

AMABWIRIZA N°21 YO KU WA
05/07/2016 AGENGA IBIGEGA
BY'ISHORAMARI MU
ITUNGANYAMITUNGO ITIMUKANWA

GUIDELINES N°21 OF 05/07/2016
GOVERNING THE DEVELOPMENT OF
REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

DIRECTIVES N°21 DU 05/07/2016
REGISSANT LE DEVELOPPEMENT DES
FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER

ISHAKIRO

TABLE OF CONTENTS

TABLE DES MATIERES

Ingingo ya mbere: icyo aya mabwiriza agamije

Article One: Purpose of these Guidelines

Article premier: Objet des présentes directives

Ingingo ya 2: Ibisobanuro by'amagambo

Article 2: Definitions of terms

Article 2: Définitions des termes

Ingingo ya 3: Intego za D-REIT

Article 3: Objectives of D-REIT

Article 3: Objectifs de D-REIT

Ingingo ya 4: Ishoramari

Article 4: Investments

Article 4: Investissements

Ingingo ya 5: Ishoramari ryemewe muri D-REIT

Article 5: Eligible investments for a D-REIT

Article 5: Investissements éligibles pour un D-REIT

Ingingo ya 6: Inshingano z'umuyobozi wa D-REIT mu rwego rw'ishoramari

Article 6: Responsibilities of a D-REIT manager in investment framework

Article 6: Attributions du gestionnaire d'un D-REIT dans le cadre d'investissement

Ingingo ya 7: Ishoramari rikorwa mu mwaka umwe (1) nyuma yo kwemerwa kwa D-REIT

Article 7: Investment to be made within one (1) year after authorization of D-REIT

Article 7: Investissement à faire dans une (1) année après l'autorisation de D-REIT

Ingingo ya 8: Ibisabwa kugira ngo umutungo utimukanwa uhererekanywe

Article 8: Requirements for disposing the real estate asset

Article 8: Exigences pour céder un actif immobilier

Ingingo ya 9: Ishoramari mu mishinga y'iterambere n'ubwubatsi

Article 9: Investment in development and construction projects

Article 9: Investissement dans des projets de développement et de construction

Ingingo ya 10: Umutungo utimukanwa wegukanywe mu buryo bw'ubukode

Article 10: Real estate acquired through leasehold

Article 10: Bien immobilier acquis par bail

Ingingo ya 11: Isaranganya ry'abashyira ku isoko inyandiko z'agaciro n'inyandiko mvunjwafaranga

Article 11: Spreading of issuers of securities and instruments

Article 11: Répartition des émetteurs de titres et instruments

Ingingo ya 12: Kutubahirizwa kw'amategeko akumira

Article 12: Non applicability of restrictive laws

Article 12: Inapplication des lois restrictives

Ingingo ya 13: Ingaruka zo kudasaranganya ishoramari mu gihe ntarengwa

Article 13: Effects of failure to spread investments in time limits

Article 13: Effets de ne pas répartir les investissements dans les délais limités

Ingingo ya 14: Ishoramari aho imigabane yose ifitwe kandi igenzurwa n'ikigo gishinzwe ibikorwa birebana n'umutungo utimukanwa

Article 14: Investment in a wholly owned and controlled company carrying out real estate related activities

Article 14: Investissement dans une société totalement détenue et contrôlée exerçant les activités relatives à l'immobilier

Ingingo ya 15: Igurisha rya D-REIT

Article 15: Offer of a D-REIT

Article 15: Offre d'un D-REIT

Ingingo ya 16: Abashoramari D-REIT igomba kuba gifite nibura

Article 16: Minimum investors required for a D-REIT

Article 16: Nombre minimum d'investisseurs requis pour un D-REIT

Ingingo ya 17: Agaciro ko hasi k'umugabane shingiro wa D-REIT

Article 17: Minimum value of the share capital of D-REIT

Article 17: Valeur minimale du capital de D-REIT

Ingingo ya 18: Ingaruka zo kutubahiriza ibisabwa by'ibanze mu kugura imigabane y'ikigo ifitwe n'abandi bantu batari abanyamigabane

Article 18: Effects of breach of the minimum requirements for the free float

Article 18: Effets de la violation des exigences minimales pour le libre flottant

Ingingo ya 19: Uburyo bukurikizwa mu gutangiza ikigeza D-REIT

Article 19: Procedure for launching D-REIT scheme

Article 19: Procédure de lancement du fonds D-REIT

Ingingo ya 20: Ishyirwa ku isoko ry'imari n'imigabane y'inyandiko z'agaciro za D-REIT

Article 20: Listing of D-REIT securities

Article 20: Cotation des titres de D-REIT

Ingingo ya 21: Ingaruka zo kunanirwa gushora imari mu mutungo utimukanwa mu gihe cy'iminsi ijana na mirongo inani (180)

Ingingo ya 22: Iyegukanwa n'iherekanywa ry'umutungo utimukanwa n'igicro

Ingingo ya 23: Kwegukana igice cy'umutungo utimukanwa

Ingingo ya 24: Igihe ibibujijwe ku kwegukana igice cy'umutungo utimukanwa bidakurikizwa

Ingingo ya 25: Ishoramari ntarengwa rikorwa na D-REIT mu migabane cyangwa mu nyandiko z'agaciro byayo

Ingingo ya 26: Ubwubatsi n'ibikorwa by'iterambere bikorwa na D-REIT

Ingingo ya 27: Ikigereranyo ntarengwa cy'inguzanyo zishobora kwakwa na D-REIT

Ingingo ya 28: Itangwa ry'ingwate ku mitungo ya D-REIT

Ingingo ya 29: Ingaruka z'amakosa ya D-REIT

Ingingo ya 30: Ibisabwa mu isaranganya muri D-REIT

Ingingo ya 31: Isaranganya rito binyuze mu mwanzuro usanzwe

Article 21: Consequences of failure to invest in real estate within one hundred and eighty (180) days

Article 22: Acquisition and disposal of a real estate and price

Article 23: Partial ownership of real estate

Article 24: Cases of non applicability of the limitation on partial ownership

Article 25: Minimum investments by a D-REIT in its property shares or securities

Article 26: Construction and development activities by a D-REIT

Article 27: Maximum level of borrowing by a D-REIT

Article 28: Providing security over the assets of a D-REIT

Article 29: Effects of D-REIT defaults

Article 30: Distribution requirements of a D-REIT

Article 31: Lower distribution by way of ordinary resolution

Article 21: Conséquences de la défaillance d'investir dans l'immobilier dans une période de cent quatre-vingts (180) jours

Article 22: Acquisition et cession de l'immobilier et prix

Article 23: Possession partielle d'immobilier

Article 24: Cas d'inapplication de la limitation de la possession partielle

Article 25: Investissements minimaux faits par un D-REIT dans ses actions de propriété ou titres

Article 26: Construction et activités de développement faites par un D-REIT

Article 27: Niveau maximum des emprunts d'un D-REIT

Article 28: Fournir la garantie sur les actifs d'un D-REIT

Article 29: Effets de fautes d'un D-REIT

Article 30: Exigences de distribution d'un D-REIT

Article 31: Répartition inférieure par voie de résolution ordinaire

Ingingo ya 32: Isaranganya rirenze inyungu zabonetse mu gihembwe gikorera

Article 32: Excess distribution of the current income

Article 32: Répartition dans l'excès du revenu courant

Ingingo ya 33: Isaranganya ry'inyungu zikomoka ku migabane zabonetse muri D-REIT

Article 33: Distribution of realized capital gains by a D-REIT

Article 33: Distribution des gains réalisés provenant du capital par un D-REIT

Ingingo ya 34: Gusaba ko habaho ubugenzuzi bwemeza ibibazo bigomba kwigwaho

Article 34: Request for audit to determine matters to be considered

Article 34: Demande d'un audit de déterminer les problèmes à examiner

Ingingo ya 35: Amafaranga y'ibanze mu ishoramari afitwe n'uwatangije ikigega n'igihe atemerewe kuyavana mu kigega

Article 35: Minimum retained investment by the promoter and lock-in period

Article 35: Minimum d'investissement retenu par le promoteur et la période de blocage

Ingingo ya 36: Ishyirwaho rya komite idasanzwe y'ubugenzuzi

Article 36: Establishment of an ad hoc oversight committee

Article 36: Mise en place d'un comité de supervision ad hoc

Ingingo ya 37: Igihe aya mabwiriza atangira gukurikizwa

Article 37: Commencement

Article 37: Entrée en vigueur

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

AMABWIRIZA N°21 YO KU WA 05/07/2016 AGENGA IBIGEGA BY'ISHORAMARI MU ITUNGANYAMITUNGO ITIMUKANWA (D-REIT) **GUIDELINES N°21 OF 05/07/2016 GOVERNING THE DEVELOPMENT OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (D-REIT)** **DIRECTIVES N°21 DU 05/07/2016 REGISSANT LE DEVELOPPEMENT DES FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER (D-REIT)**

Ikigo gishinzwe Isoko ry'Imari n'Imigabane,

The Capital Market Authority,

L'Office des Marchés des Capitaux,

Gishingiye ku itegeko n° 11/2011 ryo ku wa 18/05/2011 rishyiraho Ikigo gishinzwe Isoko ry'Imari n'Imigabane (CMA) rikanagena inshingano, ububasha, imiterere n'imikorere byacyo, cyane cyane mu ngingo zaryo, iya 3 n'ya 4;

Pursuant to Law n° 11/2011 of 18/05/2011 establishing the Capital Market Authority (CMA) and determining its mission, powers, organization and functioning, especially in Articles 3 and 4;

Vu la Loi n° 11/2011 du 18/05/2011 portant Création de l'Office des Marchés des Capitaux (CMA) et déterminant sa mission, ses pouvoirs, son organisation et son fonctionnement, spécialement en ses articles 3 et 4;

Gishingiye ku Itegeko n° 01/2011 ryo ku wa 10/02/2011 rigenga isoko ry'imari n'imigabane mu Rwanda, cyane cyane mu ngingo yaryo ya 74;

Pursuant to Law n° 01/2011 of 10/02/2011 regulating the capital market in Rwanda, especially in Article 74;

Vu la Loi n° 01/2011 du 10/02/2011 portant régulation du marché des capitaux au Rwanda, spécialement en son article 74;

Gishingiye ku Itegeko n° 40/2011 ryo ku wa 20/09/2011 rigenga ibigega by'ishoramari by'abishyizehamwe mu Rwanda, cyane cyane mu ngingo yaryo ya 64;

Pursuant to Law n° 40/2011 of 20/09/2011 regulating collective investment schemes in Rwanda, especially in Article 64;

Vu la Loi n° 40/2011 du 20/09/2011 portant régulation des fonds d'investissements collectifs au Rwanda, spécialement en son article 64;

Gishingiye ku Mabwiriza n° 14 agenga ibigega by'ishoramari mu mitungo itimukanwa, cyane cyane mu ngingo yayo ya 43 nk'uko yujujwe kugeza ubu;

Pursuant to Regulation n° 14 on real estate investment trusts, especially in Article 43 as complimented to date;

Vu le Règlement n° 14 régissant les fonds de placement immobilier, spécialement en son article 43 tel que complété à ce jour;

GITANZE AMABWIRIZA AKURIKIRA:

ISSUES THE FOLLOWING GUIDELINES:

DONNE LES DIRECTIVES SUIVANTES:

Ingingo ya mbere: Icyo aya mabwiriza agamije

Aya mabwiriza agenga iterambere ry'ibigega by'ishoramari mu itunganyamitungo itimukanwa byitwa "D-REIT" muri aya mabwiriza.

Ingingo ya 2: Ibisobanuro by'amagambo

Muri aya mabwiriza, amagambo akurikira afite ibisobanuro bikurikira:

1°. **kwaka inguzanyo:** uburyo ubwo ari bwo bwose bwo kubona imari binyuze mu nguzanyo, yishingiwe cyangwa itishingiwe n'ingwate;

2°. **ufitanye isano n'ikigega:** harimo:

- a. Umuyobozi wa D-REIT;
- b. umugenagaciro washyizweho kugira ngo agene agaciro k'ikigega;
- c. uhagarariye abashoramari mu kigega;
- d. umunyamigabane mukuru mu kigega cy'ishoramari mu itunganyamitungo itimukanwa;
- e. umuyobozi, umuyobozi mukuru cyangwa umukozi w'umuntu uvugwa mu duce a, b cyangwa c;

Article One: Purpose of these Guidelines

These Guidelines govern the development of Real Estate Investment Trusts referred to as "D-REIT" in these Guidelines.

Article 2: Definitions of terms

Under these Guidelines, the following terms are defined as follows:

1°. **borrowing:** any financing arrangement in the nature of a debt, whether secured or unsecured;

2°. **connected person:** includes:

- a. D-REIT manager;
- b. valuer appointed to undertake a valuation of the scheme;
- c. the trustee;
- d. a substantial holder of D-REIT securities in the scheme;
- e. a director, a senior executive or an officer of any person under points a, b or c;

Article premier: Objet des présentes directives

Les présentes directives régissent le développement des fonds de placement immobilier appelés "D-REIT" dans les présentes directives.

Article 2: Définitions des termes

Dans les présentes directives, les termes suivants ont les significations suivantes :

1°. **emprunt:** tout arrangement de financement sous forme d'une dette, qu'il soit garanti ou non garanti;

2°. **une personne rattachée:** comprend:

- a. un gestionnaire de D-REIT;
- b. un expert désigné pour procéder à l'évaluation du fonds;
- c. un fidéicommissaire;
- d. un détenteur important des titres du D-REIT dans le fonds;
- e. un directeur, un cadre supérieur ou un agent d'une personne en vertu des points a, b ou c;

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>f. umufatanyabikorwa wa buri muntu uvugwa mu duce d na e;</p> <p>g. urwego rufite ubwiganze bw'imigabane, sosiyete mbyeyi, ishami cyangwa ikigo mfatanyabikorwa by'umuntu wese ugaragara mu duce a kugera kuri d;</p> <p>3°. D-REIT: ibigega by'ishoramari mu itunganyamitungo itimukanwa cyubahiriza ibisabwa muri aya mabwiriza;</p> <p>4°. imigabane y'ikigo ifitwe n'abandi bantu batari abanyamigabane: inyandiko z'agaciro za D-REIT zashyizwe ku isoko ry'imari n'imigabane, zahamagariwe rubanda kuzigura cyangwa zifitwe n'abantu badafite cyangwa bafite aho bahuriye n'uwashyizeho D-REIT cyangwa uyiyo bora mu gihe D-REIT yashyizweho mu buryo bwa sosiyete;</p> <p>5°. igurishwa ry'ibanze: guhamagarira bwa mbere rubanda kugura cyangwa gushyirwa ku isoko ry'imari n'imigabane inyandiko z'agaciro za D-REIT, bikorewe abandi bantu batari uwashyizeho ikigega cyangwa abafite aho bahurira n'uwashyizeho ikigega cyangwa uyiyo bora D-REIT;</p> | <p>f. an associate of any person under points d and e;</p> <p>g. a controlling entity, a holding company, a subsidiary or an associated company of any person under points a to d;</p> <p>3°. D-REIT: a Development of Real Estate Investment Trust which complies with the requirements of these Guidelines;</p> <p>4°. free float: D-REIT securities issued, offered or held by persons who are not connected with or associated with the promoter or the D-REIT manager in case D-REIT is formed as a company;</p> <p>5°. initial offer: the first offer or issue of D-REIT securities made to persons other than to the promoter or to parties connected to the promoter or the D-REIT manager;</p> | <p>f. un associé d'une personne en vertu des points d et e;</p> <p>g. une entité de contrôle, une société de portefeuille, une filiale ou une société associée de toute personne en vertu des points a à d;</p> <p>3°. D-REIT: le Développement des Fonds de Placement Immobilier qui se conforme aux exigences des présentes directives;</p> <p>4°. libre flottant: les titres de D- REIT émis, offerts ou détenus par des personnes qui ne sont pas liées ou associées au promoteur ou le gestionnaire de D-REIT au cas où D-REIT est formé comme une société;</p> <p>5°. offre initiale: la première offre ou émission des titres de D-REIT à des personnes autres que le promoteur ou à des parties connectées au promoteur ou gestionnaire de D-REIT;</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- 6°. **ikigo gishora imari cyangwa ikigega gishora imari:** ikigo cyangwa ikigega umushoramari ashoramamo ku buryo butaziguye imari ye;
- 7°. **umushoramari:** nyir' imigabane mu kigega cy' ishoramari mu itunganyamitungo itimukanwa, ubona inyungu ku migabane mu kigega cyangwa umunyamigabane ugaragazwa n' amategeko shingiro y' ikigo;
- 8°. **imenyekanisha ry' amakuru ndangabikorwa:** inyandiko, itangazo, inyandiko zamamaza, inyandiko zasohowe cyangwa ubundi butumire bwatanzwe kugira ngo abantu biyandikishe, igurisha cyangwa igurwa ry' inyandiko z' agaciro za D-REIT ku mushoramari w' umwuga kandi harimo n' imenyekanisha ry' amakuru ndangabikorwa cyangwa inyandiko z' inyongera zimenyekanisha amakuru ndangabikorwa;
- 9°. **abashoramari b' umwuga:** abashoramari mu kigo cyangwa abandi bantu bafite imigabane myinshi baba bafite amakuru ahagije ajyanye n' ibihombo bishobora kubaho cyangwa inyungu zo mu rwego rw' imitungo itimukanwa;
- 10°. **igurisha ritaziguye:** gushyirwa ku isoko ry' imari
- 6°. **investee company or investee trust:** a company or trust in which an investor makes a direct investment;
- 7°. **investor:** a holder of D-REIT securities who is a beneficiary under a trust deed or shareholder under memorandum of company;
- 8°. **offering information memorandum:** any notice, circular, material or advertisement, publication or other invitation issuing or offering for subscription, sale or purchase of any D-REIT security to a professional investor and includes a conversion offering information memorandum or supplemental offering information memorandum;
- 9°. **professional investors:** institutional investors and other high net worth individuals and who are well informed about the inherent risk and returns of the real estate sector.
- 10°. **restricted offer:** an issue or an offer made to professional investors;
- 6°. **une société émettrice ou fonds émetteur:** une société ou fudicie dans laquelle un investisseur effectue un investissement direct;
- 7°. **investisseur:** un détenteur de titres D-REIT qui est bénéficiaire en vertu d' un acte de fiducie ou actionnaire en vertu d' un mémorandum d' une société;
- 8°. **une note d' information offerte:** une note, circulaire, matériel ou publicité, publication ou autre invitation émise ou offerte pour souscription, vente ou achat d' un titre de D-REIT à l' investisseur professionnel et comprend une conversion offrant une note d' information ou un supplément offrant une note d' information;
- 9°. **investisseurs professionnels:** investisseurs institutionnels et d' autres individus à valeur nette élevée et qui sont bien informés des risques inhérents et rendement du secteur immobilier;
- 10°. **offre limitée:** une émission ou offre faite aux investisseurs professionnels;

n'imigabane cyangwa guhamagarira kugura imigabane bikorewe abashoramari b'umwuga;

11°. **icyemezo kidasanzwe:** icyemezo cyafashwe ku bwiganze butari muni ya bitatu bya kane (3/4) by'abaguzwe impapuro z'agaciro za D-REIT, bemerewe gutora babyikoreye ubwabo cyangwa gutora bahagarariwe bigaragajwe n'urwandiko rubyemeza, mu nama rusange y'abaguzwe impapuro z'agaciro za D-REIT yatumijwe binyuze mu itangazo ryanditswe mu gihe cy'iminsi makumyabiri n'umwe (21), rigaragaza impamvu yo gufata icyemezo kidasanzwe.

Irindi jambo ridasobanuwe muri aya mabwiriza ariko risobanuwe mu mabwiriza n° 14 ajyanye n'Ikigega cy'Ishoramari mu Itunganyamitungo Itimukanwa, rikurikizwa uko bikwiriye.

Ingingo ya 3: Intego za D-REIT

Intego za D-REIT ni izi zikurikira:

1°. kugura imitungo itimukanwa yemewe, gushora imari mu mitungo itimukanwa yemewe no kugira uruhare mu gushora imari mu mitungo itimukanwa ndetse n'imishinga y'ubwubatsi ikubiyemo:

a. imishinga yo kubaka amazu;

11°. **special resolution:** a resolution passed by a majority of not less than three-fourths (3/4) of such holders of D-REIT securities being entitled to do so, vote in person or where proxies are permitted by proxy, at a general meeting of holders of D-REIT securities of which at least twenty -one (21) days written notice specifying the intention to propose the special resolution has been given.

Any term that is not defined in these Guidelines but which is defined in the Regulation n° 14 on Real Estate Investment Trust applies accordingly.

Article 3: Objectives of D-REIT

D-REIT has the following objectives:

1°. acquisition of eligible real estate, investment in eligible investments and the undertaking of real estate development and construction projects including:

a. housing projects;

11°. **résolution spéciale:** une résolution prise par une majorité d'au moins trois-quarts (3/4) des propriétaires des titres de D-REIT étant habilités à le faire, voter en personne ou par procuration dans la réunion générale des propriétaires des titres de D-REIT à qui une note écrite spécifiant l'intention de proposer la résolution spéciale est délivrée au moins dans vingt et un (21) jours.

Tout terme ou expression qui n'a pas été défini et dont le sens est défini dans le Règlement n° 14 régissant les Fonds de Placement Immobilier s'applique en conséquence.

Article 3: Objectifs de D-REIT

Les objectifs de D-REIT sont les suivants:

1°. l'acquisition de biens immobiliers éligibles, les investissements dans des placements admissibles et l'engagement dans le développement immobilier et des projets de construction comprenant:

a. les projets de construction des maisons;

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| b. ijyanye n'igurwa ry'amazu akodeshwa; | b. purchasing of houses to let; | b. l'offre d'achat des maisons pour la location; |
| c. uburyo bw'igurwa ry'amazu n'uburyo bikorwa; | c. tenant purchase schemes and arrangements; | c. régimes d'achat des maisons et arrangements; |
| d. imitunganyirize y'ikodesha n'igurisha ry'amazu; | d. development of letting and selling of houses; | d. le développement du système de location et de vente des maisons; |
| e. imitunganyirize y'igura n'ikodesha ry'amazu; | e. development of purchase and letting of houses; | e. le développement du système d'achat et de location des maisons; |
| f. imitunganyirize y'igurisha ry'amazu; cyangwa; | f. development of sale of houses; or | f. le développement du système de vente des maisons; ou |
| g. ihuzwa ry'uduce kuva kuri a kugeza kuri f cyangwa ubundi bwoko bw'amabwiriza y'imiturire, imyubakire cyangwa amacumbi; | g. any combination of items from a to f or any other form of regulations of housing, building or accommodation; | g. toute combinaison de a à f ou toute autre forme de fourniture d'abris, de maisons ou de logements; |
| h. imitunganyirize y'imishinga y'inyubako z'amazu y'ubucuruzi n'indi mitungo itimukanwa; | h. development of commercial houses and other real estate construction projects; | h. le développement des projets de construction des immobiliers commerciaux et autre immobilier y relatif; |
| 2°. kwamamaza no kugurisha imitungo itimukanwa; | 2°. marketing and sale of real estate; | 2°. commercialisation et la vente d'immobiliers; |
| 3°. kubungabunga no gucunga imitungo itimukanwa y'ikigega cy'ubwizerane kugira ngo haboneke inyungu zikomotse ku mitungo itimukanwa; | 3°. maintenance and management of the real estate assets of the trust with the objective of earning income from real estate; | 3°. conservation et gestion des actifs immobiliers de la fiducie dans le but de tirer un revenu de ces actifs; |

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

4°. gukora indi mirimo yose idateganyijwe cyangwa ifite aho ihuriye n'imitungo y'ikigega cy'ubwizerane;

5°. ibindi bikorwa bishobora guteganywa n'aya mabwiriza.

4°. the undertaking of any other un planned activities or which are related to the assets of the trust; and

5°. such other activities as may be specified under these Guidelines.

4°. l'exécution des activités accessoires ou connexes et les activités relatives aux actifs de la fiducie; et

5°. d'autres activités qui peuvent être déterminées en vertu des présentes directives.

Ingingo ya 4: Ishoramari

Ishoramari muri D-REIT rigomba kuba riboneye, rikwiriye kandi rijyanye n'itego z'ishoramari za D-REIT nk'uko biba byagaragajwe mu nyandiko zimenyekanisha amakuru ndangabikorwa cyangwa mu nyandiko zigaragaza imiterere y'ikigega.

Ingingo ya 5: Ishoramari ryemewe muri D-REIT

Umuyobozi wa D-REIT ashobora, amaze kugisha inama abacunga imitungo y'abandi b'umwuga, atabangamiye ibyabujijwe mu nyandiko igenga ibigega, gushora imari:

1°. mu buryo butaziguye mu mitungo itimukanwa yubahirije amategeko n'amabwiriza ariho;

2°. mu mitungo itimukanwa yemewe binyuze mu ishoramari mu kigo cy'ishoramari cyanditse mu Rwanda kandi kikaba gifite umutungo utimukanwa wacyo wemewe;

Article 4: Investments

Investments in a D-REIT must be relevant, appropriate and consistent with the investment objectives of the D-REIT as set out in the offering information memorandum and the scheme documents.

Article 5: Eligible investments for a D-REIT

The D-REIT manager may, in consultation with the trustees, without detrimental to any limitations specified in the scheme documents, invest:

1°. directly in eligible real estate in accordance with applicable laws and regulations;

2°. in eligible real estates through investment in an investee company incorporated in Rwanda which directly owns the eligible real estate;

Article 4: Investissements

Les investissements d'un D-REIT doivent être pertinents, appropriés et cohérents aux objectifs d'investissement du D-REIT tels que décrits dans la note d'information d'offre et les documents du fonds.

Article 5: Investissements éligibles pour un D-REIT

Le gestionnaire d'un D-REIT peut, en consultation avec le fidéicommissaire, sous réserve des limites précisées dans les documents du fonds, investir:

1°. directement dans l'immobilier éligible en conformité avec les lois et règlements applicables;

2°. dans les immobiliers éligibles à travers l'investissement dans une société d'investissement enregistrée au Rwanda qui possède directement l'immobilier éligible;

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3°. mu mitungo itimukanwa binyuze mu bigega by'ishoramari; | 3°. in eligible real estate assets through investee trusts; | 3°. dans des actifs immobiliers admissibles à travers le fonds émetteur; |
| 4°. mu mafaranga, ubwizigame, inyandiko nyemezamwenda cyangwa inyandiko z'agaciro n'inyandiko mvunjwafaranga; | 4°. in cash, deposits, bonds or securities and money market instruments; | 4°. en argent, dépôts, bons du trésor ou les titres et les instruments du marché monétaire; |
| 5°. mu kigo aho imigabane yose iri mu maboko ya banyiracyo kandi akaba aribo bakigenzura, kikaba gikora ibikorwa bijyanye no kugurisha imitungo itimukanwa; cyangwa | 5°. in a wholly beneficially owned and controlled company which conducts real estate related activities; or | 5°. dans une société entièrement détenue et contrôlée qui mène des activités liées à l'immobilier; ou |
| 6°. mu mitungo ibyara inyungu, habariwemo imigabane y'ibigo bicuruzwa imitungo itimukanwa byanditse mu Rwanda, biba bifite ubucuruzi bw'ibanze bushingiye ku mutungo utimukanwa cyangwa inyandiko z'agaciro za D-REIT mu bindi bigega by'ishoramari ku mitungo itimukanwa mu Rwanda. | 6°. in income generating assets including shares in property companies incorporated in Rwanda whose principal business is based real estate or D-REIT securities in other Rwandan real estate investment trust schemes. | 6°. dans des actifs générateurs de revenu, y compris des actions des sociétés immobilières enregistrées au Rwanda dont l'activité principale est relative à l'immobilier ou à d'autres titres de D-REIT dans d'autres fonds rwandais d'investissement immobilier. |

Umuyobozi wa D-REIT ndetse n'ucunga imitungo y'abandi w'umwuga bagomba gushora imari bagendeye kuri aya mabwiriza.

Ingingo ya 6: Inshingano z'umuyobozi wa D-REIT mu rwego rw'ishoramari

Umuyobozi D-REIT agomba:

- 1°. guteganya no kugaragaza, mu inyandiko ndangabikorwa, ko umutungo utimukanwa wamaze gushorwamo imari cyangwa uteganywa kwegukanwa no

The D-REIT manager and trustee must only invest in accordance with these Guidelines.

Article 6: Responsibilities of a D-REIT manager in investment framework

The manager of a D-REIT must:

- 1°. provide and specify, in the offering information memorandum, that real estate asset that is already vested in or proposed to be acquired and vested in the trust and for which all registration

Le gestionnaire d'un D-REIT et le fidéicommissaire doivent seulement investir en conformité avec les présentes directives.

Article 6: Attributions du gestionnaire d'un D-REIT dans le cadre d'investissement

Le gestionnaire d'un D-REIT doit:

- 1°. proposer et préciser, dans la note d'information d'offre, que l'actif immobilier qui est déjà investi ou proposé à être acquis et investi dans la fiducie et pour laquelle toutes les exigences légales

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

gushorwamo mu kigega, kandi ko ibisabwa byose bijyanye n'iyandikwa mu rwego rw'amategeko byujujwe mu gihe cy'iminsi ijana na mirongo inani (180) nyuma y'isozwa ry'igurisha ry'ibanze;

2°. kugaragaza mu nyandiko ndangabikorwa, ibikorwa by'ibanze cyangwa imishinga y'ubwubatsi D-REIT iteganya gukora; no

3°. gushyiraho ingengabihe, ingengo y'imari na gahunda y'umushinga w'ibikorwa by'ibanze cyangwa y'ubwubatsi D-REIT giteganya gukora.

Iyo umuyobozi wa D-REIT atabashije kubahiriza ibisabwa muri aya mabwiriza mu gihe cy'isoza ry'igurisha ry'ibanze cyangwa ishorwa ry'imigabane ku isoko bivugwa mu gace ka 1° k'igika cya mbere cy'iyi ngingo; kandi n'ibisabwa mu kwiyandikisha bituzuye ndetse n'umutungo utimukanwa uteganywa utashowe mu kigega; amafaranga akomoka mu igurishwa ry'ibanze ndetse n'ishyirwa ku isoko ry'inyandiko z'agaciro za D-REIT agomba gushorwa muri banki cyangwa mu bindi bigo bishorwamo amafaranga, mu gihe kitarenze iminsi ijana na mirongo inani (180).

requirements were met within one hundred and eighty (180) days after closure of the initial offer;

2°. specify in the offering information memorandum, the initial activities or the construction projects which the D-REIT proposes to undertake; and

3°. include a timetable, budget and a project plan for the initial development or construction the D-REIT proposes to undertake.

If, the D-REIT manager fails to comply with the requirements of these Guidelines during conclusion of the initial period of the offer or issuance of shares referred to in point 1° of Paragraph One of this Article; and the registration requirements are not complete and the proposed real estate asset is not vested in the trust; the funds raised by the initial offer and issuance of D-REIT securities must only be invested in bank deposits or other liquid investments for the period not exceeding one hundred and eighty (180) days.

d'enregistrement auront été achevées dans les cent quatre-vingts jours (180) de la clôture de l'offre initiale;

2°. spécifier dans la note d'information d'offre, le développement initial ou le projet de construction que le D-REIT se propose à mener; et

3°. inclure l'horaire, le budget et un plan du projet pour le développement initial ou de construction que le D-REIT se propose à exécuter.

Lorsque le gestionnaire du D-REIT ne parvient pas à se conformer aux exigences des présentes directives au cours de la période intermédiaire depuis la clôture de l'offre initiale ou de l'émission dont il est question au point 1° de l'alinéa premier du présent article; et que les exigences d'enregistrement ne sont pas complètes et que l'actif immobilier proposé n'est pas investi dans la fiducie; les fonds mobilisés par l'offre initiale et l'émission des titres de D-REIT doivent seulement être investis dans des dépôts bancaires ou autres placements liquides pour une durée ne dépassant pas cent quatre-vingts (180) jours.

Ingingo ya 7: Ishoramari rikorwa mu mwaka umwe (1) nyuma yo kwemerwa kwa D-REIT

D-REIT igomba, mu gihe cy'umwaka umwe (1) nyuma yo kwemerwa, gushora byibuze mironko itatu ku ijana (30%) by'agaciro k'umutungo wose mu:

- 1°. mishinga y'iterambere n'ubwubatsi; cyangwa
- 2°. umutungo utimukanwa ubyara inyungu watunganyijwe cyangwa wubatswe na D-REIT.

Ingingo ya 8: Ibisabwa kugira ngo umutungo utimukanwa uhererekanywe

Mu gihe D-REIT ihererekanyije umutungo utimukanwa, mu gihe cy'umwaka umwe (1) w'iryo gurisha, D-REIT igomba kuba:

- 1°. cyabonye undi mutungo utimukanwa usimbura uwagurishijwe; cyangwa
- 2°. cyarakoze irindi saranganya mu baguze impapuro z'agaciro za D-REIT mu rwego rwo kugabanya imitungo yayo.

Ingingo ya 9: Ishoramari mu mishinga y'iterambere n'ubwubatsi

Umuyobozi wa D-REIT ndetse n'ucunga imitungo y'abandi w'umwuga bagomba, mu rwego rwo kubahiriza ibisabwa mu ishoramari

Article 7: Investment to be made within one (1) year after authorization of D-REIT

A D-REIT must, within one (1) year from the date of its authorization, invest at least thirty percent (30%) of its total asset value in:

- 1°. development and construction projects; or
- 2°. income generating real estate which the D-REIT developed or constructed.

Article 8: Requirements for disposing the real estate asset

In case a D-REIT disposes the real estate, D-REIT must, within one (1) year of the disposal :

- 1°. acquire a substitute real estate asset; or
- 2°. have made further distribution to D-REIT securities holders so as to reduce its assets.

Article 9: Investment in development and construction projects

The D-REIT manager and trustee must, for the purposes of complying with the requirements of investing in development and construction

Article 7: Investissement à faire dans une (1) année après l'autorisation de D-REIT

Un D-REIT doit, dans un délai d'une (1) année à compter de la date de son autorisation, investir au moins trente pour cent (30%) de la valeur totale d'actif directement dans:

- 1°. les projets de développement et de construction; ou
- 2°. l'immobilier générateur de revenu que le D-REIT a développé ou construit.

Article 8: Exigences pour céder un actif immobilier

Lorsque un D-REIT cède l'actif immobilier et dans une (1) année d'une telle cession, le D-REIT doit:

- 1°. acquérir un actif immobilier de remplacement; ou
- 2°. faire une autre distribution aux propriétaires des titres du D-REIT dans le cadre de réduire ses actifs.

Article 9: Investissement dans des projets de développement et de construction

Le gestionnaire et le fidéicommissaire du D-REIT doivent, aux fins de donner effet à l'exigence pour l'investissement principalement

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

mu mishinga y'iterambere n'ubwubatsi igamije kugurishwa, kwegukanwa cyangwa gukodeshwa nk'umutungo utimukanwa ubyara inyungu, kwizera ko umutungo utimukanwa wegukanywe cyangwa uzegukanwa nk'umutungo wa D-REIT:

- 1°. ushobora gutunganywa mu buryo n'icyo wagenewe gukoreshwa;
- 2°. udafite ibindi biwusabwaho mu gihe cyo kuwegukana keretse amafaranga ashobora guturuka ku ucunga imitungo y'abandi w'umwuga nk'uko byemewe n'ikigega ndetse n'aya mabwiriza;
- 3°. ufite amahirwe yo kuba wagurishwa, wabyazwa inyungu, cyangwa wakorerwa ikodesha-gurishwa nk'inyungu zikomoka ku mutungo utimukanwa mu gihe itegurwa cyangwa iyubakwa rizaba rirangiye.

Ingingo ya 10: Umutungo utimukanwa wegukanywe mu buryo bw'ubukode

Ucunga imitungo y'abandi w'umwuga n'umuyobozi wa D-REIT bagomba, mu gihe umutungo utimukanwa waguzwe mu buryo bw'ubukode, gukora ku buryo:

- 1°. mu gihe cyo kwemeranya ku bukode, ubukode bugomba kuba busigaje igihe kingana byibuze n'imyaka makumyabiri n'itanu (25);

projects for either sale, retention or leasing as income producing property, ensure that the real estate acquired or to be acquired as an asset of the D-REIT:

- 1°. may be developed in the manner and for the intended use;
- 2°. is free from encumbrances at the time of acquisition except for any charges that may accrue from the trustee as authorized by the trust deed and these Guidelines; and;
- 3°. has reasonable prospects for sale, profit making or lease as income generating real estate in case its development or construction is complete.

Article 10: Real estate acquired through leasehold

The trustee and D-REIT manager must, where the real estate was acquired through leasehold, ensure that:

- 1°. at the time of entering into the lease, the lease has a remaining term of at least twenty five (25) years;

dans des projets de développement et de construction soit pour la vente, la rétention ou la location comme une propriété génératrice de revenu, s'assurer que le bien immobilier acquis ou à acquérir en tant qu'un actif du D-REIT:

- 1°. peut être développé dans la manière et pour l'usage proposés;
- 2°. est libre de toute charge au moment de l'acquisition, à l'exception des frais contractés par le fiduciaire tel qu'autorisé par l'acte de fiducie et par les présentes directives; et
- 3°. a des perspectives raisonnables quand le développement ou la construction est achevée pour la vente dans un but lucratif ou pour la location comme un bien immobilier générateur de revenu.

Article 10: Bien immobilier acquis par bail

Le fiduciaire et le gestionnaire de D-REIT doivent, lorsque le bien immobilier est acquis par bail, veiller à ce que:

- 1°. au moment de la conclusion du bail, le bail a une durée restante d'au moins vingt-cinq (25) ans;

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

2°. umutungo utimukanwa warakorewe igenagaciro nk'ubukode;

3°. n'ubukode bwaratanzwe kugira ngo bwandikwe.

2°. the real estate has been valued as leasehold; and

3°. the lease was lodged for registration.

2°. l'immobilier a été évalué comme bail; et

3°. le bail est déposé pour l'enregistrement.

Ingingo ya 11: Isaranganya ry'abashyira ku isoko inyandiko z'agaciro n'inyandiko mvunjwafaranga

Umuyobozi wa D-REIT ndetse n'ucunga imitungo y'abandi w'umwuga bagomba gukora ku buryo ishoramari mu mafaranga, ubwizigame, inyandiko nyemezamwenda, inyandiko z'agaciro ndetse n'inyandiko mvunjwafaranga zigomba kugabanywa abashyira ku isoko inyandiko z'agaciro n'inyandiko mvunjwafaranga ku buryo agaciro k'umutungo utarenze gatanu ku ijana (5%) utiharirwa n'ushyira ku isoko ry'imari n'imigabane inyandiko z'agaciro umwe cyangwa ikigo cyangwa abanyamuryango b'iryo tsinda rimwe.

Ingingo ya 12: Kutubahirizwa kw'amategeko akumira

Amategeko akumira ntiyubahirizwa ku bwizigame, inyandiko nyemezamwenda cyangwa inyandiko z'agaciro zashyizwe ku isoko cyangwa zishingiwe na Leta y'u Rwanda cyangwa ubwizigame muri banki yemewe gukorera mu Rwanda.

Article 11: Spreading of issuers of securities and instruments

The D-REIT manager and trustee must ensure that investments in cash, deposits, bonds, securities and money market instruments are spread across a number of issuers, securities and instruments such that not more than five percent (5%) of the total asset value is exposed to one issuer or institution or to members of the same group.

Article 12: Non applicability of restrictive laws

The restrictive laws are not applicable to deposits, bonds or securities issued by or guaranteed by the Government of Rwanda or to deposits with a banking institution licensed to operate in Rwanda.

Article 11: Répartition des émetteurs de titres et instruments

Le gestionnaire de D-REIT et le fidéicomissaire doivent s'assurer que les placements en espèces, les dépôts, les bonds du trésor, les titres et les instruments du marché monétaire sont répartis sur un certain nombre d'émetteurs de titres et d'instruments de telle sorte que pas plus de cinq pour cent (5%) de la valeur totale des actifs est exposée à un seul émetteur ou institution ou aux membres du même groupe.

Article 12: Inapplication des lois restrictives

Les lois restrictives ne sont pas applicables aux dépôts, bonds du trésor ou titres émis par ou garantis par le Gouvernement du Rwanda ou aux dépôts auprès d'une institution bancaire ayant une licence au Rwanda.

Ingingo ya 13: Ingaruka zo kudasaranganya ishoramari mu gihe ntarengwa

Iyo umuyobozi wa D-REIT n'ucunga imitungo y'abandi w'umwuga badasaranganyije ishoramari, iyo igihe ntarengwa cyarenze ariko bigakosoka mu gihe kitarenze iminsi mirongo itatu (30) uherye igihe ntarengwa cyarangiriye, ntibifatwa nko kutubahiriza amabwiriza.

Ingingo ya 14: Ishoramari aho imigabane yose ifitwe kandi igenzurwa n'ikigo gishinzwe ibikorwa birebana n'umutungo utimukanwa

Hagendewe ku nyandiko zigenga ikigega, umuyobozi wa D-REIT ashobora, abyemerewe n'abaguzi impapuro z'agaciro za D-REIT, gusaba ko hashorwa kugera ku icumi ku ijana (10%) by'agaciro k'umutungo wose aho imigabane yose ifitwe kandi igenzurwa n'ikigo gishinzwe ibikorwa birebana n'umutungo utimukanwa, birimo:

- 1°. imicungire y'umutungo utimukanwa;
- 2°. imicungire ya D-REIT;
- 3°. kuvugurura cyangwa guhanga umutungo utimukanwa; cyangwa
- 4°. itangwa rya serivisi ku bakodesha cyangwa kuri D-REIT ariko ntiriba rikubiyemo itangwa ry'ingwate ku mitungo itimukanwa cyangwa imari

Article 13: Effects of failure to spread investments in time limits

If a trustee and D-REIT manager fail to spread investments, and if the limit exceeds but rectified within a period of thirty (30) days from the day on which the limit expired, it does not constitute a breach.

Article 14: Investment in a wholly owned and controlled company carrying out real estate related activities

Subject to the terms of the scheme documents, the D-REIT manager may, with the consent of the D-REIT securities holders, request for investment of up to a maximum of ten percent (10%) of the total asset value in a wholly owned and controlled company carrying out real estate related activities including:

- 1°. immovable property management;
- 2°. D-REIT management;
- 3°. real estate refurbishment or design; or
- 4°. the provision of services to tenants or to the D-REIT but which does not include the provision of mortgages or finance except only to the extent that

Article 13: Effets de ne pas répartir les investissements dans les délais limités

Le fait que le fidéicommissaire et le gestionnaire du D-REIT ne parviennent pas à répartir les investissements, et que la limite est dépassée mais rectifiée dans un délai de trente (30) jours à compter de la date à laquelle la limite a été dépassée ne constitue pas une violation.

Article 14: Investissement dans une société totalement détenue et contrôlée exerçant les activités relatives à l'immobilier

En vertu des termes du document du fonds, le gestionnaire du D-REIT peut, avec le consentement de propriétaires des titres du D-REIT, demander d'investir jusqu'au maximum de dix pour cent (10%) de la valeur totale d'actif dans une société totalement détenue et contrôlée exerçant les activités relatives à l'immobilier y compris:

- 1°. la gestion de la propriété immobilière;
- 2°. la gestion du D-REIT;
- 3°. la maintenance ou la conception de la propriété; ou
- 4°. la fourniture de services aux locataires ou au D-REIT mais ne comprend pas la fourniture des hypothèques ou de la finance, sauf

keretse gusa D-REIT yemererwa n'aya mabwiriza gutanga ingwate ku mitungo itimukanwa cyangwa imari.

the D-REIT is authorized by these guidelines to provide mortgages or finance.

dans la mesure où le D-REIT est autorisé par les présentes directives à fournir des hypothèques ou de la finance.

Kugira ngo hagaragazwe urwego rw'ishoramari rishobora gukorwa binyuze mu nyandiko nyemezamwenda z'ishoramari, ijanyisha rizabarwa hagendewe ku mari iteganywa gushorwa ugabanyije igiteranyo cy'agaciro kose k'umutungo ku itariki ishoramari ryakorewe.

For purposes of determining the level of the investment which may be made through the investment portfolio, the percentage must be calculated on the basis of the amount of the proposed investment divided by the value of the total asset value at the date on which the investment is made.

Dans le but de déterminer le niveau d'investissement qui peut être fait selon le portefeuille d'investissement, le pourcentage doit être calculé par référence au montant d'investissement proposé et la valeur de la valeur totale d'actif à la date à laquelle l'investissement est fait.

Ingingo ya 15: Igurisha rya D-REIT

Article 15: Offer of a D-REIT

Article 15: Offre d'un D-REIT

Igurisha cyangwa ishyirwa ku isoko ry'imari n'imigabane rya D-REIT rigomba:

An offer or an issue of a D-REIT must:

L'offre ou l'émission d'un D-REIT doit seulement:

- 1°. gukorwa nk'igurisha rigenewe gusa abashoramari b'umwuga;
- 2°. rigomba kuba igurisha ryemera kugura imigabane mike cyangwa igurisha ry'ibingana na miriyoni mirongo itanu z'amafaranga y'u Rwanda (50.000.000 Frw); kandi
- 3°. hakurikijwe aya mabwiriza, igurisha cyangwa ishyirwa ku isoko ry'imigabane rigomba guhererekanywa gusa n'uruhande inyandiko z'agaciro za D-REIT zakabaye zishyirirwa ku isoko cyangwa zigurishwa.

- 1°. be made only as a restricted offer to professional investors;
- 2°. be offered in minimum subscription or offer parcels of fifty million Rwandan Francs (Frw 50,000,000); and
- 3°. subject to these Guidelines, issue securities must only be transferred to a party to whom the D-REIT securities could have been issued or offered.

- 1°. être faite comme une offre limitée aux investisseurs professionnels;
- 2°. être offerte avec un minimum de souscription ou en offres paquets de cinquante millions de francs rwandais (50.000.000 Frw); et
- 3°. sous réserve de présentes directives, doit seulement être transférée à une partie à laquelle les titres du D-REIT pourraient avoir été émis ou offerts.

Ingingo ya 16: Abashoramari D-REIT igomba kuba gifite nibura

D-REIT igomba kugira abashoramari barindwi (7) nibura.

Ingingo ya 17: Agaciro ko hasi k'umugabane shingiro wa D-REIT

Agaciro ko hasi k'umugabane shingiro cyangwa umugabane wa D-REIT ugomba kuba miliyari imwe y'amafaranga y'u Rwanda (1.000.000.000 Frw).

Nibura makumyabiri na gatanu ku ijana (25%) by'agaciro k'imigabane ya D-REIT igomba kuba ifitwe n'abandi bantu batari abanyamigabane.

Icyakora, ibi ntibikurikizwa mu gihe inyandiko z'agaciro za D-REIT z'inyongera zishyiriweho:

1°. uwatangije ikigega;

2°. umuyobozi wa D-REIT; cyangwa

3°. inzego zishyize hamwe cyangwa zifite aho zihuriye n'umwe muri bo, mu gushora imari mu ishoramari rirenze iryateganyijwe mu guteza imbere cyangwa kubaka, mu buryo bw'uko imigabane ya D-REIT mu gihe iba ifitwe n'umuyobozi wa D-REIT cyangwa umuntu utite aho bahuriye na yo cyangwa urwego rufitemo

Article 16: Minimum investors required for a D-REIT

A D-REIT must have at least seven (7) investors.

Article 17: Minimum value of the share capital of D-REIT

The minimum value of the share capital or unit capital of D-REIT must be one billion Rwandan Francs (Frw 1,000,000,000).

At least twenty-five percent (25%) of the total D-REIT securities by value must be free float.

However, this does not apply where additional D-REIT securities are issued to:

1°. the promoter of the trust;

2°. D-REIT manager; or

3°. associated parties or parties which are connected with one of them, in investing excess investment in development or construction, in circumstances where such D-REIT securities during the time that they are held by D-REIT manager or a connected person or any associated party are not entitled to voting rights on

Article 16: Nombre minimum d'investisseurs requis pour un D-REIT

Un D-REIT doit avoir sept (7) investisseurs au minimum.

Article 17: Valeur minimale du capital de D-REIT

La valeur minimale du capital ou unité de capital de D-REIT doit être un milliard de francs rwandais (1.000.000.000 Frw).

Un minimum de vingt cinq pour cent (25%) du total des titres du D-REIT en valeur doit être libre flottant.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable quand des titres du D-REIT supplémentaires sont émis:

1°. au promoteur;

2°. au gestionnaire du D-REIT; ou

3°. parties associées ou liées à l'une d'elles, pour le financement d'un coût imprévu de dépassement sur un développement ou une construction, dans des circonstances où ces titres du D-REIT pendant la période où ils sont détenus par le gestionnaire de D-REIT ou une personne rattachée ou une partie associée ne doivent pas avoir droit de

imigabane, ntibagomba kugira uburenganzira bwo gutora hagendewe kuri iyo migabane mishya ya D-REIT, ariko bashobora kwemererwa kugira uruhare mu isaranganywa iryo ariryo ryose hagendewe kuri iyo migabane ya D-REIT.

Nibura makumyabiri na gatanu ku ijana (25%) by'imigabane yose ya D-REIT mu gihe cy'igurisha ry'imigabane igomba kuba ifitwe n'abashoramari batari abantu bishyize hamwe cyangwa bafite aho bahuriye n'umuyobozi wa D-REIT.

Ingingo ya 18: Ingaruka zo kutubahiriza ibisabwa by'ibanze mu kugura imigabane y'ikigo ifitwe n'abandi bantu batari abanyamigabane

Ucunga imitungo y'abandi w'umwuga ntagomba kwandika igurishwa cyangwa ihererekanya ry'umugabane wa D-REIT mu gihe afite ibimenyetso bihagije ko igurishwa cyangwa ihererekanya ry'umugabane ryatuma habaho ukutubahiriza ibiteganywa n'iyi ngingo, ku bijyanye n'ibisabwa by'ibanze mu kugura imigabane ku muntu usanzwe atari umunyamigabane mu kigo.

Ucunga imitungo y'abandi w'umwuga ashobora mu kwandika cyangwa kwanga kwandika umugabane ku isoko ry'imari n'imigabane cyangwa kuwuherekanya nk'uko biteganywa mu gika kibanziriza iki, agendeye ku cyemezo cy'uwiyandikisha

the basis of such additional D-REIT securities but may participate in any distribution on the basis of such D-REIT securities.

At least twenty-five percent (25%) of the D-REIT securities at the time of issue must be held by investors who are not associated or connected to D-REIT manager.

Article 18: Effects of breach of the minimum requirements for the free float

The trustee must not register any issue or transfer of a D-REIT security if he or she has reasonable grounds to believe that the issue or transfer may result in a breach of provisions of this Article in relation to the minimum requirements for the free float.

The trustee may, while registering or declining to register an issue or a transfer of securities at capital market as provided for under the preceding paragraph, rely on a certification issued by the subscriber or transferee that he or

vote à l'égard de ces titres du D-REIT supplémentaires, mais peuvent avoir droit à participer à toute distribution à l'égard de ces titres du D-REIT.

Un libre flottant minimum de vingt-cinq pour cent (25%) des titres du D-REIT à l'émission à tout moment doit être tenu par des investisseurs qui ne sont pas des personnes rattachées ou associées au gestionnaire de D-REIT.

Article 18: Effets de la violation des exigences minimales pour le libre flottant

Le fidéicommissaire ne doit pas enregistrer toute émission ou transfert d'un titre du D-REIT s'il a des motifs raisonnables de croire que l'émission ou transfert entraînerait une violation de cette disposition relative aux exigences minimales pour le libre flottant.

Le fidéicommissaire peut, en enregistrant ou en refusant d'enregistrer une émission ou transfert en vertu de l'alinéa premier du présent article, compter sur un certificat délivré par le souscripteur ou cessionnaire qui confirme qu'il

cyangwa uhererekanya ko adashamikiye cyangwa adafite aho ahurira n'umunyamigabane washyizeho D-REIT cyangwa umuyobozi wacyo.

she is not a connected or associated with the promoter of D-REIT manager.

n'est pas rattaché ou associé au promoteur ou au gestionnaire de D-REIT.

Ingingo ya 19: Uburyo bukurikizwa mu gutangiza ikigega D-REIT

Article 19: Procedure for launching D-REIT scheme

Article 19: Procédure de lancement du fonds D-REIT

Uburyo bukurikizwa mu gutangiza ikigega cya D-REIT bwubahiriza ibi bikurikira:

The procedure for launching D-REIT scheme must respect the following:

La procédure de lancement du fonds de D-REIT est la suivante:

1°. kubahiriza amategeko n'amabwiriza;

1°. compliance with laws and regulations;

1°. en conformité avec les lois et règlements;

2°. gutangizwa hakurikijwe icyemezo cy'igenzura gitangwa n'ikigo gishinzwe kugenzura niba inguzanyo zizishyurwa hagendewe ku gihe umushinga cyangwa imishinga yateguriwe kandi ikaba ishobora kugenzurwa n'ikigo cyemewe n'amategeko; cyangwa

2°. be made with rating from a credit rating agency as when the project(s) is (are) developed and can be credit rated by a licensed Agency; or

2°. être fait avec une note d'évaluation d'une agence de notation de crédit quand le(s) projet(s) est (sont) développé(s) et peut (peuvent) être évalué(s) par une agence agréée; ou

3°. gutangizwa nyuma yo kugenzurwa n'ikigo kibishinzwe.

3°. be made with an appraisal by an appraising agency.

3°. être fait après évaluation par une agence d'évaluation.

Ingingo ya 20: Ishyirwa ku isoko ry'imari n'imigabane y'inwandiko z'agaciro za D-REIT

Article 20: Listing of D-REIT securities

Article 20: Cotation des titres de D-REIT

Iyo inwandiko z'agaciro za D-REIT zemerewe gushyirwa ku isoko ry'imari n'imigabane, zigomba kugurishwa ku gace k'isoko ry'imari n'imigabane ryemewe n'urwego rubifitiye ububasha rugarukira ku:

If D-REIT securities are authorized to listed on the capital market, they must only be listed on a market segment of a securities exchange approved by the Authority which limits:

Les titres de D-REIT, une fois cotés, doivent seulement être cotés sur un segment de marché de titres approuvé par l'autorité qui limite:

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

- 1°. igurisha ritajya munsu y'agaciro ka miliyoni mironko itanu y'amafaranga y'u Rwanda (50.000.000 Frw);
- 2°. n'abashoramari bashobora gucuruza kuri ako gace k'isoko ry'imari n'imigabane kuri abo bashoramari bakabaye barahamagariwe kugura imigabane ya D-REIT.

- 1°. the trading to a restricted minimum parcel size of fifty million Rwandan Francs (Frw 50,000,000); and;
- 2°. investors who may trade on such market segment of the securities exchange to investors to whom an offer of the D-REIT securities was made.

- 1°. le commerce à une taille minimale restreint de cinquante millions de francs rwandais (50.000.000 Frw); et
- 2°. les investisseurs qui peuvent vendre sur un tel segment de marché de l'échange des titres avec ceux à qui une offre des titres de D-REIT pourrait avoir été faite.

Ingingo ya 21: Ingaruka zo kunanirwa gushora imari mu mutungo utimukanwa mu gihe cy'iminsi ijana na mironko inani (180)

Igihe ishoramari mu mutungo utimukanwa ritarangiye mu gihe cyateganyijwe n'aya mabwiriza, umuyobozi wa D-REIT ahamagaza inama y'abaguzi inyandiko z'agaciro muri D-REIT mu gihe cy'iminsi makumyabiri n'umunani (28) uherye igihe gushora imari byarangiriye mu rwego rwo:

- 1°. gusuzuma raporo y'umuyobozi wa D-REIT kugira ngo harebwe impamvu habaye ikererwa mu kurangiza;
- 2°. gusesengura ingaruka z'ubukererwe ku banyamigabane b'ishoramari muri D-REIT;
- 3°. kwiyezeza, mu byemezo bidasanze niba:
 - a. igihe cyo kwiyezeza gishobora kongerwa n'igihe kigomba kongerwaho; cyangwa

Article 21: Consequences of failure to invest in real estate within one hundred and eighty (180) days

In case investment in real estate is not effected in the period specified under these Guidelines, the D-REIT manager calls a meeting of the D-REIT securities holders within twenty eight (28) days from the expiry of the period for investment for the purpose of:

- 1°. examining the report of the D-REIT manager in order to consider the reasons of the delay in completion;
- 2°. analyzing the implications of the delay on the holders of investment in the D-REIT;
- 3°. determining, by special resolution whether:
 - a. the period for registration should be extended and the period of extension; or

Article 21: Conséquences de la défaillance d'investir dans l'immobilier dans une période de cent quatre-vingts (180) jours

Au cas où l'investissement dans l'immobilier n'a pas été achevé dans une période indiquée dans les présentes directives, le gestionnaire de D-REIT convoque une réunion des propriétaires des titres de D-REIT dans vingt huit (28) jours de l'expiration de la période d'investissement aux fins de:

- 1°. examiner le rapport du gestionnaire de D-REIT sur les raisons du retard dans l'accomplissement;
- 2°. implications pour les propriétaires d'investissement dans le D-REIT;
- 3°. déterminer, par une résolution spéciale si:
 - a. la période d'enregistrement peut être étendue et la période d'extension; ou

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

- b. amafaranga yose yishyuwe mu kigeza hamwe n'inyungu cyangwa umusaruro yatanze bigomba kwishyurwa mu gihe cy'iminsi cumi n'ine (14) uherye ku itariki inama yateraniyeho; n'
- c. izindi ngamba zishobora gufatwa n'umuyobozi wa D-REIT.

Umuyobozi wa D-REIT unaniwe kurangiza ishoramari riteganyijwe mu mutungo utimukanwa bifatwa nk'ikosa. icyakora, kunanirwa gutumiza inama ikenewe cyangwa kwishyura amafaranga mu gihe cyagenwe ntabwo bizafatwa nk'ikosa ku muyobozi wa D-REIT n'ucunga imitungo y'abandi wabigize umwuga.

Ingingo ya 22: Iyegukanwa n'iherekanywa ry'umutungo utimukanwa n'igicro

D-REIT ntigomba:

- 1°. kwegukana umutungo utimukanwa ku gicro kirenze icyagaragajwe muri raporo y'igenagaciro ku rugero rw'icumi ku ijana (10%) keretse iyegukanwa ryemejwe n'abaguzze impapuro z'agaciro za D-REIT; cyangwa
- 2°. igurisha ry'umutungo utimukanwa ku gicro kiri munsu ku rugero rwa mirongo cyenda ku ijana (90%) ugereranyije n'agaciro kagaragara

- b. all monies paid into the trust together with any interest or earnings should be refunded within fourteen (14) days from the date of the meeting; and
- c. there is any other action that may be taken by the D-REIT manager.

Failure by the D-REIT manager to complete the proposed investment in real estate constitutes a fault. However, failure to call the required meeting or to refund monies within the specified period does not constitute a fault on the part of the D-REIT manager and the trustee.

Article 22: Acquisition and disposal of a real estate and price

A D-REIT must not:

- 1°. acquire real estate at a price which exceeds the price in the valuation report by more than ten percent (10%) unless the acquisition is approved by D-REIT securities holders; or
- 2°. dispose real estate at a price lower than ninety percent (90%) of the value assessed in the valuation report unless the

- b. tout montant d'argent payé dans le fonds avec tout intérêt ou gains devraient être remboursés dans quatorze jours (14) à compter de la date de réunion; et
- c. d'autres mesures devraient être prises par le gestionnaire du D-REIT.

La défaillance du gestionnaire du D-REIT à terminer l'investissement proposé dans l'immobilier constitue une faute. Toutefois, la défaillance à convoquer la réunion requise ou rembourser des montants d'argent dans une période définie ne constituent pas une faute de la part du gestionnaire de D-REIT et du fiduciaire.

Article 22: Acquisition et cession de l'immobilier et prix

Un D-REIT ne doit pas:

- 1°. acquérir un immobilier à un prix qui dépasse dix pour cent (10%) le prix indiqué dans le rapport d'évaluation à moins que l'acquisition soit approuvée par les propriétaires des titres de D-REIT; ou
- 2°. céder l'immobilier à un prix inférieur à plus de quatre-vingt-dix pour cent (90%) de la valeur évaluée dans le rapport d'évaluation à moins que la

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

muri raporo y'igenagaciro keretse ryemejwe n'abaguze impapuro z'agaciro za D-REIT.

disposal is approved by D-REIT securities holders.

cession soit approuvée par les propriétaires des titres de D-REIT.

Usibye aho igurisha ry'umutungo utimukanwa rigamije irangizwa cyangwa iseswa rya D-REIT, uyiyobora ntagira uruhare mu masezerano yo kugurisha umutungo utimukanwa iyo iryo gurisha rirenze mirongo itanu ku ijana (50%) by'agaciro kose k'umutungo, keretse byemejwe n'inama isanzwe y'abaguze impapuro z'agaciro za D-REIT.

Except where the disposal of an asset aims at terminating or dissolving a D-REIT, the manager must not enter into a contract for the disposal of an asset where such disposal exceeds fifty percent (50%) of the total asset value, unless it is approved by an ordinary resolution of D-REIT securities holders.

Sauf si la cession d'un actif est dans le but de terminer ou liquider un D-REIT, le gestionnaire ne peut pas faire un contrat pour la cession d'un actif si une telle cession dépasse cinquante pourcent (50%) de la valeur totale d'actif, à moins que ceci ait été approuvé par une résolution ordinaire des propriétaires des titres du D-REIT.

Umuyobozi wa D-REIT ntagomba gutanga inama cyangwa ngo agire uruhare muri kontaro cyangwa amasezerano ashobora guseswa gusa ari uko hishyuwe amafaranga y'ibihano nk'uko bigaragara mu gace ka 1° cyangwa 2° k'igika cya mbere cyi ngingo, keretse igihe umuyobozi wa D-REIT abihereye uburenganzira n'abaguze impapuro z'agaciro za D-REIT hashingiwe ku gika cya mbere cy'iyi ngingo.

D-REIT manager must not recommend or enter into a contract or agreement which may only be terminated on the payment of penalties in connection with a transaction of points 1° or 2° of Paragraph One of this Article, unless the D-REIT manager is authorized to do so by D-REIT securities holders in accordance with paragraph one of this Article.

Le gestionnaire de D-REIT ne doit pas recommander ou conclure un contrat ou un accord qui ne peut être résilié que par le versement de pénalités en relation avec la transaction dont il est question aux points 1° ou 2° de l'alinéa premier à moins que le gestionnaire de D-REIT ait obtenu un accord des propriétaires des titres du D-REIT conformément à l'alinéa premier du présent article.

Amasezerano yose akozwe hashingiwe ku gika cya 2 cy'iyi ngingo agomba gushingira kuri raporo y'igenagaciro.

Any contract made in accordance with provisions of Paragraph 2 of this Article must be based on a valuation report.

Tout contrat conclu en vertu de l'alinéa 2 du présent article doit être fondé sur un rapport d'évaluation.

Ingingo ya 23: Kwegukana igice cy'umutungo utimukanwa

Article 23: Partial ownership of real estate

Article 23: Possession partielle d'immobilier

Inyungu ku mitungo itimukanwa zegukanywe nk'umutungo wa D-REIT zigomba:

Interests in real estate acquired as assets of a D-REIT must:

Les intérêts immobiliers acquis en tant qu'actifs de D-REIT doivent:

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

1°. kuba zitagizwe no kwegukana igice cy'umutungo utimukanwa;

2°. mu gihe ari umutungo utimukanwa ugizwe n'ubutaka bufite inkondabutaka, kuba ucunga imitungo y'abandi wabigize umwuga abufiteho uburenganzira bwose kandi abugenzura bwose, uherye igihe yabwegukaniye, akabugiraho uburenganzira bwose, inyungu n'ibindi bibukomokaho byari bifatwe na nyir'umutungo nta mbogamizi.

Iyo ari umutungo utimukanwa ugizwe n'ubutaka bukodeshejwe, uherye igihe amasezerano y'ubukode yatangiye kubahirizwa na nyuma yuko umuyobozi wa D-REIT ashirwaho umukono mu izina ry'ikigega, umuyobozi wa D-REIT agomba kugira uburenganzira bwihariye, inyungu cyangwa ibindi bikomoka ku bukode bisanzwe bifatwe n'uw'uwakodeshejwe, hashingiwe ku bisabwa mu masezerano y'ubukode n'uburenganzira bw'ukodesha.

Ibikubiye mu gika cya mbere n'icya 2 by'iyi ngingo ntibukurikizwa ku mitungo yegukanywe binyuze mu kugura imigabane muri sosiyete icunga imitungo itimukanwa cyangwa inyandiko z'agaciro za D-REIT zemewe nk'uko bigenwa n'aya mabwiriza kandi akaba atari ibigo bishora imari cyangwa ibigega bishora imari.

1°. not consist of partial ownership of real estate assets;

2°. in the case of a real estate which is on freehold land, be wholly owned and controlled, from the time of acquisition, by the trustee who exercises all rights, interests and benefits normally enjoyed by an owner without interference.

In case the real estate is land that is on leasehold, the D-REIT manager must have sole rights, interests or benefits normally enjoyed by a lessee subject only to the terms of the lease and the rights of the lessor from the date of the commencement of the lease, and when the D-REIT manager signs on behalf of the scheme.

Provisions of Paragraph one and 2 of this Article do not apply to assets acquired through the purchase of shares in a property company or D-REIT securities permitted under these Guidelines and which are not investee companies or investee trusts.

1°. ne pas consister en une possession partielle des actifs immobiliers;

2°. au cas d'un immobilier qui est une terre en pleine propriété, être intégralement possédée et contrôlée, à partir de la date d'acquisition, par le fiduciaire qui exerce tous les droits, les intérêts et bénéfices dont jouit normalement le propriétaire sans interférence.

Dans le cas des biens immobiliers qui sont sur les terres données à bail, ensuite à partir de la date d'entrée en vigueur du bail conclu par le gestionnaire du D-REIT au nom du fonds, le gestionnaire du D-REIT doit avoir des droits exclusifs, des intérêts ou bénéfices dont jouit normalement un locataire soumis uniquement aux conditions du bail et aux droits du bailleur.

Les dispositions de l'alinéa premier et 2 du présent article ne sont pas applicables aux biens acquis par l'achat d'actions dans une société immobilière ou de titres de D-REIT autorisés en vertu des présentes directives et qui ne sont pas des sociétés émettrices ou des fonds émetteurs.

Ingingo ya 24: Igihe ibibujijwe ku kwegukana igice cy'umutungo utimukanwa bidakurikizwa

Ibibujijwe ku kwegukana igice cy'umutungo utimukanwa ntibikurikizwa kuri D-REIT, mu gihe ari umutungo utimukanwa aho D-REIT:

- 1°. cyatunganyije, kikubaka kikanagurisha igice cy'inyungu mu mushinga warangiye ku wundi muntu; cyangwa
- 2°. cyegukanye igice:
 - a. nk'ingaruka yo kuba D-REIT yarinjiye mu masezerano y'igurisha y'igihe runaka cyangwa mu byiciro cyangwa ikindi gikorwa cy'ubucuruzi ry'ubwo bwoko; cyangwa
 - b. iyo hari aho gihuriye no kwegukana cyangwa kugurisha, igabana ry'igice cy'umutungo utimukanwa riri gukorwa.

Ingingo ya 25: Ishoramari ntarengwa rikorwa na D-REIT mu migabane cyangwa mu nyandiko z'agaciro byayo

Ishoramari ryose rikorwa na D-REIT mu migabane y'ikigo cyangwa mu nyandiko z'agaciro za D-REIT, ariko akaba atari ibigo bishora imari cyangwa ibigega bishora imari ntirigomba, yose hamwe, kurenza icumi ku ijana (10%) by'agaciro k'umutungo wose igihe

Article 24: Cases of non applicability of the limitation on partial ownership

The limitation on partial ownership of a real estate does not apply to a D-REIT in the case of real estate which the D-REIT:

- 1°. has developed and constructed and sold part of the interest in the completed project to another person; or
- 2°. has partial ownership:
 - a. as a consequence of the D-REIT entering into a term or installment sale or other transaction of a similar nature; or
 - b. where in connection with an acquisition or sale, sub-division of the real estate is in progress.

Article 25: Minimum investments by a D-REIT in its property shares or securities

Any D-REIT investment in company shares or D-REIT securities but which are not in investee companies or investee trusts must not, in total, exceed ten percent (10%) of the total asset value where the percentage is calculated on the basis of the value of the investment or the total

Article 24: Cas d'inapplication de la limitation de la possession partielle

La limitation de la possession partielle de l'immobilier ne s'applique pas au D-REIT dans le cas d'un bien immobilier que le D-REIT:

- 1°. a développé, construit et vendu une partie de l'intérêt dans le projet achevé pour une autre personne; ou
- 2°. a une possession partielle:
 - a. comme une conséquence du D-REIT entrant dans une vente à terme ou en tranches ou d'une transaction de nature similaire; ou
 - b. lorsque en rapport avec l'acquisition ou la vente, la subdivision du bien immobilier est en cours.

Article 25: Investissements minimaux faits par un D-REIT dans ses actions de propriété ou titres

Le total des investissements par un D-REIT en actions des biens de la société ou des titres de D-REIT qui ne sont pas dans des sociétés émettrices ou fonds émetteurs ne doivent pas, au total, excéder dix pour cent (10%) de la valeur totale de l'actif où le pourcentage est calculé sur base

ijanisha ryabazwe hakurikijwe ku gaciro k'ishoramari cyangwa igiteranyo cy'umutungo wose uhereye igihe imigabane cyangwa inyandiko z'agaciro za D-REIT byaguriwe.

Ingingo ya 26: Ubwubatsi n'ibikorwa by'iterambere bikorwa na D-REIT

Umuyobozi wa D-REIT, ashingiye ku bibujijwe mu nyandiko z'ikigega, ashobora kugura:

- 1°. ubutaka butariho inyubako kugira ngo buzatunganywe;
- 2°. umutungo utimukanwa urimo kubakwa;
- 3°. ubutaka bushobora kongera gutunganywa bundi bushya; cyangwa
- 4°. kugirana amasezerano yo gutunganya no kubaka.

Ingingo ya 27: Ikigereranyo ntarengwa cy'inguzanyo zishobora kwakwa na D-REIT

Ucunga imitungo y'abandi w'umwuga muri D-REIT ashobora, yubahirije ibibujijwe cyangwa iby'ibanze bibujijwe mu gitabo cy'ikigega, kwaka inguzanyo, cyangwa kujya mu masezerano yo gushora imari:

- 1°. abyibwirije mu gihe iyo nguzanyo ikenewe mu kubungabunga agaciro k'umutungo w'ikigega, kandi bikaba

net asset value from the time of acquisition of the shares or D-REIT securities.

Article 26: Construction and development activities by a D-REIT

The D-REIT manager may, subject to any limitations in the trust documents, acquire:

- 1°. a vacant land for development;
- 2°. real estate under construction;
- 3°. land which may be for redevelopment; or
- 4°. enter into contracts for or carry out development and construction.

Article 27: Maximum level of borrowing by a D-REIT

A trustee of a D-REIT may, subject to limitations or basic restrictions imposed under the trust documents, borrow or enter into investment arrangements:

- 1°. on its own initiative where such borrowing is required to preserve the value of the assets of the trust and is in

de la valeur de l'investissement et la valeur de l'actif net total au moment de l'acquisition des actions ou des titres de D-REIT.

Article 26: Construction et activités de développement faites par un D-REIT

Le gestionnaire de D-REIT peut, sous réserve des restrictions dans les documents du fonds, acquérir:

- 1°. un terrain vacant pour l'aménager;
- 2°. un bien immobilier en construction;
- 3°. un terrain pour le réaménager; ou
- 4°. conclure des contrats ou entreprendre l'aménagement et la construction.

Article 27: Niveau maximum des emprunts d'un D-REIT

Un fidéicommissaire d'un D-REIT peut, sous réserve de toute restriction ou moindre limite imposées en vertu des documents du fonds, emprunter ou entrer en modalités de financement :

- 1°. de sa propre initiative au cas où un tel emprunt est nécessaire pour préserver la valeur des actifs du fonds et lorsque

biri mu nyungu z'abaguze impapuro z'agaciro za D-REIT; cyangwa

- 2°. iyo umuyobozi wa D-REIT amusabye kubikora, kugira ngo hashyirwe mu ngiro intego z'ikigega mu kugura imitungo itimukanwa, gukora imirimo yo gutunganya no kubaka, gukora ibikorwa byo gushora imigabane cyangwa kwaka inguzanyo yishyura iyari isanzwe.

Ingingo ya 28: Itangwa ry'ingwate ku mitungo ya D-REIT

Ucunga imitungo y'abandi w'umwuga ashobora gutanga ingwate ku mitungo y'ikigega cy'ishoramari ku mitungo itimukanwa kugira ngo yishingire inguzanyo nk'uko biteganywa mu ngingo ya 27 y'aya mabwiriza.

Inguzanyo isabwa n'umuyobozi wa D-REIT mu Izina rya D-REIT cyangwa ikindi kigo cy'ishoramari cyangwa ikigega cy'ishoramari ntigomba kurenza, mu giteranyo, mu gihe inguzanyo yasabwaga, mirongo itandatu ku ijana (60%) by'agaciro kose k'umutungo, mu gihe amafaranga ntarengwa y'inguzanyo atazabangamira imikorere cyangwa ishorwa ry'imari aho amafaranga yakwa nk'inguzanyo yo kwishyura inguzanyo yabanje aba ataruta amafaranga y'inguzanyo ya mbere yatswe.

Hatitawe ku biteganywa n'igika cya 2 cy'iyi ngingo iki, ucunga imitungo y'abandi

the best interests of the D-REIT securities holders; or

- 2°. if requested to do so by the D-REIT manager in order to give effect to the objectives of the trust to acquire real estate assets, to undertake development and construction, to undertake capital expenditure or to refinance any existing borrowing.

Article 28: Providing security over the assets of a D-REIT

The trustee may provide security over the assets of the real estate investment trust scheme to secure the borrowings as provided for under Article 27 of these Guidelines.

Any borrowing requested by the D-REIT manager on behalf of a D-REIT or by any investee company or investee trust must not exceed, in aggregate, at the time the liability was incurred, sixty percent (60%) of the total asset value, provided that the limit in borrowings is not detrimental to operations or refinancing of any debt where the amount rolled over or refinanced is not more than the amount originally borrowed.

Notwithstanding the provisions of the Paragraph 2 of this Article, the trustee may,

cela est dans les meilleurs intérêts des propriétaires des titres de D-REIT; ou

- 2°. s'il a été requis de le faire par le gestionnaire de D-REIT, pour donner effet aux objectifs du fonds d'acquérir des actifs immobiliers, de mener des activités de développement et de construction, d'entreprendre des dépenses en capital ou à refinancer tout emprunt existant.

Article 28: Fournir la garantie sur les actifs d'un D-REIT

Le fidéicommissaire peut fournir la garantie sur les actifs du fonds d'investissement immobilier pour garantir les emprunts en vertu de l'article 27 des présentes directives.

Les emprunts contractés par le gestionnaire du D-REIT au nom du D-REIT ou d'une société émettrice ou fonds émetteur ne doivent pas dépasser, en totalité, au moment où la créance est engagée, soixante pour cent (60%) de la valeur totale d'actif, pourvu que la limite d'emprunt ne soit pas appliquée pour prévenir le dépassement de la limite et le refinancement d'une dette quelconque où le montant reporté ou refinancé ne dépasse pas le montant initialement emprunté.

Nonobstant des dispositions de l'alinéa 2 du présent article, le fidéicommissaire peut, avec

w'umwuga ashobora, amaze kubiharerwa uburenganzira n'abaguze inyandiko z'agaciro za D-REIT binyuze mu mwanzuro usanzwe, kwaka inguzanyo cyangwa akajya mu masezerano yo kubona imari yo gushora bitagomba kurenga ikigereranyo cya mirongo irindwi na gatanu ku ijana (75%) by'agaciro kose k'umutungo, mu gihe kidahoraho kitarenze amezi atandatu.

Mu gihe ucunga imitungo y'abandi w'umwuga adashoboye kubahiriza ibikubiye muri aya mabwiriza byerekeranye n'urugero ntarengwa rw'inguzanyo yakwa bifatwa nk'ikosa.

Ingingo ya 29: Ingaruka z'amakosa ya D-REIT

Haseguriwe ibiteganywa mu ngingo ya 28 y'aya mabwiriza kandi mu gihe ucunga imitungo y'abandi w'umwuga arengeje urugero ntarengwa rw'inguzanyo rwagaragajwe muri aya mabwiriza:

- 1°. D-REIT ishobora guhagarika kwitwa ikigege cy'ishoramari mu itunganyamutungo utimukanwa kubera impamvu z'imisoro;
- 2°. hashingiwe ku nyandiko z'ikigege, abaguze inyandiko z'agaciro za D-REIT bashobora gukurikirana mu nkiko Umuyobozi wa D-REIT;

with the approval of D-REIT securities holders by way of an ordinary resolution, borrow or enter into an investment financing arrangement not exceeding seventy five percent (75%) of the total asset value, for a temporary term not exceeding six months.

Failure of the trustee to comply with the provisions of these Guidelines relating to the maximum borrowing limits constitutes a fault.

Article 29: Effects of D-REIT defaults

Subject to provisions of Article 28 of these Guidelines, and where the trustee exceeds the borrowing limits specified in these Guidelines:

- 1°. a D-REIT may cease to be classified as a real estate investment trust scheme due taxation purposes;
- 2°. subject to the trust documents, the D-REIT securities holders may institute a cause of action in a court of law against the D- REIT manager; and

l'approbation des propriétaires des titres de D-REIT par voie d'une résolution ordinaire, emprunter ou conclure un accord de financement jusqu'à un maximum de soixante-quinze pour cent (75%) de la valeur totale des actifs, à des fins temporaires pour une durée ne dépassant pas six mois.

La défaillance du fidéicommissaire de se conformer aux restrictions des présentes directives constitue une faute.

Article 29: Effets de fautes d'un D-REIT

Sous réserve des dispositions de l'article 28 des présentes directives et où le fidéicommissaire dépasse les limites d'emprunt indiquées dans les présentes directives:

- 1°. un D-REIT peut cesser d'être classifié comme fonds de placement immobilier pour les fins fiscales;
- 2°. conformément aux documents du fonds, les propriétaires de titres de D-REIT peuvent instituer une cause d'action contre le gestionnaire de D-REIT; et

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

3°. Ikigo gishinzwe Isoko ry’Imari n’Imigabane gishobora gutesha agaciro icyemezo cyahawe D-REIT.

3°. the Capital Market Authority may cancel the authorization issued to the D-REIT.

3°. l’Office des Marchés des Capitaux peut révoquer l’autorisation délivrée au D-REIT.

Ingingo ya 30: Ibisabwa mu isaranganya muri D-REIT

Article 30: Distribution requirements of a D-REIT

Article 30: Exigences de distribution d’un D-REIT

Ikigega kigomba gukora isaranganya ry’inyungu kimaze kubigirwamo inama n’umuyobozi wa D-REIT hashingiwe ku nyandiko z’ikigega.

The trust must carry out the distributions of income upon recommendations of the D-REIT manager in accordance with the trust documents.

Le fonds doit faire des distributions de revenus sur recommandation du gestionnaire de D-REIT conformément aux documents du fonds.

Mu gusaranganya inyungu hashingiwe ku gika cya mbere cy’iyi ngingo, ucunga imitungo y’abandi w’umwuga agomba kwita kuri ibi bikurikira :

In carrying out distributions referred to in Paragraph One of this Article, the trustee must take into consideration the following points:

En faisant les distributions en vertu de l’alinéa premier du présent article, le fidéicommissaire doit prendre en considération les points suivants:

1°. inyungu z’igihembwe;

1°. income for the period;

1°. le revenu de la période;

2°. igiteranyo cy’inyungu zose zabonetse mu gihembwe;

2°. total returns for the period;

2°. le bénéfice total de la période;

3°. imyenda n’inguzanyo;

3°. liabilities and financial obligations;

3°. exigibilités et obligations financières;

4°. imyinjirize n’imisohokere y’imari n’amafaranga ahari agomba gusaranganywa;

4°. cash flow available for distribution;

4°. le flux de trésorerie disponible pour la distribution;

5°. ubushake bwo kugumana no kubungabunga imitungo n’uburyo imitungo isimburwa;

5°. need to preserve and maintain the condition of the assets of the fund and procedures to provide for asset replacement;

5°. le besoin de préserver et de maintenir la condition des actifs du fonds et de prévoir le remplacement des actifs;

6°. uburyo buhoraho kandi budahinduka bwo gusaranganya inyungu;

6°. procedures for stability and sustainability of distribution of income;

6°. procédures de stabilité et durabilité de la distribution du revenu;

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

7°. intego y'ishoramari ya D-REIT;

8°. politiki yo gusaranganya ya D-REIT;

9°. ibisabwa mu inyandiko z'ikigega.

7°. investment objective of the D-REIT;

8°. distribution policy of the D-REIT; and;

9°. requirements of the trust documents.

7°. l'objectif d'investissement du D-REIT;

8°. la politique de distribution du D-REIT;
et

9°. les exigences des documents du fonds.

Ingingo ya 31: Isaranganya rito binyuze mu mwanzuro usanzwe

Iyo ucunga imitungo y'abandi w'umwuga abona ko igipimo cy'isaranganya kitari mu nyungu z'abaguze inyandiko z'agaciro za D-REIT, atumiza inama y'abaguze inyandiko z'agaciro za D-REIT kugira ngo bemeze isaranganya rito, binyuze mu mwanzuro usanzwe.

Ingingo ya 32: Isaranganya rirenze inyungu zabonetse mu gihembwe gikorera

Umuyobozi wa D-REIT ashobora gusaba n'ucunga imitungo y'abandi w'umwuga ashobora gusaranganya inyungu zirenze izabonetse mu gihembwe mu gihe yemeje mu buryo bwumvikana ko:

1°. mu gihe amaze gukora iryo saranganya, D-REIT igomba kuba gifite ubushobozi bwo guhita yishyura amafaranga aturutse mu mutungo wacyo, imyenda yafashwe mu izina ry'ikigega hashingiwe ku gihe igomba kwishyurirwa ndetse n'imyenda iteganyijwe gufatwa nibura mu mwaka ukurikira; no

Article 31: Lower distribution by way of ordinary resolution

Where the trustee is of the opinion that the level of distribution is not in the interests of D-REIT securities holders, he or she calls a meeting of D-REIT securities holders to approve, by way of ordinary resolution, a lower distribution.

Article 32: Excess distribution of the current income

A D- REIT manager may propose and the trustee may carry out distribution of income in excess of the realised income in a term where he or she certifies, on reasonable grounds that:

1°. immediately after carrying out of such distribution, the D-REIT must be able to pay funds from the assets, the liabilities incurred on behalf of the trust as and when they fall due and the projected liabilities for at least the following year; and

Article 31: Répartition inférieure par voie de résolution ordinaire

Lorsque le fidéicommissaire juge que le niveau de la répartition n'est pas dans les intérêts des propriétaires des titres de D-REIT, il convoque une réunion des propriétaires des titres de D-REIT pour approuver, par voie de résolution ordinaire, une répartition inférieure.

Article 32: Répartition dans l'excès du revenu courant

Le gestionnaire du D-REIT peut proposer et le fidéicommissaire peut faire une répartition dans l'excès du revenu courant au cas où il certifie, avec des raisons convaincantes que:

1°. immédiatement après la réalisation de la distribution le D-REIT doit être en mesure de payer au moyen des actifs du fonds, les dettes contractées au nom du fonds quand elles arrivent à l'échéance ainsi que les dettes prévues pour au moins la prochaine année; et

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

2°. kwishyura bitagomba kubangamira ubushobozi bwo kubungabunga no kurinda umutungo wa D-REIT.

2°. the payment must not adversely affect the capacity to maintain and preserve the assets of the D-REIT.

2°. le paiement ne doit pas nuire à la capacité de maintenir et de préserver les actifs du D-REIT.

Umuyobozi wa D-REIT iyo asabye ko hasaranganywa ibirenze inyungu zabonetse agomba:

If the D-REIT manager proposes payment of distributions in excess of the current income, he or she must:

Le gestionnaire du D-REIT doit, s'il propose le paiement des distributions en excès du revenu courant:

1°. kugaragariza ucunga imitungo y'abandi w'umwuga, ibyashingiweho mu kubara inyungu zisaranganywa nk'uko biteganywa mu gika kibanziriza ik; no

1°. disclose to the trustee the basis of the calculation of the distribution proposed under the preceding paragraph ; and

1°. révéler au fidéicommissaire la base du calcul de la répartition proposée en vertu de l'alinéa premier du présent article; et

2°. gutanga raporo y'iki cyifuzo nk'imwe mu nshingano ihoraho yo gutanga amakuru.

2°. report such proposal as part of the continuing disclosure requirements.

2°. faire le rapport de cette proposition comme une partie des exigences continues de donner des informations.

Ingingo ya 33: Isaranganya ry'inyungu zikomoka ku migabane zabonetse muri D-REIT

Article 33: Distribution of realized capital gains by a D-REIT

Article 33: Distribution des gains réalisés provenant du capital par un D-REIT

Hagendewe ku nyandiko z'ikigega, umuyobozi wa D-REIT ashobora gusaranganya inyungu zose zabonetse ku migabane.

Subject to the trust documents, the D-REIT manager may distribute any realized capital gains.

En vertu des documents du fonds, le gestionnaire de D-REIT peut distribuer tous les gains réalisés en provenance du capital.

Inyungu zose zabonetse ku migabane, zishobora kudaranganywa ahubwo zikongera zigashorwa mu kugura, gutunganya cyangwa kubaka imitungo mishya cyangwa kugura amazu hagamijwe kuyakodesha hakaboneka inyungu ziturutse muri iyo mitungo itimukanwa.

Any capital gains may be retained and instead be invested in purchasing, constructing, developing new assets or buying new houses with intention to rent them to generate income accruing from the real estate.

Tous les gains en capital peuvent être conservés et investis dans de nouvelles acquisitions ou développement et la construction ou l'achat des maisons à louer ainsi produisant des revenus provenant de ces biens immobiliers.

Icyakora, inyungu yose yabonetse ku migabane imaze imyaka ibiri uherye igihe yabonekeye itarashorwa igomba gusaranganywa abaguze

However, any capital gains realised with a maturity of two (2) years from the date of realization which are not yet invested must be

Toutefois, les gains provenant du capital qui n'ont pas été investis dans une période de deux ans à compter de la date de réalisation doivent

inyandiko z'agaciro za D-REIT mu gihe cy'amezi abiri (2) abarwa uherye ku mwaka wa kabiri (2) w'igihe izo nyungu zabonekeye.

Ingingo ya 34: Gusaba ko habaho ubugenzuzi bwemeza ibibazo bigomba kwigwaho

Ucunga imitungo y'abandi w'umwuga, iyo isaranganya risabwe mu buryo butandukanye n'isaranganya rya buri mwaka hashingiwe ku makonti y'imari yagenzuwe, ashobora gusaba ko hakorwa ubugenzuzi kugira ngo bwemeze ibibazo bigomba kwigwaho.

Ingingo ya 35: Amafaranga y'ibanze mu ishoramari afitwe n'uwatangije ikigega n'igihe atemerewe kuyavana mu kigega

Uwatangije ikigega ugurisha cyangwa uhererekanya umutungo utimukanwa cyangwa usaba guhererekanya cyangwa kugurisha umutungo utimukanwa ku muyobozi wa D-REIT mu gihe cy'umwaka (1) uherye igihe D-REIT cyashyiriweho agomba, agendeye ku bisabwa byose mu nyandiko z'ikigega gusaba ko haba ishoramari ryo ku rwego rwisumbuyeho, kubungabunga ishoramari, byibuze icumi ku ijana (10%) ry'agaciro kose k'umutungo mu gihe cy'imyaka ibiri (2) nyuma y'isozwa ry'igurisha ry'ibanze cyangwa uherye ku itariki inyandiko za za D-REIT zashyiriwe ku isoko bwa mbere.

Inyandiko z'agaciro za D-REIT zifitwe n'umuyobozi wa D-REIT ntizigurishwa

distributed to D-REIT securities holders within two (2) months from the second year of such realization.

Article 34: Request for audit to determine matters to be considered

The trustee may, where the distribution is proposed other than on an annual basis based on audited financial accounts, require an audit for the purpose of determining matters to be considered.

Article 35: Minimum retained investment by the promoter and lock-in period

A promoter who sells or transfers any real estate or proposes to transfer or sell any real estate to the manager of the D-REIT within a period of one (1) year of the establishment of the D-REIT must, subject to any requirements in the scheme documents requiring a higher level of investment, maintain an investment, of at least ten percent (10%) of the net asset value for two (2) years from the close of initial offer or if the issue is to be listed from the date of first listing of the D-REIT securities.

The D-REIT securities held by the D-REIT manager must not be sold or transferred during

être distribués aux propriétaires des titres de D-REIT dans un délai de deux mois à compter de la deuxième (2^{ème}) année d'une telle réalisation.

Article 34: Demande d'un audit de déterminer les problèmes à examiner

Le fidéicommissaire peut, quand la distribution est proposée autre que sur une base annuelle fondée sur les comptes financiers audités, exiger un audit dans le but de déterminer les problèmes à examiner.

Article 35: Minimum d'investissement retenu par le promoteur et la période de blocage

Un promoteur qui vend ou transfère tout bien immobilier ou propose de transférer ou vendre tout bien immobilier au gestionnaire du D-REIT dans un délai d'une (1) année à partir de la création du D-REIT doit, sous réserve des exigences dans les documents du fonds nécessitant un niveau d'investissement plus élevé, de maintenir un investissement, d'au moins dix pour cent (10%) de la valeur nette d'actif pour deux (2) ans à partir de la clôture de l'offre initiale ou si l'émission doit être cotée à partir de la date de la première cotation des titres de D-REIT.

Les titres de D-REIT détenus par le gestionnaire de D-REIT ne sont pas vendus ou transférés au

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

cyangwa ngo ziherekanywe mu gihembwe kiri gukorerwa keretse iyo iryo hererekanya rikomotse ku rupfu cyangwa kunanirwa kwishyura k'uwatangije ikigega.

Umuyobozi wa D-REIT ashobora, nyuma y'imyaka ibiri y'isozwa ry'igurisha ry'ibanze cyangwa ry'ishyirwa ku isoko ry'inyandiko z'agaciro, kugabanya imigabane afite kugera kuri zero ku ijana (0%).

Umuyobozi wa D-REIT ntiyandika ihererekanya iryo ari ryo ryose, mu gihe ihererekana rikomoka ku igurwa ry'inyandiko z'agaciro z'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa zifite agaciro kari hasi ugereranyije n'ako nyir'ikigo akeneye mu gihembwe kiri gukorerwa.

Ingingo ya 36: Ishyirwaho rya komite idasanzwe y'ubugenzuzi

Komite idasanzwe y'ubugenzuzi igomba gushyirwaho mu rwego rwo kugenzura no kwemeza isohoka ry'amafaranga mu mishinga ya D-REIT.

Komite idasanzwe y'ubugenzuzi igomba kuba igizwe n'impuguke.

Ikigo gishinzwe Isoko ry'Imari n'Imigabane gishyiraho abagize komite idasanzwe y'ubugenzuzi, kikanagena ububasha n'inshingano byayo.

the lock in period except where the transfer is as a result of the death or insolvency of the promoter.

A D-REIT manager may, after the second anniversary of the close of the initial offer or issue, reduce its holding to zero percent (0%).

The D-REIT manager must not register any transfer, if the transfer is as a result of holding D-REIT securities which are below the minimum level the promoter is required to retain during the lock in period.

Article 36: Establishment of an ad hoc oversight committee

An ad hoc oversight committee must be established for the purpose of oversight and approval of disbursements of funds on the D-REIT projects.

The adhoc oversight committee must be composed of relevant professionals.

The Capital Market Authority must appoint members of the committee and determine its powers and responsibilities of the ad hoc oversight committee.

cours de la période de blocage sauf si le transfert est dû à la mort ou à l'insolvabilité du promoteur.

Un gestionnaire de D-REIT peut, après deux ans de la clôture de l'offre initiale ou émission, réduire ses retenus à zéro pour cent (0%).

Le gestionnaire du D-REIT n'enregistre pas tout transfert, si le transfert entraîne la tenue des titres du D-REIT qui sont inférieurs au niveau minimum que le promoteur est tenu de conserver pendant la période de blocage.

Article 36: Mise en place d'un comité de supervision ad hoc

Un comité de supervision ad hoc doit être créé dans le but de superviser et d'approuver des paiements des fonds sur les projets du D-REIT.

Le comité doit être composé par des professionnels concernés.

L'Office des Marchés des Capitaux nomme les membres du comité et détermine ses pouvoirs et attributions.

Official Gazette n°34bis of 22/08/2016

Ingingo ya 37: Igihe aya mabwiriza atangira gukurikizwa

Aya mabwiriza atangira gukurikizwa ku munsu atangarijweho mu Igazeti ya Leta ya Repubulika y'u Rwanda.

Kigali, ku wa **05/07/2016**

(sé)

RWIGAMBA Eric

Umuyobozi Wungirije w'Inama y'Ubutegets

(sé)

Robert C. Mathu
Umuyobozi Mukuru

Article 37: Commencement

These Guidelines come into force on the date of their publication in the Official Gazette of the Republic of Rwanda.

Kigali, on **05/07/2016**

(sé)

RWIGAMBA Eric

Vice Chairperson of Board of Directors

(sé)

Robert C. Mathu
Executive Director

Article 37: Entrée en vigueur

Les présentes directives entrent en vigueur le jour de leur publication au Journal Officiel de la République du Rwanda.

Kigali, le **05/07/2016**

(sé)

RWIGAMBA Eric

Vice-President du Conseil d'Administration

(sé)

Robert C. Mathu
Directeur Général