليات بيع لازمة لإتاحة أو زيادة السيولة النقدية بالطريقة وفي الوقت أو الأوقات التي يحددها المصفي وفقاً لتقديره (بما في ذلك تحقيق أو بيع أو رهن أو نقل كل أملاك العهدة أو جزء منها)، وذلك لسداد المبالغ المستحقة لدائني العهدة.

(ii) بعد سداد المبالغ المستحقة لدائني العهدة ، يقوم المصفي بإخطار مالكي الوحدات بأن الوحدات المذكورة يجب تحقيقها وإلغائها وفقاً لأحكام هذا السند، والتنسيق مع المسجل ووكيل التحويل لضمان شطب هذه الوحدات من سجلات الايداع المركزي.

(iii) أي مبلغ مستحق الدفع لأحد مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي تحقيق للوحدات وفقاً لهذا البند10-3 يكون مستحق الدفع بأسرع وقت ممكن عملياً بعد تسليم الإخطار إلى مالكي الوحدات وفقاً للفقرة (ii) أعلاه، ولا يكون أي مبلغ مستحق الدفع من قبل المصفي إلى أن يتسلم المصفي عائدات البيع أو أية مبالغ أخرى يقوم بتجميعها التي توفر السيولة النقدية المطلوبة لتمكينه من دفع هذه المبالغ بعد الوفاء التام بكل الالتزامات والمطالبات الأخرى ذات الأولوية.

هـ - يتم التعامل مع المستحقات الكسرية من أصول التصفية بالطريقة التي يحددها المصفي وفقاً لتقديره المطلق.

و- تطبق القواعد والإجراءات المعمول بها في تصفية شركات المساهمة العامة وفقاً للوائح عند تصفية العهدة وذلك فيما يتعلق بالأمور التي لم تتطرق إليها قواعد وإجراءات التصفية في هذا السند.

11) حماية أمين العهدة

أ- لا يتحمل أمين العهدة وأي من مسؤوليه ووكلائه وموظفيه أية مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي من مالكي الوحدات أياً ما كانت تنشأ فيما يتصل بالخدمات المقدمة من قبل أي منهم وفقاً لهذا السند ، ويحق لهم المطالبة بالتعويض من أملاك العهدة عن كافة وأي من المسؤوليات (بما في ذلك المسؤوليات التقصيرية) والمطالبات والتكاليف والنفقات (بما في ذلك الرسوم القانونية المعقولة) المتكبدة أو المهدد بها بسبب كونه أمين العهدة أو أنه كان أمين العهدة، شريطة أنه لا يتم تبرأة أو تعويض هذا الشخص فيما يتعلق بأي أمر ينشأ عن قيامه بالتزوير أو التصرف الإرادي غير القانوني أو الإهمال الجسيم أو سوء التصرف المتعمد. وأي شخص يكون أو يصبح أمين العهدة يتم تعويضه بشكل مماثل فيما يتعلق بنشاطاته كأمين للعهدة.

ب- بشكل محدد ولكن دون الإخلال بعمومية ما تقدم، يتم تعويض أمين العهدة عن أي مسؤولية ضريبية فيما يتعلق بالضريبة مستحقة الدفع من قبل أي من مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي عائد أو ربح لرأس المال أو توزيع مستحق و/أو تم تخصيصه له، ويتم الوفاء بهذا التعويض من قبل مالك الوحدة المعني في المقام الأول، ولكن إن لم يتم ذلك فإنه يتم الوفاء به من أملاك العهدة، وفي هذه الحالة تحل العهدة محل أمين العهدة في حقوقه تجاه مالك الوحدة هذا. وإذا تم تهديد أمين العهدة بمثل هذه المسؤولية الضريبية، يقوم أمين العهدة بتقديم إخطار فوري به إلى مالكي الوحدات.

الطرف الأول

الطرف الثاني

ج- لا يكون أمين العهدة مسؤولاً تجاه العهدة أو أي من مالكي الوحدات عن الإهمال أو عدم الأمانة أو التقصير العمدي أو سوء نية أي وكيل و/أو مفوض نيابة عن أمين العهدة أو يعمل لحساب العهدة، وفي حال كان الوكيل و/أو المفوض المعين من قبل أمين العهدة، شريطة أن يكون هذا الوكيل و/أو المفوض قد تم اختياره وتعيينه من قبل أمين العهدة بحسن نية وباستخدام الحرص والجهد المعقولين أثناء القيام بعملية تقييم واختيار هذا الوكيل و/أو المفوض.

ت- لا يكون أمين العهدة مسؤولاً تجاه العهدة أو أي من مالكي الوحدات عن قيامه (بحسن نية) بأية أعمال متعلقة بصنع السوق للوحدات (بما يتضمن أي قرار يتعلق (بانهاء ترتيبات صنع السوق) ساري عند إصدار الوحدات ويحق له المطالبة بالتعويض من أملاك العهدة عن كافة و أي المسؤوليات (بما في ذلك المسؤولية التقصيرية) و الخسائر و التكاليف و النفقات (بما في ذلك الرسوم القانونية المعقولة) المتكبدة أو المهددة بسبب هذا النشاط.

د- لا يكون أمين العهدة مسؤولاً تجاه العهدة أو أي من مالكي الوحدات عن أي شخص من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي يحصل على ملكية الوحدات، ويتم تعويضه من أملاك العهدة عن المسؤولية التي قد يتكبدها أمين العهدة نتيجة لحصول أي مواطن من غير مواطني دول مجلس التعاون الخليجي ملكية الوحدات.

ه- لا يكون لمالك الوحدة بأي حال من الأحوال أية حقوق تجاه أمين العهدة بخلاف ما يتم منحه صراحة لمالك الوحدة بموجب هذا السند ، ولا يكون أمين العهدة ملتزماً بسداد أية مدفوعات لأي من مالكي الوحدات أو أي طرف آخر باستثناء المدفوعات التي تكون مستحقة لمالك الوحدة بموجب أحكام هذا السند.

و- لا يكون أمين العهدة ملزماً بتأكيد استلام المستندات القانونية أو المثول أو إقامة الدعوى القضائية أو الدفاع عن أي قضية أو مباشرة إجراءات قانونية أو مطالبة فيما يتعلق بأحكام هذا السند أو فيما يتعلق بأملاك العهدة أو أي جزء منها، أو أي تصرف لشركة أو مساهمين يلزم أمين العهدة أو قد يلزمه وفق تقديره بإحدى النفقات أو المسؤوليات دون تعويضه من أملاك العهدة (وفقاً لأحكام هذا السند) أو تزويده بالتعويض المرضي له عن أية نفقات أو التزامات قد يتكبدها فيما يتصل بها.

ز- قبل القيام بسداد أية توزيعات أو مدفوعات أخرى تتعلق بأي وحدة، فإنه يجوز للأمين الاحتفاظ بجزء من هذه المبالغ للإمتثال لأحكام أي قانون واجب التطبيق أو أنظمة أي دولة قد يتم فيها سداد هذه التوزيعات أو المدفوعات ، وذلك فيما يتعلق بخصم أو دفع ما يتصل بأي عائد أو أي ضرائب أو رسوم أو أنصبة أياً ما كانت، كما يجوز لأمين العهدة القيام بخصم مبلغ أي رسوم دمغة أو أي ضرائب حكومية أخرى أو زكاة أو رسوم مستحقة الدفع من قبله أو قد يكون مسؤولاً عنها فيما يتعلق بهذا التوزيع و/أو الوثائق الموقعة من قبله فيما يتصل به.

ط- لا تشكل أي من أحكام هذا السند ما يمنع أمين العهدة من تأسيس أو التصرف كأمين او مدير العهدة وصناديق الاستثمار بشكل منفصل ومستقل عن العهدة وكذلك احتجاز كافة المكافآت والأرباح والمزايا التي تنتج عنها لاستخدامه ومنفعته الخاصة.

ك- يجوز لأمين العهدة بأي صفة أخرى (أو شركة مشتركة مع أمين العهدة أو أي مدير أو موظف لديه) التعاقد أو إبرام أي معاملات مالية أو بنكية أو أي معاملات أخرى أو الدخول في شراكات مع أي شريك لأمين العهدة أو أي مدير أو موظف لديه أو أي من مالكي الوحدات أو شريك لمالكي الوحدات او ان تكون له مصلحة في هذه الشراكات' ولن يتحمل أمين العهدة (او الشركات المشتركة معه أو اي مدير او موظف لديه) أي مسؤولية فيما يتعلق باي ارباح أو منافع يحصل عليها نتيجة هذه التعاقدات او المعاملات او الشراكات، وذلك شريطة ألا ينتج عن قيام أمين العهدة بأي مما سبق تكبد العهدة لأي ضرائب أو رسوم.

ل- لا يتحمل أمين العهدة أية مسؤولية فيما يتعلق بأي تصرف اتخذته العهدة أو تكبدته استناداً بحسن نية إلى أي إشعار أو قرار أو موافقة أو شهادة أو إفادة أو إقرار أو شهادة أسهم أو خطة إعادة تنظيم أو أي ورقة أو مستند يعتقد أنها حقيقية وأنه قد تم تمريرها أو ختمها أو توقيعها من قبل الأطراف المخولين. ولا يكون أمين العهدة مسؤولاً عن صحة أي توقيع أو اي ختم استخدم في إمهار أي إقرار على أي عملية نقل أو نموذج طلب تصديق إحدى الجهات أو أي نموذج آخر يؤثر على استحقاق أو انتقال الوحدات أو أي من الأصول التي تتألف منها أملاك العهدة، أو أي موافقة أو مستند آخر تمت مراعاته بموجب أحكام المادة 11 من هذا السند ، أو يكون بأي شكل مسؤولاً عن أي توقيع مزور أو غير مصرح به أو أي ختم استخدم في إمهار نقل الإقرار أو أي مستند آخر أو التصرف بناءً على أو تفعيل هذا التوقيع أو الختم المزور أو غير المصرح به. إلا أن أمين العهدة يكون له الحق ولكن لا يكون ملزماً بأن يطلب أن يكون توقيع أي من مالكي الوحدات أو

الهامش

مالكي الوحدات المتضامنين أو أي شخص آخر على أي مستند يُطلب منه توقيعه أو يتصل بهذا السند موثقاً بما يحقق رضاؤه المعقول. ولا يكون أمين العهدة مسؤولاً عن تبعات التصرف بناءً على أي قرار يُزعم أنه قد تم تمريره في أي اجتماع لمالكي الوحدات تمت الدعوة إليه وعقده كان يجب أن تتم محاضر جلساته وتوقع من خلاله، أو يتضح فيما بعد أنه كان هناك نقصاً في نصاب الاجتماع أو تمرير القرار، أو كان القرار لأي سبب كان غير ملزم لكافة مالكي الوحدات.

ن- لا يتحمل أمين العهدة مسؤولية التحقق من صحة أو فحص أي تقييم يقدم للأمين من قبل المثمن العقاري.

س- يجوز لأمين العهدة التصرف استناداً إلى أي استشارة أو معلومة يحصل عليها من مراقب الحسابات والمسؤول الإداري أو أي مصرفيين أو محاسبين أو وسطاء أو محامين أو وكلاء أو مثمنين أو مديرين أو أي أشخاص آخرين يعملون كوكلاء أو مستشارين لأمين العهدة، ولا يكون أمين العهدة مسؤولاً عن أي شيء يتم أو يُتكبد بحسن نية استناداً إلى هذه الاستشارة أو المعلومة. ولا يتحمل أمين العهدة مسؤولية أي سوء تصرف أو خطأ أو سهو أو خطأ إهمال في الفحص أو حاجة إلى التروي من جانب المدققين أو أي من هؤلاء المصرفيين أو المحاسبين أو المحامين أو الوكلاء أو أي شخص آخر على النحو المذكور آنفاً. ويجوز أن يتم الحصول على هذه الاستشارة أو المعلومة أو إرسالها برسالة بالفاكس أو رسالة إلكترونية على الرغم من أنها قد تحتوي على بعض الأخطاء أو تكون مزورة.

ش- وفقاً لأحكام هذا السند، فإن أمين العهدة، ، يكون له حق التقدير المطلق غير الخاضع للرقابة فيما يتعلق بممارسة كافة السلطات والصلاحيات الممنوحة له سواء فيما يتعلق بطريقة أو نمط ووقت ممارستها، وفي حالة عدم وجود تزوير أو إهمال جسيم على النحو الذي تحدده المحكمة المختصة، لا يكون أمين العهدة مسؤولاً بأي شكل عن أي خسارة أو تكاليف أو أضرار أو كلفة قد تنتج عن ممارستها أو عدم ممارستها.

ص- تكون كافة الصلاحيات ووسائل الحماية الممنوحة لأمين العهدة بموجب هذا السند بالإضافة إلى ودون الإخلال بتلك المتاحة لأمين العهدة بموجب القانون أو العرف.

ض- لا يكون لمالك الوحدة بأي حال من الأحوال أو يكتسب أية حقوق ضد أمين العهدة أو أي شخص آخر قد يكون قد تم تفويض أي من الواجبات والصلاحيات له بموجب هذا السند، باستثناء ما هو ممنوح صراحةً لمالك الوحدة بموجب هذا السند ولا يكون أمين العهدة ملزماً بالقيام بسداد أية مدفوعات لمالكي الوحدات أو أي شخص آخر باستثناء أن يكون ذلك من الأموال المملوكة له للأغراض المبينة في أحكام هذا السند.

ط- لا يشكل لأي شئ ورد في هذا السند إعفاء أمين العهدة من المسؤولية التي يفرضها قانون العهد المالية بالبحرين عن التزوير أو سوء التصرف العمدي أو الإهمال الجسيم.

12) تنحي أمين العهدة ونقل حقوقه والتزاماته

12-1 نقل الحقوق والالتزامات

أ- يجوز لأمين العهدة أن ينسحب طواعية من عمله كأمين للعهدة شريطة أن يكون قد قام بتقديم إخطار كتابي مسبق مدته ثلاثة (3) أشهر لمالكي الوحدات بنيته في الانسحاب، وأن يكون مالكي الوحدات (بعد استخدام كافة الجهود المعقولة للقيام بذلك) قد وجدوا أميناً جديداً ("أمين العهدة البديل") ويمكن أن يتم تعيين أمين العهدة البديل من تاريخ هذا الانسحاب شريطة موافقة مصرف البحرين المركزي على هذه الاستقالة أو الانسحاب.

ب- يتم تعيين أي بديل لأمين العهدة شريطة أن يكون مخولاً لإدارة وتشغيل العهدة على النحو الذي يتطلبه أي قانون واجب التطبيق وممارسة المسؤوليات المناطة لأمين العهدة على النحو المبين في هذا السند.

ج- لا يتحمل أمين العهدة أية مسؤولية عدا المسؤوليات المناطة له صراحة بموجب هذا السند.

د- يجب أن يتنحى أمين العهدة في حالة تمرير قرار اعتيادي لمالكي الوحدات وفقاً لأحكام هذا السند يطلب تنحية أمين العهدة ولكن مع مراعاة موافقة مصرف البحرين المركزي. وفي هذه الأحوال، سوف يتنحى أمين العهدة عندما يكون مالكي الوحدات قد وجدوا أميناً بديلاً ويجوز تعيين أمين العهدة البديل بشكل فعال من تاريخ تنحي أمين العهدة.

الطرف الأول

35

الطرف الثاني

2-12 نقل ملكية أملاك العهدة

أ- لا يلتزم أمين العهدة المتنحي بنقل ملكية أملاك العهدة مالم يتم تقديم ضمان معقول لتعويض أمين العهدة المتنحي عن أية التزامات ضريبية أو خلافه متى قد تُفرض أو تنشأ وأياً ما كانت طبيعتها.

ب- يتعهد أمين العهدة في حالة تنحيه بنقل أو ضمان نقل الملكية القانونية لأملاك العهدة لمن يخلفه كأمين عهدة بديل.

3-12 تعيين أمين بديل جديد

أ- يتم تعيين أمين العهدة البديل الذي اختاره مالكي الوحدات عن طريق قرار الجمعية العادية لمالكي الوحدات بعد تنحي أو عزل أمين العهدة، على أن يتم تعيين أمين العهدة البديل من قبل أمين العهدة المتنحي نيابة عن مالكي الوحدات مع مراعاة الحصول على الموافقات اللازمة من مصرف البحرين المركزي.

ب- يقوم أمين العهدة المتنحي وأمين العهدة البديل بإبرام سند موثق مكمل لهذا السند، حيث ينص على موافقة أمين العهدة البديل على الالتزام بشروط وأحكام هذا السند، وقيام أمين العهدة المتنحي بنقل ملكية أملاك العهدة لأمين العهدة البديل.

ج- التصرفات والأفعال التي تتم أو تنفذ لنقل أملاك العهدة لأمين العهدة البديل تتم وتنفذ بواسطة أمين العهدة المستمر أو المعزول أو المتنحي على نفقة مالكي الوحدات من أملاك العهدة.

13) الرسوم والنفقات

1-13 النفقات

أ- يدفع أمين العهدة من أملاك العهدة كافة النفقات المتكبدة فيما يتصل بإدارة العهدة واستثماراتها بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر:

(i) الرسوم المتصلة بعمليات التمويل الموافقة لأحكام الشريعة الإسلامية؛

(ii) رسوم ونفقات أي شخص ذو صلة و/أو أي محامين أو محاسبين أو مدققين أو مثمنين أو أي وكلاء آخرين أو مستشارين تم توظيفهم من قبل أو نيابة عن العهدة أو أمين العهدة؛

(iii) رسوم ونفقات أمين العهدة؛

(iv) الرسوم والنفقات المتصلة بشراء أو التصرف بالممتلكات العقارية أو أي ممتلكات أخرى؛

(v) إجراءات التأمين وفق أحكام الشريعة على النحو الذي يراه أمين العهدة ضرورياً ؛

(vi) النفقات المتصلة بمدفوعات وتوزيعات وحدات العهدة؛

(vii) النفقات المتصلة بالمراسلات الموجهة لمالكي الوحدات و غيرها من إمساك الدفاتر والأعمال الإدارية اللازمة لحفظ كافة المستندات الخاصة بالمعاملات والعلاقة مع مالكي الوحدات ؛

(viii) نفقات تعديل هذا السند أو إنهاء العهدة ؛

(ix) رسوم وتكاليف وكيل التحويل والمسجلين وأمين العهدة وحامي العهدة ؛

(x) كافة الرسوم والنفقات والضرائب وغيرها من التكاليف المتكبدة فيما يتصل بإصدار وتوزيع ونقل تأهيل لتوزيع الوحدات للعامة وغيرها من الإيداعات الحكومية المطلوبة ؛

(xi) كافة التكاليف والنفقات المتصلة بتأسيس أو تنظيم وصيانة الشركات وغيرها من الكيانات التي يتم تأسيسها لإدارة وحفظ الممتلكات العقارية أو الممتلكات الأخرى الخاصة بالعهدة.

ب- يجوز أن تتم رسملة أي من هذه النفقات من قبل أمين العهدة بالتشاور مع المسؤول الإداري عندما يُسمح بذلك وفقاً للمبادئ المحاسبية المنصوص عليها في القسم 2-5 أعلاه.

2-13 دفع مقابل الممتلكات العقارية وعمولات الوساطة

يجوز للعهدة أن تقوم بدفع عمولات الممتلكات العقارية وعمولات الوساطة العقارية بالأسعار التجارية فيما يتعلق باكتساب والتصرف في أي استثمار قامت العهدة باكتسابه أو التصرف فيه.

الطرف الأول

الطرف الثاني

الهامش

3-13 رسوم إدارة الأصول والتأجير والتمويل

يجوز للعهدة أن تقوم بدفع رسوم إدارة الأصول ورسوم التأجير ورسوم الإشراف على الإنفاق الرأسمالي ورسوم الاستحواذ والتصرف والتمويل فيما يتعلق بأي ممتلكات عقارية تملكها.

14) التعديلات

1-14 التعديلات التي تتم من قبل أمين العهدة

أ- يجوز لأمين العهدة ، بموافقة مجلس إدارة العهدة ولكن دون موافقة مالكي الوحدات، أن يقوم بإجراء بعض التعديلات على هذا السند بما في ذلك التعديلات:

(i) التي تهدف إلى تأكيد الالتزام المستمر بالقوانين واجبة التطبيق واللوائح والمتطلبات والسياسات الخاصة بأية جهة حكومية لها ولاية قضائية على: (i) أمين العهدة؛ (ii) العهدة؛ (iii) توزيع الوحدات ؛

(ii) التي يرى أمين العهدة انها تقدم حماية إضافية لمالكي الوحدات ؛

(iii) لإزالة أي تعارض أو عدم توافق في أحكام هذا السند، أو للقيام بتعديلات بسيطة يرتأي أمين العهدة أنها ضرورية أو مستحسنة وغير مجحفة لمالكي الوحدات ؛

(iv) صغيرة او ذات طبيعة كتابية أو لتعديل أخطاء إملائية أو لتوضيح أية التباسات، أو لشطب اخطاء واضحة التي يرتأي أمين العهدة أنها ضرورية أو مستحسنة وغير مجحفة لمالكي الوحدات؛

(v) التي يرى أمين العهدة أنها ضرورية أو مستحسنة كنتيجة للتغييرات في المعايير المحاسبية من وقت لآخر التي قد تؤثر على العهدة أو المستفيدين منها؛

(vi) التي يرتأي أمين العهدة أنها ضرورية أو مستحسنة لكي يتمكن من تأهيل العهدة للامتثال لوضع معين بموجب أو كنتيجة لتغييرات في الضرائب أو أي قوانين أخرى او تفسير لهذه القوانين بما في ذلك للإمتثال لمعايير التأهل لعهد الاستثمار الجماعية المؤسسة في البحرين وصناديق الاستثمار العقاري أو عهد الاستثمار الجماعية الموافقة لأحكام الشريعة الإسلامية؛

(vii) لأي غرض (باستثناء ذلك الذي يتطلب تصويت مالكي الوحدات بشكل خاص فيما يتعلق به) يرتأي أمين العهدة بأنه ضروري أو مستحسن وغير مجحف لمالكي الوحدات.

ب- يكون أمر تحديد إذا ما كان أي تعديل مجحفاً وفق تقدير أمين العهدة وبموافقة مجلس الإدارة ، ويكون هذا التعديل نهائي وملزم لكافة مالكي الوحدات في حالة عدم وجود نية تزوير أو سوء تصرف عمدي أو إهمال جسيم في تقييم أمين العهدة لهذا التعديل.

2-14 تعديلات مالكي الوحدات

مع مراعاة المادة 7-10 (أ)، يجوز تعديل هذا السند بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية لمالكي الوحدات.

3-14 عدم جواز الاستبدال

لا يشكل أي تعديل أو إعادة صياغة هذا السند ، سواء وفقاً لهذا القسم رقم 14 أو غير ذلك استبدالاً بموجب أحكام القانون المدني البحريني أو تأسيساً لعهدة جديدة.

4-14 توقيع أمين العهدة على التعديلات

عندما يقر تصويت مالكي الوحدات أحد التعديلات على هذا السند أو عندما يجوز لأمين العهدة تعديل هذا السند بمفرده على النحو المنصوص عليه في هذا السند، يقوم أمين العهدة شريطة الحصول على الموافقة المسبقة من مصرف البحرين المركزي بتوقيع المستندات اللازمة لتفعيل هذا التعديل.

15) مدقق الحسابات والحسابات

1-15 مدققي الحسابات

الطرف الأول

الطرف الثاني

الهامش

أ- يتم تعيين مدققي الحسابات من قبل أمين العهدة لمدة 3 سنوات ويجوز للأمين عزله وحل محله من وقت لآخر، شريطة أن يكون أي مدقق بديل شركة بها محاسبين قانونيين دوليين وملائمة بموجب اللوائح. ويتم دفع رسوم مراقب الحسابات من أملاك العهدة. ويخضع تعيين أو عزل مدقق الحسابات دائما للموافقة المسبقة لمصرف البحرين المركزي.

ب- يكون مدقق الحسابات كيان قائم في البحرين ويكون مستقلاً عن أمين العهدة أو أي شخص آخر ذو صلة وفقاً للمتطلبات التي يفرضها مصرف البحرين المركزي، هذا، فإن قيام مدقق الحسابات بأعمال التدقيق فيما يتعلق بأمين العهدة أو أي شركة أو عهدة أو شركة يقدم لها أمين العهدة خدمات إدارة أموال هو أو أي شخص ذو صلة لا يعني عدم استقلالية مدقق الحسابات.

ج- يجوز تجديد فترة عمل مدقق الحسابات المدقق لمدة ثلاث سنوات أخرى، ويتم استبدال المدقق بمدقق آخر بعد مضي فترة ست سنوات من تاريخ أول تعيين ، وذلك بموافقة مصرف البحرين المركزي.

د- يتولى مدقق الحسابات تدقيق البيانات المالية السنوية والنصف سنوية للعهدة والنصف السنوية بالإضافة إلى مراجعة تقرير صافي قيمة الأصول الشهري وأي تقرير آخر يتعلق بصافي قيمة أصول العهدة المنشور وفقاً لهذا السند أو نشرة الاكتتاب.

ه- يلتزم مدقق الحسابات بكافة متطلبات القيام بتقديم التقارير والتزامات الإفصاح المنصوص عليها في اللوائح بما في ذلك 11-5 و11-6 من المجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.

2-15 الحسابات والسجلات

أ- يتولى المسؤول الإداري ، نيابةً عن أمين العهدة، إعداد وحفظ كافة الدفاتر والسجلات والحسابات التي يجب إعدادها وحفظها لأغراض قانونية ومحاسبية ويقوم بكافة أعمال القيد بها فيما يتصل بأي واقعة قد تتطلب هذا القيد. كما يقوم المسؤول الإداري بالنيابة عن أمين العهدة بما يلي:

(i) إعداد (بموافقة أمين العهدة) الحسابات السنوية للعهدة فيما يتعلق بكل سنة مالية؛
(ii) إعداد (بموافقة أمين العهدة) البيانات المالية نصف السنوية؛
(iii) إعداد (بموافقة أمين العهدة) وتسليم البيانات الإحصائية ربع السنوية
(iv) إعداد كشوف صافي قيمة الأصول الشهرية؛
(v) التواصل مع مدقق الحسابات والتأكد من أنه قد تم تدقيق البيانات المالية السنوية والنصف السنوية من قبل مدقق الحسابات وأنه قد تم مراجعة كشوف صافي قيمة الأصول الشهرية؛ و
(vi) الالتزام بمتطلبات تقديم التقارير الأخرى على النحو المطلوب في قواعد الأشخاص ذوي الصلة 7-5-1 من وحدة الأشخاص ذوي الصلة أو وحدة تقديم التقارير لمصرف البحرين المركزي.

ب- علاوة على ما سبق، يقوم المسؤول الإداري بالتأكد من أن دفاتر و سجلات وحسابات العهدة قد تم إعدادها وحفظها وتحديثها بناءً على المعلومات و المستندات ذات الصلة المستلمة من قبل أي شخص ذو صلة ووفقاً للوائح والممارسة المحاسبية الجيدة.

16) إعداد التقارير

1-16 البيانات المالية السنوية ونصف السنوية

أ- يستخدم أمين العهدة أقصى جهوده للتأكد من إتاحة تقارير مالكي الوحدات على الموقع الإلكتروني لبورصة البحرين، وذلك بعد الإدراج في بورصة البحرين.

ب- يقوم أمين العهدة بإرسال تعميم لمالكي الوحدات ومصرف البحرين المركزي وبورصة البحرين فيما يتعلق بالأمور التالية:

(i) البيانات المالية نصف السنوية للعهدة التي تم تدقيقها خلال شهرين (2) من نهاية ربع السنة الثاني لكل سنة مالية؛ و
(ii) التقرير السنوي ويشمل البيانات المالية الموحدة التي تم تدقيقها عن السنة المالية كاملة خلال أربعة (4) أشهر من نهاية السنة المالية.

ج- يتم تجميع التقرير السنوي وفقاً للوائح ووفقاً للمبادئ المحاسبية المنصوص عليها في القسم 2-5؛ ويتضمن التالي:

الهامش

(i) ملخص للتطورات الجوهرية الخاصة بأملاك العهدة خلال فترة 12 شهراً الفائتة؛
(ii) تقرير تقييم سنوي معد من قبل مثمن العقار ومتوافق لمعايير التقييم المقبولة دولياً، ويشمل تفاصيل أسس احتساب رسوم مثمن العقار ؛
(iii) البيانات المالية المدققة من قبل مراقب الحسابات ؛
(iv) تقرير هيئة الرقابة الشرعية فيما يتعلق بعمليات التحقق والآراء المقدمة عن التزام العهدة بأحكام الشريعة الإسلامية في السنة المالية ذات الصلة؛
(v) تقرير سنوي عن التغييرات في صافي قيمة أصول العهدة ؛
(vi) تفاصيل العقارات بما في ذلك عنوانها وتاريخ امتلاكها ومساحة الأرض والتوزيع وفقاً لنوع العقار (مكتب أو محل أو سكني، إلخ) والمساحة الكلية والمساحة المبنية والمساحات القابلة للتأجير ومعدلات التقييم والحد الأقصى للتقييم، ومتوسط الإيجار لكل متر مربع ومستويات الإشغال الحالية وحوافز التأجير وصافي الإيجار السنوي ومتوسط التأجير، وانتهاء التأجير الوشيك، وأرباح التشغيل بعد النفقات العقارية، ومعدل العائد الداخلي منذ الاستحواذ والنسبة المئوية للملكية وأحكام السيطرة ونوع الملكية (التملك الحر أو التأجير) ومدة التأجير المتبقية وتاريخ الإنشاء وأي أعمال تجديد رئيسية أو نفقات رأسمالية محتملة وخلافه؛
(vii) إلى الحد الذي يتاح فيه أي تمويل للعهدة أو يتم استغلاله من قبلها (أ) تفاصيل صافي رسوم التمويل التي تكبدتها العهدة؛ (ب) شرح للقيمة السوقية للدين؛ (ج) تفاصيل نسبة رسوم أرباح الدين الثابت مقابل الدين العائم؛ (د) تفاصيل استحقاق الدين؛ (ه) تحليل لنسبة الدين المضمون بأصول معينة مقابل الأصول غير المضمونة؛ و(و) تفاصيل متوسط قيمة الدين المرجحة.
(viii) بيانات أي معاملة قد تتم بالامتثال للمادة 5-8 (تضارب المصالح) والمادة 5-9 (معاملات الأطراف ذات العلاقة).
(ix) في حالة اشتمال أملاك العهدة على أصول مملوكة بشكل تضامني لأمين العهدة وأطراف أخرى، يقوم أمين العهدة بتضمين المعلومات التالية في التقرير السنوي: (أ) اسم هذه الممتلكات المملوكة بشكل تضامني ووصف مختصر لها؛ (ب) وصف لنشاط أعمال المالك المشترك؛ (ج) النسبة المئوية للملكية الشائعة بين ملاك العقارات والعهدة؛ (د) المدة المحاسبية لهذه الممتلكات المملوكة بالتضامن، إذا كانت مختلفة عن العهدة؛ (ه) أي قيود جوهرية على عمليات السداد التي يجب أن تتم عن هذه الممتلكات المملوكة بشكل تضامني؛ (و) جدول توزيع الأرباح الذي سوف تتسلمه العهدة عن هذه الممتلكات المملوكة بشكل تضامني؛ (ز) تفاصيل الدين المستحق عن هذه الممتلكات المملوكة بشكل تضامني وحدود ضمانات وحق الرجوع للعهدة؛ (ح) طبيعة الاتفاق والعلاقة بين العهدة والملاك الآخرين لهذه الممتلكات المملوكة بشكل تضامني؛ و(ط) سرد عام لأداء هذه الممتلكات المملوكة بشكل تضامني.

16-2 الإفصاح السوقي من قبل الكيانات المدرجة

يقدم أمين العهدة لبورصة البحرين ومصرف البحرين المركزي بعد إتمام عملية الإدراج كافة الإفصاحات المطلوبة بموجب الفصل الثاني من التعميم رقم ODG/407/03 (معايير الإفصاح).

16-3 التقارير الأخرى

يتولى أمين العهدة مسؤولية إستيفاء كافة متطلبات تقديم التقارير لمصرف البحرين المركزي وللأطراف الأخرى على النحو المطلوب في الوحدة الخاصة بكتابة التقارير للمصرف المركزي من المجلد السابع من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي.

17) الرسوم المستحقة لأمين العهدة

يحق لأمين العهدة الحصول على الرسوم الموضحة بالتفصيل في الجدول أ من هذا السند.

الطرف الأول

الطرف الثاني

18) التنازل عن الحقوق أو التعويضات

لا يُفسر عدم تنفيذ أي من الحقوق بموجب هذا السند أو القانون أو اللوائح على أنه تنازل أو تخلٍ عن هذا الحق ولا يُفسر أي تخلٍ أو تنازل معين أو مؤقت على أنه تنازل عام أو دائم، بإستثناء ما تم النص عليه في هذا السند، تكون الحقوق المكتسبة بموجب هذا السند غير شاملة للحقوق المكتسبة بموجب اللوائح.

19) استقلالية بنود هذا السند

إذا تبين بطلان أو عدم نفاذ أي بند من بنود هذا السند بشكل كامل أو جزئي فإن هذا البطلان أو عدم النفاذ يقتصر على هذا البند ولا ينصرف إلى باقي البنود وتكون باقي البنود نافذة بكامل آثارها، ويجوز بحسن نية تصحيح البند الباطل أو غير نافذ وفق الأصول واللوائح القانونية.

20) القانون واجب التطبيق والاختصاص القضائي

أ- يخضع هذا السند إلى القوانين واللوائح السارية بمملكة البحرين.

ب- تكون للجنة تسوية المنازعات التابعة لمصرف البحرين المركزي المؤسسة بموجب المادة 35 من قانون العهد المالية الاختصاص القضائي الحصري لسماع والبت في أي قضية أو إجراءات قضائية وتسوية أية نزاعات قد تنشأ عن أو فيما يتصل بهذا السند، ويخضع لهذه الأغراض بشكل نهائي فيه للولاية القضائية للجنة تسوية المنازعات.

21) نسخ السند

تم إبرام هذا السند من أربع نسخ أصلية أمام كاتب العدل في البحرين وذلك للعمل بمقتضاها.

22) الإخطارات

أ- تكون أية إخطارات أو مراسلات بموجب أو فيما يتصل بهذا السند:

(i) مكتوبة؛

(ii) باللغة الإنجليزية أو العربية؛

(iii) إذا كانت موجهة لأمين العهدة فيتم تسليمها له إما شخصياً أو بالبريد المسجل من خلال خدمة البريد الوطنية، أو إذا كانت موجهة إلى خارج مملكة البحرين يتم إرسالها عن طريق البريد الجوي على المكتب المسجل للعهدة أو عن طريق الفاكس:

عناية: أعضاء مجلس الإدارة، شركة عُهد ش.م.ب. (مقفلة)
البريد الإلكتروني: ohadoperations@ohad.com
الفاكس: +97317213198
العنوان: مركز التجارة العالمي البحرين مكتب 341 الطابق 34 البرج الغربي، شارع عيسى الكبير ، صندوق بريد 18206، المنامة، مملكة البحرين.

(iv) أو على النحو الذي يقوم أمين العهدة بإخطار مالكي الوحدات به خطياً؛ و

(v) إذا كانت موجهة لأحد مالكي الوحدات، فيتم تسليمها لمالك الوحدة سواء شخصياً أو بالبريد المسجل بعلم الوصول أو على عنوان مالك الوحدة على النحو المحدد في السجلات ذات الصلة أو بعد الإدراج في البورصة، في إعلان بالجرائد المحلية أو أي شكل آخر تتطلبه اللوائح.

ب- في حالة عدم وجود دليل على الاستلام ، يعتبر أي إخطار أو مراسلة قد تم تقديمه حسب الأصول:

(i) إذا تم استلامه شخصياً أو عند تركه على عنوان الطرف ذو الصلة المبين في هذا السند؛

(ii) إذا تم إرساله بالبريد، باستثناء البريد الجوي، بعد ارساله بثلاثة (3) أيام عمل؛

(iii) إذا تم إرساله بالبريد الجوي، بعد ستة (6) أيام عمل من تاريخ إرساله؛

(iv) إذا تم إرساله بالفاكس، عند تسجيل آلة الفاكس الخاصة بالمرسل لتأكيد إرساله؛

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الهامش

وفي حالة الإعلان العام في الصحف، يعتبر هذا الإخطار قد تم استلامه في تاريخ آخر نشر.
ج- في حال فشل أمين العهدة اخطار اي من حاملي الوحدات أو أي من الاطرف المعنية الأخرى وفق ما هو منصوص عليه بهذا السند (بطريق الخطأ أو دون قصد)، فانه لا يؤثر على صحة ونفاذ الموضوع المتعلق به الإخطار المذكور، ولا يحق لأي من حاملي الوحدات أو اي الأطراف المعنية الأخرى الرجوع على أمين العهدة بأية مسئولية.

23) توقف خدمة منشئ العهدة

بعد توقف وإنهاء خدمة مؤسس العهدة بسبب التصفية الاختيارية أو الاجبارية سواء كان ميسراً أو معسراً تنتقل تلقائياً جميع حقوق والتزامات مؤسس العهدة الناشئة عن هذا السند إلى بنك الإسكان بالقدر المسموح به وفقاً للقوانين السارية والتي قد نشأت قبل (أ) تاريخ حذف عهدة البحرين المالية للمشاركة العقارية من سجل العهد المالية بمصرف البحرين المركزي وفقاً للمادة رقم (33) من قانون العهد المالية أو (ب) تاريخ تصفية عهدة البحرين المالية للمشاركة العقارية أو تعيين حارس قضائي أو إداري على أصول العهدة وفقاً لقوانين الإفلاس المطبقة.

وبما ذكر تحرر هذا العقد من أصل و ثلاث نسخ وتم التوقيع عليه بعد تلاوته من قبل الجميع ومني وتسلم أصحاب الشأن ثلاث نسخ منه للعمل بموجبه

الطرف الأول

الطرف الثاني

جدول (أ) –الأتعاب المستحقة لأمين العهدة

يكون من حق أمين العهدة الحصول على الأتعاب التالية:

خدمات أمين العهدة:

16,000 ديناراً بحرينياً (ستة عشر الف دينار بحريني) في السنة تدفع بشكل ربع سنوي في نهاية الربع عن خدمات أمين العهدة.

أعضاء مجلس الإدارة المعينين من قبل أمين العهدة:

2,000 دينار بحريني (ألفان دينار بحريني) سنوياً عن كل عضو مجلس إدارة يعينه أمين العهدة والذي يتصرف كعضو إداري لصالح بما لا يزيد عن شركتين تابعتين للعهدة. ويتم دفع أتعاب سنوية قيمتها 2000 دينار بحريني (ألفان دينار بحريني) فيما يتعلق بكل شركة إضافية تابعة للعهدة تطلب تعيين أعضاء مجلس إدارة من قبل أمين العهدة. وتكون أتعاب عضوية مجلس الإدارة مستحقة الدفع سنوياً ومقدماً.

أتعاب انتهاء الخدمة والتوقف:

إما:

في حالة حصول أي تغيير لأمين العهدة، سوف يكون من حق أمين العهدة الحصول على أتعاب انتهاء خدمة قيمتها 5,000 دينار بحريني (خمسة آلاف دينار بحريني).

أو:

عندما تصل العهدة إلى نهاية مدتها، سوف يكون من حق أمين العهدة الحصول على 7,500 دينار بحريني (سبعة آلاف وخمسمائة دينار بحريني) عن عملية التصفية.

الأتعاب والرسوم الأخرى:

كافة التكاليف العرضية والنفقات النثرية سوف يتم دفعها بسعر التكلفة، وأي نفقات جوهرية إضافية سوف يتم تحملها وفقاً للمادة رقم 5-8.

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الهامش

جدول (ب)

السقية بلازا:
مجمع السقية بلازا السكني التجاري القائم على قطعة أرض تبلغ مساحتها 5,496 متر مربع في الطرف الشمالي من منطقة السقية بلازا، (وهي أحد ضواحي مدينة المنامة الواقعة في جنوب مستشفى السلمانية). يتكون مشروع مجمع السقية بلازا من 15 منفذ بيع بالتجزئة بالطابق الأرضي للمنشأة العقارية و105 شقة سكنية مفروشة بالكامل يتم تأجيرها لإحدى الوزارات بحكومة البحرين عبر عقد إيجار موحد. وتُعد نسبة الإشغال في الوقت الحالي لتلك المنشأة العقارية 100 %.

إحصائيات الاستحواذ

تاريخ الاستحواذ	[ ] نوفمبر 2016
سعر الاستحواذ	11,150,000 دينار بحريني في مقابل وحدات في صندوق عهدة بنك الإسكان العقارية
سند الملكية	سند ملكية كاملة
رقم سند الملكية	57505
الكيان المالك	شركة السقية بلازا ش.م.ب. (مقفلة)
مقابل الدفع	وحدات في صندوق العهدة

إحصائيات المنشأة العقارية

تاريخ إنجاز المشروع	31 مايو 2014
تقييم مثمن المنشأة العقارية	11,250,000 دينار بحريني
مساحة الأرض	[5,469] متر مربع
صافي المساحة القابلة للتأجير	[15,893] متر مربع
معدل الإشغال	%100
النوع	سكني ومنافذ بيع بالتجزئة
عدد المستأجرين	15

الطرف الثاني

الطرف الأول

وقع الطرفين اماي

1042141

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الهامش

عدد الوحدات	120
عدد سندات ملكية لعقارات متعددة الطوابق	[1]
المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقد الإيجار	سنة واحدة
اجمالي الإيجار السنوي عند معدل الإشغال الحالي*	1,057,695 بحريني
إجمالي الإيجار السنوي المتوقع بنهاية 2017*	1,057,695 بحريني
إجمالي الإيجار السنوي المتوقع عند معدل إشغال يبلغ 100%	1,057,695 بحريني
مدير المنشأة العقارية	شركة كلاتونز ش.ذ.م.

*شاملا جميع رسوم الخدمة

دانات المدينة:
مشروع دانات المدينة هو عبارة عن منشأة عقارية متعددة الاستخدامات تقع في مدينة عيسى بالقرب من مجمع السيف (مدينة عيسى) ويحيط به شارع القدس وشارع مسقط. تضم المنشأة العقارية 44 منفذ بيع بالتجزئة وبرجين مكاتب إدارية هما الدرة 1 والدرة 2.

إحصائيات الاستحواذ

تاريخ الاستحواذ	[ ] نوفمبر 2016
سعر الاستحواذ	8,550,000 دينار بحريني في مقابل وحدات في صندوق عهدة بنك الإسكان العقارية
سند الملكية	سند ملكية كاملة
أرقام وثائق الملكية	155898 155863 196807
الكيان المالك	شركة دانات المدينة ش.م.ب. (مقفلة)
مقابل الدفع	وحدات في صندوق العهدة

الطرف الأول

44

الطرف الثاني

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الهامش

إحصائيات المنشأة العقارية

تاريخ إنجاز المشروع	26 أبريل 2015
تقييم مثمن المنشأة العقارية	8,650,000 دينار بحريني
إجمالي مساحة الأرض	[29,014] متر مربع**
صافي المساحة القابلة للتأجير	[10,508] متر مربع
معدل الإشغال	%63.2
النوع	مكاتب ومنافذ بيع بالتجزئة
عدد المستأجرين	[25]
عدد الوحدات	44 منفذ بيع بالتجزئة و مبنيين مكاتب إدارية
عدد سندات ملكية لعقارات متعددة الطوابق	[3]
المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقد الإيجار	4.31 سنوات
إجمالي الإيجار السنوي عند معدل الإشغال الحالي*	554,571 دينار بحريني
إجمالي الإيجار السنوي المتوقع بنهاية 2017*	615,018 دينار بحريني
إجمالي الإيجار السنوي المتوقع عند معدل إشغال يبلغ 100%	878,091 دينار بحريني
مدير المنشأة العقارية	شركة كلاتونز ش.ذ.م.

*شاملا جميع رسوم الخدمة **يتضمن مساحة الأرض لشقق معينة مملوكة بنظام التملك الحر والتي تقع في الطوابق التي تعلو منافذ البيع بالتجزئة والتي لا تشكل جزءًا من المنشأة العقارية الخاصة بصندوق العهدة.

الطرف الأول

45

الطرف الثاني

الجدول ج- صافي قيمة الأصول

أ- يجوز أن يتم أي تثمين أملاك العهدة في أية ظروف عندما تكون الأسواق مقفلة.

ب- في هذا الجدول:

"القيمة السوقية" يكون لها المعنى الموضح لها في معايير التثمين والتقييم الخاصة بنظام التصنيف وقوائم الجرد (RICS) المعدلة من وقت لآخر أو منشور مماثل لمعايير التثمين والتقييم الخاصة بنظام التصنيف وقوائم الجرد المعدلة من وقت لآخر أو منشور مماثل لنظام التصنيف وقوائم الجرد الذي يصبح ساري المفعول في الوقت الحالي.

"سعر الشراء للتعامل في السوق" يعني، فيما يتعلق بأملاك العهدة (بخلاف العقارات) بأي وصف ووقت محدد، المبلغ الذي سيتم استلامه مقابل بيع الأصول على افتراض أنه:

(i) تم بيعها بأفضل الشروط المتاحة في هذا الوقت في سوق التعامل في الأصول بهذا الوصف والذي يتم تداولها به؛ و

(ii) تم خصم مبلغ من المقابل يساوي المبلغ المقدر لرسوم المعاملة كما يفترض دفعها من قبل البائع فيما يتصل بهذا البيع محسوباً على أساس أن الرسوم المستحقة كانت أقل ما يمكن توقع دفعه بشكل معقول فيما يتعلق بمعاملة من هذا النوع.

"سعر البيع للتعامل في السوق" يعني، فيما يتعلق بأملاك العهدة (بخلاف العقارات) بأي وصف ووقت محدد، المبلغ الذي سيتم استلامه مقابل شراء الأصول على افتراض أنه:

(i) تم شرائها بأفضل الشروط المتاحة في هذا الوقت في سوق التعامل في الأصول بهذا الوصف والذي يتم تداولها به؛ و

(ii) تم خصم مبلغ من المقابل يساوي المبلغ المقدر لرسوم المعاملة كما يفترض دفعها من قبل المشتري فيما يتصل بهذا البيع محسوباً على أساس أن الرسوم المستحقة كانت أقل ما يمكن توقع دفعه بشكل معقول فيما يتعلق بمعاملة من هذا النوع.

"الوقت المعني" يعني، فيما يتعلق بتقييم أي من الأصول لأي غرض يتطلب هذا السند تقييم الأصول لأجله، الوقت الذي يجب فيه تقييم الأصل لهذا الغرض.

القيمة الإجمالية للأصول:

أ- يتم تحديد القيمة الإجمالية لأصول العهدة عن طريق تجميع قيمة كافة الممتلكات الموقوفة على النحو المنصوص عليه في هذا الجدول وإضافة:

(i) تقدير معقول من قبل أمين العهدة للمبلغ الإجمالي لأي مطالبة بالسداد أو أي ضريبة (إن وجدت) تفرض على رأس المال (بما في ذلك أرباح رأس المال) يتم استحقاقها قبل الوقت المعني؛ و

(ii) مبلغ يساوي أي قرض أو مقدم يتم من الممتلكات الموقوفة.

ب- يكون تقييم أي عقار بالقيمة السوقية لهذا العقار بعد خصم كافة النفقات المتعلقة بهذا العقار.

ج- مع مراعاة الإرشادات الأخرى المبينة في هذا الجدول، يقوم أمين العهدة بتحديد قيمة أي جزء من أملاك العهدة بخلاف الممتلكات العقارية مع أخذ المشورة من مدير الصندوق والمدققين عندما يجد أمين العهدة ذلك مناسباً.

د- مع مراعاة سياسة الاستثمار، سوف يتم تقييم الأصل الذي يعد سنداً لأي وصف على أساس أفضل سعر متاح للسند في السوق الذي يتم تداول السند فيه.

ه- إذا لم يكن هناك سعر للأصل المعني بموجب الأحكام الواردة أعلاه، يتم تقييمه بتقدير معقول للمبلغ الذي يفترض أن يتسلمه البائع عن طريق مقابل لنقل ملكية فوري أو تنازل من هذا البائع على أساس تجاري بحت دون أي رسوم معاملات قد تكون مستحقة من قبل البائع.

و- إذا كان سعر البيع للتعامل بالسوق أو سعر الشراء للتعامل بالسوق غير معروف لأنه، في الأسواق التي يتم تداول الأصل فيها، تم نشر أسعار تفصيل المعاملات دون تمييز بين سعر البيع وسعر الشراء، يسري هذا السند كما

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الهامش

لو أن مراجع سعر البيع للتعامل بالسوق أو سعر الشراء للتعامل بالسوق على التوالي كانت مراجع بديلة لآخر سعر تم نشره لمعاملة من أي حجم في الاستثمار المعني.

صافي قيمة الأصول:

يتم تحديد صافي قيمة الأصول عن طريق حساب القيمة الإجمالية للأصول وخصم أمين العهدة لتقدير معقول منها لإجمالي مبلغ الالتزامات والالتزامات المحتملة والأحكام مستحقة الدفع من أملاك العهدة

صافي قيمة الأصول الخاصة بالوحدة:

يتم تحديد صافي قيمة الأصول الخاصة بالوحدة عن طريق قسمة صافي قيمة الأصول على عدد الوحدات رهن الإصدار أو التي تعتبر رهن الإصدار في وقت هذا التحديد.

الطرف الثاني

الطرف الأول

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الهامش

جدول (د) – سياسة الاستثمار

بخلاف أية أحكام أخرى واردة بهذا السند، يجوز استثمار أملاك العهدة فقط وفقاً للإرشادات التالية:

1- سوف تقوم العهدة بتركيز نشاطاتها بشكل رئيسي على الاستحواذ على وتملك وتطوير وحفظ وتصوير وتأجير وإدارة أو التعامل مع العقارات المدرة للدخل في البحرين التي يتم استغلالها أو يتوي استغلالها في واحد أو أكثر من الأغراض التالية: (i) تجاري، (ii) مكتبي، (iii) سكني، (iv) وطبي، (v) تعليمي و (vi) الأصول الصناعية؛

2- بخلاف أي شيء آخر يتضمنه هذا السند، لا تقوم العهدة بعمل أو تملك أي استثمار أو اتخاذ أي تصرف أو إغفال اتخاذ أي تصرف أو السماح لشركة تابعة بعمل أو تملك أي استثمار أو اتخاذ أي تصرف أو إغفال اتخاذ أي تصرف قد ينتج عنه:

(i) مخالفة أي من القيود الواردة على سياسة الاستثمار في قواعد الاستثمار العقاري بالبحرين رقم 2-1-1 من المجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي أو في أي جزء آخر من الوحدة الخاصة بالاستثمار العقاري بالبحرين من المجلد 7 من الدليل الإرشادي لمصرف البحرين المركزي؛

(ii) عدم تأهيل العهدة كصندوق استثمار جماعي متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

3- يجوز للعهدة أن تقوم، بشكل مباشر أو غير مباشر، بالاستثمارات والقيام بكافة الأشياء وإجراء كافة النشاطات التي تكون لازمة أو مستحسنة فيما يتصل بأداء نشاطاتها شريطة ألا تكون محظورة بموجب هذا السند أو النشرة؛

4- مالم يُحظر بشكل محدد بموجب هذا السند أو النشرة أو بموجب اللوائح، يجوز للعهدة أن تستثمر في التملك الحر أو التأجير أو اي أنصبة في الممتلكات (العقارية أو الشخصية، المنقولة أو غير القابلة للنقل) شريطة أن يكون 80% من صافي قيمة أصول العهدة تتشكل في جميع الأوقات من أنصبة في الممتلكات العقارية.

5- يجوز للعهدة أن تقوم باستثماراتها وأداء أنشطتها، بشكل مباشر أو غير مباشر، من خلال أحد الاستثمارات في شخص أو أكثر وفقاً للشروط التي يحددها أمين العهدة من وقت لآخر، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الشركات ذات الأغراض الخاصة المملوكة بشكل كلي أو جزئي أو الشركات التجارية بموجب قانون الشركات.

6- تباشر العهدة استراتيجية تنويع من خلال تملك حافظة استثمارية متنوعة للأصول العقارية والتي تحتوي على ما لا يقل عن أصلين عقارين شريطة أنه في حالة الممتلكات العقارية المتعددة القائمة بنفس المجمع، تعتبر هذه الممتلكات أصل عقاري مفرد لأغراض هذه الفقرة.

7- يجوز للعهدة أن تستثمر ما يزيد عن 10% من الوحدات القائمة المصدرة من قبل شركات الاستثمار العقاري الأخرى التي لها نفس سياسة الاستثمار ومسجلة في البحرين شريطة ألا يزيد هذا الاستثمار عن 20% من صافي قيمة أصول العهدة وقت هذا الاستثمار.

8- يجوز للعهدة أن تمتلك، بشكل مباشر أو من خلال شركاتها التابعة، (أ) النقد المعين بالدينار البحريني، باليد أو في مصرف إسلامي أو مصرف تقليدي يقدم خطط إيداع موافقة لأحكام الشريعة الإسلامية أو (ب) شهادات إيداع موافقة للشريعة الإسلامية مقومة بالدينار البحريني ومستحقة خلال سنة بعد تاريخ الإيداع ذي الصلة، (ج) أي استثمار في أي التزامات دين قابلة للتسويق يتم إصدارها أو ضمانها من قبل حكومة البحرين أو من قبل أي وكالة حكومية أو وكالة لأي منها يكون لها تصنيف ائتماني مكافئ وتستحق خلال سنة بعد التاريخ ذو الصلة للحساب وتكون غير قابلة للتحويل أو التبديل بأي سند آخر؛ (د) أي

الطرف الأول

الطرف الثاني

استثمار في صناديق الأسواق المالية التي تكون (i) لها تصنيف ائتماني A-1 أو أعلى وفقاً لستاندرد آند بورز لخدمات التصنيف أو F1 أعلى وفقاً لتصنيف فيتش أو P-1 أو أعلى وفقاً لوكالة موديز المحدودة لخدمات المستثمرين، (ii) تستثمر بشكل فعلي كافة أصولها في الأوراق المالية من النوع المبين في الفقرات (ب) و(ج) أعلاه و(iii) يمكن بيعها أو استرداد قيمتها أو تصفيتها إلى نقد بإخطار لا تقل مدته عن ثلاثين (30) يوماً

9- من أجل التوضيح، لا تقوم العهدة بالاستثمار في الحقوق أو الأنصبة في الموارد المعدنية أو غيرها من الموارد الطبيعية، بما في ذلك البترول أو الغاز، إلا أن يكون ذلك أمر مكمل لأحد الاستثمارات في الممتلكات العقارية؛

10-لا يجوز للعهدة الاستثمار في الرهون العقارية (بما في ذلك صكوك الرهن العقاري)؛

11-لا يجوز للعهدة الاستثمار في أي أرض فضاء؛

12-يجوز للعهدة الاستثمار في أعمال التطوير الإضافية للعقارات القائمة و/أو في ترميم وتوسيع العقارات القائمة شريطة ألا تزيد التكلفة الإجمالية لكافة استثمارات العهدة تلك بعد تفعيل الاستثمار المقترح عن 20% من صافي قيمة أصول العهدة.

13-لا يجوز للعهدة الاستثمار في أي عقار إلى الحد الذي يكون فيه هذا العقار مستخدم لأغراض القيام بالنشاطات التالية:

(i) الخدمات المالية القائمة على الربا (الفائدة)؛
(ii) المقامرة / اللعب؛
(iii) تصنيع أو بيع منتجات غير حلال أو منتجات ذات صلة؛
(iv) التأمين التقليدي؛
(v) الأنشطة الترفيهية غير المسموح بها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية؛
(vi) صناعة أو بيع المنتجات المعتمدة على التبغ أو المنتجات ذات الصلة؛
(vii) السمسرة أو تجارة الأسهم بالأوراق المالية غير الموافقة لأحكام الشريعة الإسلامية؛
(viii) الفنادق والمنتجعات؛ و
(ix) أي نشاط آخر لا يتفق مع مبادئ الشريعة الإسلامية.

14-لا يجوز للعهدة إبرام أي معاملات مالية مشتقة مالم تكون هذه المعاملات المشتقة (i) متفقة مع أحكام الشريعة و(ii) للغرض المحدود بالتحوط بدون مضاربة..

15-لا تتكبد العهدة ولا تدعي أي مديونية مالية موافقة لأحكام الشريعة إذا كانت القيمة السوقية و/ أو القيمة الدفترية للمديونية المالية الموافقة لأحكام الشريعة ، بعد تفعيل تكبد أو ادعاء المديونية المالية الموافقة لأحكام الشريعة، لا يزيد عن 60% من قيمة الأصول الإجمالية.

16-لا يجوز للعهدة أن تقوم بشكل مباشر أو غير مباشر بضمان أي مديونية أو التزامات مالية لأي شخص مالم يكون هذا الضمان موافق لأحكام الشريعة وتم منحه فيما يتصل أو بشكل عرضي لأحد الاستثمارات المسموح بها بموجب إرشادات استثمار العهدة وشريطة ألا ينتج عنه خرق لأي ارشادات استثمار أخرى منصوص عليها بموجب هذا السند (بما في ذلك القيود المفروضة على التعزيز المالي بالاقتراض) و/أو خرق للقوانين أو اللوائح واجبة التطبيق

17-تحصل العهدة على مقيّم لكل من الممتلكات العقارية التي تنتوي الحصول عليها و مسح هندسي، متى اعتبر أمين العهدة أو مدير الاستثمار ذلك ضرورياً، فيما يتعلق بالحالة المادية لها، في كل حالة، من قبل مستشار مستقل ذو خبرة

18-تحصل العهدة وتحتفظ في جميع الأوقات بتغطية تأمينية فيما يتعلق بالتزامات العهدة المحتملة والخسارة العرضية لقيمة أصول العهدة من المخاطر، بمبالغ ومع شركات تأمين، على النحو الذي يعتبره أمين العهدة ملائماً في كل حالة، مع الأخذ في الاعتبار العوامل ذات الصلة بما في ذلك ممارسات ملاك العقارات المماثلة.

مملكة البحرين
وزارة العدل والشئون الإسلامية والأوقاف
إدارة التوثيق

سجل التوثيق
الرقم المسلسل 2016086497
رقم الإيصال RC08201683151

الهامش

19-يجوز تعديل كافة إرشادات الاستثمار وسياسات التشغيل المبينة بموجب هذا السند فقط بموافقة قرار اعتيادي لمالكي الوحدات.

20-فيما يتعلق بإرشادات الاستثمار وسياسات التشغيل الواردة في هذا الجدول (د) وعند تحديد أي حد أقصى أو أدني من النسبة المئوية في أي من الإرشادات والسياسات المتضمنة في هذا السند فإن هذه الإرشادات والسياسات يتم تطبيقها، مالم يتم تحديد ما يخالف ذلك ،على أساس المبالغ ذات الصلة المحسوبة مباشرة عقب القيام بهذا الاستثمار أو اتخاذ هذا التصرف. وأي تغيير لاحق يتصل بأي حدود مئوية ينتج عن التغير اللاحق في القيمة الإجمالية للأصول أو صافي قيمة الأصول لن يتطلب تصفية لأي استثمار باستثناء حالة أي تحديد يتصل لإرشادات الاستثمار المتضمنة في الفقرة 4 من القسم (د) والتي يجب الالتزام بها في كل الأوقات.

21-إذا قامت أي جهة حكومية أو سلطة تنظيمية لها ولاية قضائية في أي وقت على العهدة أو أي من ممتلكاتها بسن أي قانون أو لائحة أو متطلب يتعارض مع أي ارشادات استثمار أو سياسة تشغيل للعهدة سارية حينها، فإن إرشادات الاستثمار وسياسة التشغيل المتعارضة تلك، إذا توصل أمين العهدة بناء على استشارة مستشار قانوني لذلك، تعتبر قد تم تعديلها إلى الحد اللازم لتسوية هذا التعارض، وبخلاف أي شيء يتعارض متضمن في هذا السند يتعارض مع ذلك، لا يطلب أمين العهدة موافقة مالكي الوحدات المسبقة.

الطرف الأول

الطرف الثاني