AMABWIRIZA Nº14 AGENGA IBIGEGA BY'ISHORAMARI MU MUTUNGO UTIMUKANWA

Gishingiye ku Itegeko n° 11/2011 ryo kuwa 18/05/2011 rishyiraho Ikigo gishinzwe isoko ry'imari n'imigabane , cyane cyane mu ngingo zaryo, iya 3 n'iya 4;

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

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

Gishingiye ku Itegeko n°20/2013 ryo kuwa 25/03/2013 rigenga ishyirwaho ry'ibigega by'ubwizerane n'abacunga iby'abandi b'umwuga;

Ikigo gishinzwe isoko ry'imari n'imigabane mu Rwanda cyitwa "IKIGO" mu ngingo zikurikira, **CYEMEJE AMABWIRIZA AKURIKIRA:**

UMUTWE WA MBERE: INGINGO Z'IBANZE

Ingingo ya mbere: Icyo aya mabwiriza agamije

Aya Mabwiriza agamije gushyiraho uburyo bunoze bufasha kubona imari shingiro irambye, yo ku rwego mpuzamahanga kandi iboneka ku giciro kirushijeho guhenduka ndetse no gufasha gushyiraho amasosiyete y'ishoramari mu mitungo

REGULATION Nº14 ON REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS

Pursuant to the Law n°11/2011 of 18/05/2011 establishing the Capital Markets Authority especially in its Articles 3 & 4

Pursuant to the Law n° 01/2011 of 10/02/2011 regulating to the Capital market, especially in its Article 74,

Pursuant to the Law n°40/2011 of 20/09/2011 regulating to the Collective Investment Schemes especially in its Article 64;

Pursuant to the Law n°20/2013 of 25/03/2013 regulating to the creation of trusts and trustees;

The Capital Market Authority hereinafter referred to as the "AUTHORITY", **DECREES:**

CHAPTER I: PRELIMINARY

Article 1: Purpose of these Guidelines

The purpose of these guidelines is to provide better access to stable, global and more competitively priced capital, as well as stronger and more professional property businesses.

REGLEMENTS Nº14 REGISSANT LES FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER

Vu la Loi n° 11/2011 du 18/05/2011 portant création de l'Autorité des marchés des capitaux, spécialement en ses articles 3 et 4 ;

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

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

Vu la Loi n°20/2013 du 25/03/2013 portant règlementation de la création des fiducies et des fidéicommissaires;

L'Autorité des marchés des capitaux, ci-après dénommée " l'AUTORITE", **ADOPTE LES DIRECTIVES SUIVANTES:**

CHAPITRE PREMIER: DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Article premier: Objet des présents Règlements

Les présents Règlements ont pour objet d'offrir un meilleur accès aux capitaux stables, mondiaux et à des prix plus concurrentiels ainsi qu'aux services des sociétés immobilières plus fortes et plus professionnelles.

itimukanwa afite ingufu kandi arushijeho gukora ku buryo bw'umwuga.

<u>Ingingo ya 2:</u> Ibisobanuro by'amagambo

Muri aya mabwiriza, uretse igihe byaba biteganijwe ukundi :

«Itegeko» bivuga Itegeko n° 40/2011 ryo kuwa 20/09/2011 rigenga ibigega by'ishoramari by'abishyize hamwe mu Rwanda n'Itegeko n°20/2013 ryo kuwa 25/03/2013 rigenga ishyirwaho ry'ibigega by'ubwizerane n'abacunga iby'abandi b'umwuga;

(a) «**Kwamamaza**» bivuga:

(i) amatangazo, impapuro yamamazabucuruzi, impapurompine nyamamazabucuruzi, inyandiko yohererejwe abantu benshi, inyandiko zamamaza zimanitse ahantu, inyandikontonde zanditseho ibintu bicuruzwa, ibyapa bisanzwe, ibyapa biriho inyandiko zamamaza bishyirwa ahahurirwa n'abantu benshi, inyandiko zamamaza ziba zimanitse, inyandiko zamamaza zishyirwa mu binyamakuru, amafoto, amafilimi n'amagambo yanditse ku rupapuro rubanza rwo mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane rwanditseho umutwe w'ibikubiye muri iyo nyandiko;

(ii) ikindi kintu icyo ari cyo cyose gikorerwaho igikorwa cyo

<u>Article 2:</u> Definitions

In these guidelines, unless the context otherwise requires:

"Act" means the Collective Investment Schemes law n°40/2011 of 20/09/2011; and the law n°20/2013 of 25/03/2013 regulating the creation of trusts and trustees.

(a) "**Advertisement"** includes:

(i) notices, brochures, pamphlets, circulars, show cards, catalogues, hoardings, placards, posters, insertions in newspapers, pictures, films and cover pages of offer documents;

(ii) any other matter to which publicity is given through print medium, radio,

<u>Article 2:</u> Définitions

Aux fins des présents Règlements et à moins que le contexte n'exige une interprétation contraire :

«**Loi**» désigne la Loi n° 40/2011 du 20/09/2011 portant régulation des fonds d'investissements collectifs au Rwanda et la loi n° 20/2013 du 25/03/2013 portant règlementation de la création des fiducies et des fidéicommissaires;

(a) «**Publicité**» comprend:

(i) les avis, les brochures, les dépliants, les circulaires, les affiches sur chevalet, les catalogues, les panneaux, les pancartes, les affiches, les insertions dans les journaux, les photographies, les films et les pages de garde de documents d'offre;

(ii) tout autre élément faisant l'objet de la publicité à l'aide d'un support

kwamamaza hifashishijwe inyandiko, ibiganiro binyura kuri radiyo na televiziyo hamwe n'ibitangazamakuru koranabuhanga;

(b) «**Ikigo nsuzumabushobozi**» bivuga urwego rushyirwaho n'Ikigo kugira ngo rusuzume ubushobozi ikigega gifite ku birebana na tekiniki n'imari;

(c) « **umufatanyabikorwa»** ku birebana na sosiyete cyangwa ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa bivuga:

(i) umuntu uyobora ku buryo butaziguye cyangwa buziguye sosiyete cyangwa ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa akaba abikora ku giti cye cyangwa afatanije n'abandi;

(ii) umuntu uyoborwa ku buryo butaziguye cyangwa buziguye na sosiyete cyangwa ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kikaba kibikora ku giti cyacyo cyangwa gifatanyije n'abandi;

(iii) umuntu ufite uri mu nama ye y'ubutegetsi, umuyobozi cyangwa umukozi, uba ari umwe mu bagize inama y'ubutegetsi, mu bayobora cyangwa mu bakozi ba sosiyete cyangwa ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa;

television programmes or electronic media;

(b) "**Appraising agency**" means an agency empanelled with the Authority for the purpose of conducting technical or financial appraisal of them scheme;

(c) **"Associate"** in relation to a real estate investment management company or trust, includes a person:

(i) who, directly or indirectly, by himself, or in combination with other persons, exercises control over the real estate investment management company or the trust, as the case may be, or

(ii) in respect of whom the real estate investment management company or the trust, as the case may be directly or indirectly, by itself, or in combination with other persons, exercises control, or

(iii) whose director, officer or employee is a director, officer or employee of the real estate investment management company or the trust, as the case may be;

imprimé, de la radio, des émissions de télévision ou des médias électroniques;

(b) «**agence en charge de l'évaluation**» désigne une agence mise en place par l'Autorité ayant pour mission de réaliser l'évaluation technique ou financière d'un fond;

(c) «**Associé**» désigne, par rapport à une société de gestion de placement immobilier ou une fiducie de placement immobilier, une personne :

(i) qui, directement ou indirectement, individuellement ou de concert avec d'autres personnes, exerce le contrôle sur la société de gestion de placement immobilier ou la fiducie, selon le cas, ou

(ii) à l'égard de la quelle la société de gestion de placement immobilier ou la fiducie peut, selon le cas, être directement ou indirectement, individuellement ou de concert avec d'autres personnes, exerce le contrôle, ou

(iii) dont un administrateur, un dirigeant ou employé est un administrateur, un dirigeant ou un employé de la société de gestion de placement immobilier ou de la fiducie, selon le cas;

(d) «**umugenzuzi w'imari**» bivuga umuntu wujuje ibisabwa kugira ngo akore igenzuramari ry'amasosiyete hakurikijwe amategeko y'u Rwanda;

(e) **«Ikigo»** bivuga Ikigo cya Leta gishinzwe ibijyanye n'isoko ry'imari n'imigabane mu Rwanda;

(f) «**icyemezo cy'iyandikisha**» bivuga icyemezo cy'iyandikisha gitangwa hakurikijwe aya mabwiriza;

(g) «**Ikigega cy'imigabane idahinduka**» gifite ibisobanuro dusanga mu Itegeko rigenga ibigega by'ishoramari by'abishyizehamwe mu Rwanda;

(h) «**abafitanye isano n'ikigega**» bivuga:

(i) sosiyete y'ishoramari mu mutungo utimukanwa ifitwe n'ikigega;

(ii) umukozi mukuru w'ikigega ushinzwe igenagaciro;

(iii) uhagarariye abashoramari w'ikigega

(iv) ufite ubwiganze;

(v) umufatanyabikorwa;

(vi) uri mu nama y'ubutegetsi, umuyobozi mukuru cyangwa umukozi w'abavugwa mu duce (i), (ii), (iii) , (iv) cyangwa (v) twavuzwe haruguru;

(i) «**ubwiganze cyangwa ubwiganze mu migabane**» bivuga ubwiganze cyangwa ubwiganze mu migabane bufitwe:

(d) "**Auditor**" means a person qualified to audit the accounts of companies under the Rwandan laws;

(e) "**Authority"** means the Capital Markets Authority of Rwanda;

(f) **"Certificate of registration"** means a certificate of registration granted under these regulations;

(g) **"Close-ended scheme"** has the same meaning as provided for in the Collective Investment Schemes law;

(h) **''connected persons to the scheme''** include:

(i) real estate investment management company of the scheme;

(ii) principal Valuer of the scheme;

(iii) trustee of the scheme;

(iv) a controlling person ;

(v) associate;

(vi) a director, senior executive or an officer of the persons mentioned at (i), (ii), (iii) , (iv) or (v) above;

(i) **"Control" or "controlling interest"** means control exercised or controlling interest held:

(d) **«Auditeur»**" désigne une personne compétente pour faire l'audit des comptes des sociétés en vertu des lois rwandaises ;

(e) «**Autorité**» désigne l'Autorité du marché des capitaux au Rwanda;

(f) «**certificat d'enregistrement**» désigne un certificat d'enregistrement délivré en vertu des présents règlements;

(g) **«Fonds à capital fixe»** a la même signification que celle prévue par la Loi portant régulation des fonds d'investissements collectifs au Rwanda ;

(h) **«personnes liées au fonds**» désigne entres autres:

(i) la société de gestion de placement immobilier du fonds ;

(ii) l'expert immobilier principal du fonds;

(iii) le fiduciaire du fonds ;

(iv) une personne détenant le contrôle ;

(v) un associé;

(vi) un administrateur, un membre de la haute direction ou un dirigeant des personnes visées aux points (i), (ii), (iii), (iv) ou (v) précédents ;

(i) **«contrôle» ou «participation majoritaire»** désigne le contrôle exercé ou une participation majoritaire détenue par:

(i) n'umuntu uyu n'uyu cyangwa abantu aba n'aba muri sosiyete bafite ku buryo butaziguye cyangwa buziguye ubwiganze cyangwa bafite imigabane itanga uburenganzira mu ifatwa ry'ibyemezo muri iyo sosiyete butari hasi y' 10%;

(ii) umuntu cyangwa abantu bishyize hamwe hagati ya sosiyete ebyiri bafite ku buryo butaziguye cyangwa butaziguye ubwiganze cyangwa bafite imigabane itanga uburenganzira mu ifatwa ry'ibyemezo muri buri imwe muri izo sosiyete zombi butari hasi y'10%;

(iii) Abenshi mu bagize inama y'ubutegetsi ya sosiyete iyi n'iyi bafite ububasha bwo kuyobora sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa.

(j) «**Sosiyete igena ibipimo by'ubushobozi bw'amasosiyete mu kwishyura imyenda yayo**» ifite igisobanuro dusanga mu Itegeko n° 01/2011 ryo ku wa 10/02/2011 rigenga Isoko ry'imari n'imigabane;

(k) « **urwego rushinzwe gucunga inyandiko z'agaciro»** bivuga ikigo gifite ubuzima gatozi gifite ibisobanuro dusanga mu rigena uburyo inyandiko z'agaciro zibikwa ryo mu mwaka wa 2010, zicungwa zikanahererekanwa;

(l) «**umugenzuzi**» bivuga umuntu uyu n'uyu ushyirwaho n'Ikigo kugira ngo abe umugenzuzi hakurikijwe Umutwe wa VII w'aya Mabwiriza;

(i) in case of a company, by any person or combination of persons who directly or indirectly own, control or hold shares carrying not less than 10% of the voting rights of such company; or

(ii) as between two companies, if the same person or combination of persons, directly or indirectly, own, control or hold shares carrying not less than 10% of the voting rights of each of the two companies; or

(iii) majority of the directors of any company who are in a position to exercise control over the real estate investment management company.

(j) **"Credit rating agency"** has the same meaning as provided for in the capital market law n°01/2011 of 10/02/2011;

(k) "**Depository"** means a body corporate as defined in the Depositories Act 2010;

(l) **"Inspecting officer"** means any person appointed as such by the Authority under Chapter VII of these regulations;

(i) dans le cas d'une société, par toute personne ou groupe de personnes qui, directement ou indirectement possèdent, contrôlent ou détiennent des actions assorties d'au moins 10% des droits de vote de cette société, ou

(ii) dans le cas de deux sociétés, si la même personne ou un groupe de personnes, possèdent, contrôlent ou détiennent, directement ou indirectement, des actions assorties d'au moins 10% des droits de vote de chacune de ces deux sociétés, ou

(iii) la majorité des administrateurs d'une société quelconque qui sont en mesure de d'exercer un contrôle sur la société de gestion de placement immobilier.

(j) «**Agence de notation de crédit**» a la même signification que celle prévue par la Loi n° 01/2011 du 10/02/2011 portant régulation du marché des capitaux au Rwanda ;

(k) «**Dépositaire »** désigne une personne morale telle que définie dans la Loi de 2010 régissant les dépositaires des titres ;

(l) **«agent d'inspection»** désigne toute personne nommée à ce titre par l'Autorité en vertu du Chapitre VII des présents règlements;

(m) «**imari-shingiro bwite**» bivuga agaciro rusange k'imari-shingiro yarangije kwishyurwa n'amafaranga banki igomba kuba ifite buri gihe (ukuyemo amafaranga aturuka ku bwiyongere bw'agaciro k'umutungo) ukuyemo agaciro rusange k'igihombo cy'imyaka ikomatanyije n'amafaranga yishyuwe kuri serivisi zishyuriwe ariko ziba zizatangwa igihe cyazo nikigera;

(n) «**inyandiko igamagarira rubanda kugura imigabane**» ifite ibisobanuro dusanga mu Itegeko rigenga Isoko ry'imari n'imigabane;

(o) «**umugenagaciro k'umutungo**» bivuga umugenagaciro ushyiriweho ku kigega hakurikijwe ibivugwa mu Mutwe wa VI w'aya Mabwiriza kandi washyizweho n'Ikigo;

(p) « **umutungo utimukanwa**» cyangwa «umutungo» bivuga ubutaka cyangwa inyubako umuntu atunze ku buryo buhoraho cyangwa ku buryo bw'ikodesha budahoraho kandi hakaba harimo parikingi y'imodoka ndetse n'undi mutungo ufatiye ku mutungo utimukanwa (nk'ibikoresho, ibyubatseho, n'ibindi);

(q) «**sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa**» bivuga sosiyete yashinzwe hakurikijwe Itegeko ryerekeye amasosiyete y'ubucuruzi kandi yakorewe iyandikisha ku Kigo hakurikijwe aya

(m) **"Net worth"** means the aggregate value of the paid up equity capital and free reserves (excluding funds created out of revaluation), reduced by the aggregate value of accumulated losses and deferred expenditure not written off, including miscellaneous expenses not written off;

(n) "**Offer document"** has the same meaning as provided for in the capital markets act;

(o) **"Property valuer" or "Principal Valuer"** refers to the property valuer appointed to a scheme pursuant to Chapter VI of these regulations and empanelled with the Authority;

(p) "**Real estate" or "property"** refers to land or buildings, whether the interest is a freehold or leasehold interest, and includes car parks and assets incidental to the ownership of real estate (e.g. fittings, fixtures, etc);

(q) **"Real estate investment Management Company"** means a company incorporated under the Companies Act, and registered with the Authority under these regulations, whose object is to

(m) «**valeur nette**» désigne la valeur totale du capital social libéré et des réserves libres (à l'exception des fonds créés à la suite de la réévaluation), réduite de la valeur totale des pertes accumulées et les dépenses différées non amorties, y compris les frais divers non amortis;

(n) «**document d'offre**» a la même signification que celle prévue par la loi portant régulation du marché des capitaux au Rwanda ;

(o) «**expert immobilier» ou «expert principal**» désigne un expert immobilier nommé par l'Autorité auprès d'un fonds en vertu du Chapitre VI des présents règlements;

(p) «**Immobilier» ou «bien immobilier** » désigne les terres ou les bâtiments, que ce soit une propriété franche ou une tenure à bail, et comprend des parkings et des actifs accessoires à la propriété d'actifs immobiliers (p.ex. installations et équipements, etc.) ;

(q) «**société de gestion de placement immobilier** » désigne une société constituée en vertu de la Loi relative aux sociétés commerciales, et enregistrée auprès de l'Autorité en vertu des présents

mabwiriza kandi igamije gutunganya, gukoresha no gucunga ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa;

(r) «**Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa**» bivuga ikigega cyakorewe iyandikisha hakurikijwe Itegeko rigenga ibigega by'ishoramari by'abishyizehamwe mu Rwanda kandi cyakorewe iyandikisha ku Kigo hakurikijwe aya Mabwiriza kandi kigamije gutunganya, gukoresha no gucunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ry'abishyize hamwe;

(s) «**isoko ry'imari n'imigabane ryemewe**» bivuga isoko ry'imari n'imigabane iri n'iri ryemewe hakurikijwe Itegeko rigenga Isoko ry'imari n'imigabane;

(t) «**Umwanditsi w'ushinzwe ishyirwa ku isoko n'ihererekanya ry'imigabane**» bivuga umuntu wakorewe iyandikisha kugira ngo abe umwanditsi w'abashinzwe ishyirwa ku isoko n'ihererekanya ry'imigabane hakurikijwe Itegeko rigenga Isoko ry'imari n'imigabane

(u) « **Ikigega**» bivuga ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cy'imigabane idahinduka gishingwa kigamije gushora imari mu mutungo utimukanwa kigamije kubyarira inyungu anbanyamigabane mu ishoramari kandi iyo nyungu ikaba ituruka ku mafaranga avuye mu ikodesha cyangwa ku kwiyongera kw'imari-shingiro kandi cyemewe hakurikijwe aya Mabwiriza;

organize, operate and manage a real estate investment scheme;

(r) **" Real estate investment trust"** means a trust registered under the Collective Investment Schemes Act and registered with the Authority under these regulations, whose object is to organize, operate and manage real estate collective investment;

(s) **Recognized stock exchange"** means any stock exchange which is recognized under Capital Markets law;

(t) "**Registrars to an issue and share transfer agent"** means a person registered as Registrars to an Issue and Share Transfer Agents under the capital markets law;

(u) **"Scheme"** means a close-ended real estate investment scheme constituted as a trust that invests in real estate with the aim to provide returns to unit holders derived mainly from the rental income or capital gains of the real estate and authorized under these Regulations;

règlements et dont l'objet consiste à organiser, exploiter et gérer un fonds de placement immobilier;

(r) « **fiducie de placement immobilier**» désigne une fiducie enregistrée en vertu de la loi portant régulation des fonds d'investissements collectifs au Rwanda et enregistrés auprès de l'Autorité en vertu des présents règlements et dont l'objet consiste à organiser, exploiter et gérer le placement collectif immobilier;

(s) « **bourse reconnue**» désigne toute bourse qui est reconnue en vertu de la loi portant régulation du marché des capitaux au Rwanda ;

(t) «**registraires auprès d'un agent d'émission et des transferts d'actions**» désigne une personne enregistrée en tant que registraires auprès d'un agent d'émission et des transferts d'actions en vertu de la loi portant régulation du marché des capitaux au Rwanda;

(u) «**Fonds**» désigne un fonds de placement immobilier à capital fixe constitué comme une fiducie qui investit dans l'immobilier dans le but d'offrir des rendements aux détenteurs de parts provenant principalement du revenu locatif ou des gains en capital de l'immobilier et autorisé en vertu des présents Règlements ;

(v) « **umugereka**» bivuga umugereka uyu n'uyu mu migereka iherekeje aya Mabwiriza;

(w) «**uwunganira amasosiyete mu kuyafasha kuzuza ibyangombwa bituma ashobora kubona amafaranga ku isoko ry'imari n'imigabane**» bivuga umuntu uyu n'uyu ushinga Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa yaba abikoze ku giti cye cyangwa afatanije n'ikindi kigo gifite ubuzima gatozi;

Amagambo n'itsinda ry'amagambo bitahawe ibisobanuro muri aya Mabwiriza ariko bikaba byarasobanuwe mu itegeko iri n'iri cyangwa muri iryo tegeko ryahinduwe cyangwa ryongeye kwemezwa ku buryo bwemewe bigumana ibisobanuro byabyo biri muri iryo tegeko ryemejwe keretse igihe biteganijwe ukundi.

<u>UMUTWE WA II</u>: IYANDIKISHA RY'IKIGEGA CY'ISHORAMARI MU MUTUNGO UTIMUKANWA N'IRYA SOSIYETE ICUNGA ISHORAMARI MU MUTUNGO UTIMUKANWA

<u>Ingingo ya 3</u>: Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa ni cyo cyonyine cyemerewe guhamagarira rubanda kugura imigabane cyangwa gusabako ibice fatizo by'imigabane byemerwa ku isoko ry'imari n'imigabane

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyemererwa guhamagarira rubanda kugura imigabane cyangwa ibice fatizo by'imigabane

(v) "**Schedule**" means any of the schedules appended to these regulations;

(w) **"Sponsor"** means any person who, acting alone or in combination with another body corporate, establishes a Real estate Investment Trust;

Words and expressions not defined in these Regulations, but defined in or under any act or any statutory modification or re-enactment thereof, shall have the same meaning as have been assigned to them by or under those enactments, unless the context requires otherwise.

<u>CHAPTER II</u>: REGISTRATION OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUST AND REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT COMPANY

<u>Article 3:</u> No person other than real estate investment trust to make a public offer or seek listing of units

A real estate Investment trust shall not make a public offer of real estate investment instruments or units or seek listing for such units unless:-

(v) «**annexe**» désigne toute annexe jointe aux présent règlements;

(w) «**sponsor**» désigne toute personne qui, agissant seule ou de concert avec une autre personne morale, crée une fiducie de placement immobilier.

A moins que le contexte n'exige une interprétation différente, les mots et expressions non définis dans les présents règlements, mais qui sont définis dans une loi quelconque ou dans l'une de sa modification statutaire ou de ses remises en vigueur, doit avoir la même signification que celle qui leur est assignée par ou en vertu de ces lois.

<u>CHAPITRE II:</u> ENREGISTREMENT D'UNE FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER ET D'UNE SOCIETE DE GESTION DE PLACEMENT IMMOBILIER

<u>Article 3:</u> Interdiction de lancer une offre publique ou de demander la cotation des actions sans que l'on soit une fiducie de placement immobilier

Une fiducie de placement immobilier ne peut lancer une offre au public des instruments ou des parts de placement immobilier ou demander la

y'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa gusaba ko ibice fatizo by'imigabane byemererwa ku isoko ry'imari n'imigabane iyo:

(a) cyashinzwe kugira ngo gikore nk'ikigega;
(b) icyo kigega cyakorewe iyandikisha ku Kigo hakurikijwe aya Mabwiriza;
(c) cyubahiriza ingingo zose zigomba z'Itegeko rigenga Isoko ry'imari n'imigabane zisaba kubahirizwa;

<u>Ingingo ya 4:</u> Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ni yo yonyine yemerewe gucunga ibigega by'ishoramari mu mutungo utimukanwa

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa yahawe icyemezo cy'iyandikisha hakurikijwe aya Mabwiriza ni yo yonyine yemerewe gucunga ibigega by'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa.

<u>Ingingo ya 5</u>: Gusaba guhabwa icyemezo cy'iyandikisha

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bikora inyandiko zitandukanye zo gusaba Ikigo kubiha icyemezo cy'iyandikisha byifashishije inyandiko zuzuzwa zagenwe n'Ikigo.

<u>Ingingo ya 6:</u> Amafaranga yishyurwa ku busabe bw'icyemezo

Buri busabe bw'icyemezo cy'iyandikisha buvugwa mu ngingo ya 5 biherekezwa n'amafaranga

(a) It is constituted as a Trust;
(b) Such Trust is registered with the Authority under these regulations; and
(c) It complies with all applicable provisions of the Capital Markets law

<u>Article 4:</u> No person other than real estate investment Management Company to manage real estate investment schemes

No person other than a real estate investment management company which has obtained a certificate of registration under these regulations shall manage schemes of a real estate investment trust.

<u>Article 5</u>: Application for grant of certificate of registration

A real estate investment trust and a real estate investment management company shall make separate applications to the Authority for the grant of certificate of registration in the forms specified by the Authority.

<u>Article 6:</u> Application fee to accompany the application

Every application for registration under article 5 shall be accompanied by a non-refundable

cotation de ces parts que si:

(a) elle est constituée comme une fiducie;
(b) elle est enregistrée auprès de l'Autorité en vertu des présents règlements;
(c) elle respecte toutes les dispositions applicables de la loi portant régulation du marché des capitaux au Rwanda.

<u>Article 4:</u> Interdiction de gérer un fonds de placement immobilier sans que l'on soit une société de gestion de placement immobilier

Seule une société de gestion de placement immobilier qui a obtenu un certificat d'enregistrement en vertu des présents règlements est autorisée à gérer les fonds d'une fiducie de placement immobilier.

<u>Article 5</u>: Demande d'un certificat d'enregistrement

Une fiducie de placement immobilier et une société de gestion de placement immobilier doivent adresser à l'Autorité des demandes distinctes pour se faire délivrer un certificat d'enregistrement dans les formes prévues par l'Autorité.

<u>Article 6:</u> Frais de demande

Toute demande d'enregistrement en vertu de l'article 5 doit s'accompagnée des frais de

atishyurwa avugwa mu Mugereka wa mbere.

Ingingo ya 7: Ubusabe bugomba kuba bwujuje ibisabwa

Ikigo gifite uburenganzira bwo kwanga ubusabe igihe butuzuye mu bice byabwo byose cyangwa se igihe butubahirije ibisabwa bivugwa muri aya Mabwiriza. Nyamara ariko mbere yo kwanga ubusabe ubu n'ubu, nyirabwo ashobora guhabwa igihe cy'ukwezi kumwe kugira ngo yuzuze ibyo atari yujuje nk'uko aba yabimenyeshejwe n'Ikigo. Na none kandi Ikigo gishobora kongera icyo gihe kugira ngo nyir'ubwo busabe yuzuze ibyo atari yujuje igihe agihaye impamvu zifatika.

Ingingo ya 8: Gutanga amakuru

Ikigo gishobora gutegeka nyir'ubusabe kugiha andi makuru aya n'aya cyangwa ibindi bisobanuro ibi n'ibi igihe gisanga ari ngombwa kugira ngo gishobore gusuzuma ubusabe.

Ikigo gishobora ku bushake bwacyo gusaba nyir'ubusabe cyangwa umuhagarariye wemewe kukitaba kugira ngo agire ibyo agisobanurira we ubwe ku birebana n'itangwa ry'icyemezo cy'iyandikisha.

Ingingo ya 9: Ibisabwa mu kwemererwa guhabwa icyemezo cy'iyandikisha

Ikigo gisuzuma ubusabe bwo guha ikigega cy'ishora ari mu mutungo utimukanwa cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo

application fee as specified in the First Schedule.

Article 7: Application to conform to the requirements

An application which is not complete in all respects or does not conform to the requirements of these regulations shall be rejected by the Authority. Provided that before rejecting any such application, the applicant may be given an opportunity to remove within one month such objections as may be indicated by the Authority. Provided further that the Authority may on sufficient reasons being shown extend the time in order to enable the applicant to remove such objections.

Article 8: Furnishing information

The Authority may direct the applicant to furnish such further information or clarification as may be required by it, for the purpose of processing the application.

The Authority, if it so desires, may ask the applicant or its authorized representative to appear before the Authority for personal representation in connection with the grant of a certificate.

Article 9: Conditions for eligibility

The Authority shall not consider an application for the grant of a certificate of registration to a real estate investment trust or a real estate investment

demande non remboursables spécifiés en annexe I.

Article 7: Conditions de demande

L'Autorité se réserve le droit de rejeter une demande qui n'est pas complète à tous égards ou ne se conforme pas aux exigences des présents règlements. Toutefois, l'Autorité ne peut rejeter la demande sans que le requérant se voit accorder la chance de remplir dans un délai d'un mois les exigences non remplies qui seraient précisées par l'Autorité sous réserve toutefois que l'Autorité peut, sur base des motifs suffisants mis à sa disposition, prolonger ce délai afin de permettre au requérant de remplir les conditions non remplies.

Article 8: Fournir des informations

L'Autorité peut demander au requérant de fournir des informations complémentaires ou des éclaircissements qu'elle peut juger nécessaires à l'examen de la demande.

L'Autorité peut, si elle l'estime souhaitable, demander au requérant ou à son représentant autorisé de comparaître devant elle pour lui donner de justifications personnelles en rapport la délivrance d'un certificat.

Article 9: Conditions d'éligibilité

L'Autorité ne peut examiner une demande de certificat d'enregistrement adressée par une fiducie de placement immobilier ou une société de gestion

utimukanwa icyemezo cy'iyandikisha igihe:

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyujuje ibisabwa bikurikira hiyongereyeho ibisabwa bivugwa mu ngingo ya 11:

(a) cyashyizweho kigamije gukora nk'ikigega kandi amategeko agishyiraho ateganya ko kizakora nk'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa hakurikijwe aya Mabwiriza;

(b) abahagarariye abashoramari ari:

(i) banki yemewe kandi ikaba ikora igikorwa cy'ubucuruzi;
(ii) sosiyete icungira abandi imigabane kandi ikaba ishamikiye kuri iyo banki;
(iii) ikigo cy'imari cya Leta kivugwa mu Itegeko rigena imitunganyirize y'imirimo y'amabanki mu Rwanda;
(iv) sosiyete y'ubwishingizi;
(v) ikigo gifite ubuzima gatozi.

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igomba kubahiriza ibisabwa bivugwa mu ngingo ya 11 kandi mu masezerano agishyiraho hagomba kuba hateganijeko intego yacyo y'ibanze ari ugucunga ibigega by'ishoramari mu mutungo utimukanwa.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba kubahiriza ibindi bintu bisabwa bikurikiraa kugira ngo Ikigo kibihe icyemezo cy'iyandikisha:

management company unless:

Real estate investment trust satisfies the following conditions in addition to the conditions specified in article 11:

(a) It is set up as a trust and the trust deed provides for undertaking real estate investment schemes as per these regulations;

(b) Trustees are either:

(i) A scheduled bank carrying on commercial activity ; or
(ii) A trust company which is a subsidiary of such a bank;
(iii) A public financial institution within the meaning of banking act of Rwanda;
(iv) An insurance company; or
(v) A body corporate

Real estate investment Management Company satisfies the conditions specified in article 11 and its trust deed provides for managing of real estate investment schemes as its main object.

A real estate investment trust and a real estate investment management company shall each satisfy the following further conditions for grant of registration by the Authority;

de placement immobilière que si :

Outre les conditions prévues à l'article 11, la fiducie de placement immobilier remplit les conditions suivantes :

(i) elle a été mis en place à titre de fiducie et que de l'acte de fiducie prévoit la réalisation des activités des fonds de placement immobilier conformément aux présents règlements;

(ii) les fiduciaires sont soit :

(i) une banque agréée exerçant une activité commerciale; ou
(ii) une société de fiducie qui est une filiale d'une telle banque;
(iii) une institution financière publique au sens de la loi régissant les activités bancaires au Rwanda ;
(iv) une société compagnie d'assurance ;
(v) une personne morale.

Une société de gestion de placement immobilier doit satisfaire aux conditions énoncées à l'article 11 et son acte de fiducie doit prévoir la gestion des fonds de placement immobilier en tant que son objet principal.

Une fiducie de placement immobilier et une société de gestion de placement immobilier doivent chacune remplir les conditions supplémentaires suivantes pour être enregistrées par l'Autorité :

(i) kugira imari-shingiro bwite itari hasi ya miliyoni 25 z'amafaranga y'u Rwanda ku buryo igihe cy'ubusabe nyir'ubusabe agomba kuba afite nibura imari-shingiro bwite ingana nibura na miliyoni 15 z'amafaranga y'u Rwanda ikaba igomba kuzongerwa ikagera kuri miliyoni 25 z'amafaranga y'u Rwanda mu gihe cy'imyaka itatu (3) uhereye ku itariki icyemezo cy'iyandikisha cyatangiweho;

(ii) kuba umuntu ufite ubushobozi kandi ukwiye kugira ngo ashobore guhabwa icyo cyemezo cy'iyandikisha;

(iii) abahagarariye abanyamigabane, abagize inama y'ubutegetsi ndetse n'abakozi b'ingenzi b'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa n'aba sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bagomba kuba ari abantu bavugisha ukuri kandi b'inyangamugayo bafite uburambe mu nzego zifitanye isano n'ishingano zabo kandi bakaba ari abantu bafite ubushobozi kandi bakwiye hakurikijwe Itegeko rigenga isoko ry'imari n'imigabane;

(iv) nibura mirongo itanu ku ijana (50%) by'abahagarariye abanyamigabane b'icyo kigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa n'iby'abagize inama y'ubutegetsi ya sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bagomba kuba aria bantu bigenga kandi badakorana ku

(i) a net worth of not less than 25 M Rfw; Provided that at the time of making the application the applicant shall have a minimum net worth of 15M Rfw which shall be increased to 25 M Rfw within three years from the date of grant of registration;

(ii) The applicant is fit and proper person for the grant of such certificate of registration;

(iii) Trustees, directors and key personnel of real estate investment trust and real estate investment Management Company shall consist of persons of honesty and integrity, having adequate professional experience in related field and shall be fit and proper persons in terms of Capital markets act;

(iv) at least fifty per cent of the trustees of such real estate investment trust and directors of real estate investment management company shall consist of persons who are independent and are not directly or indirectly associated with the persons who have control over the real

(i) disposer d'une valeur nette d'au moins 25 millions de FRW à condition que, au moment de faire la demande, le requérant dispose d'une valeur nette minimale de 15 millions de FRW qui sera portée à 25 millions de FRW dans les trois (3) ans à compter de la date de délivrance de l'enregistrement ;

(ii) être une personne apte et convenable pour l'octroi d'un tel certificat d'enregistrement ;

(iii) Les fiduciaires, les administrateurs et les employés clés de la fiducie de placement immobilier et de la société de gestion de placement immobilier sont des personnes honnêtes et intègres ayant une expérience professionnelle adéquate dans un domaine connexe et doivent être des personnes aptes et convenables en vertu de la loi portant régulation du marché des capitaux ;

(iv) au moins cinquante pour cent des fiduciaires d'une telle fiducie de placement immobilier et des administrateurs de la société de gestion de placement immobilier se composent de personnes qui sont indépendants et ne sont pas associées

buryo butaziguye cyangwa buziguye n'abantu bayobora ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa;

(v) hagomba kuba nta muntu n'umwe mu bakorana ku buryo buziguye cyangwa butaziguye na nyir'ubusabe cyangwa abahagarariye abashoramari b'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa n'abagize inama y'ubutegetsi ba sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ugomba kuba yarigeze yangirwa n'Ikigo guhabwa icyemezo cy'iyandikisha hakurikijwe Itegeko;

(vi) abagize ubuyobozi bw'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa ndetse n'ubuyobozi bwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bagomba kuba bigenga buri wese ku giti cye;

(vii) Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba gukora amasezerano agenga imicungire y'umutungo w'ikigega.

Ayo masezerano agenga imicungire y'umutungo w'ikigega agomba kuba arimo ingingo ziteganwa n'Ikigo zikenewe kugira ngo zifashe ikigega kugera ku ntego zacyo.

estate investment trust or the real estate investment management company as the case may be;

(v) No person, directly or indirectly connected with the applicant or the trustees of real estate investment trust and directors of real estate investment Management Company has in the past been refused registration by the Authority under the Act;

(vi) The management of real estate investment trust and the management of the real estate investment management company shall be independent of each other;

(vii) Real estate investment trust and real estate investment Management Company shall enter into an agreement for managing the scheme property.

The agreement for managing the scheme property shall contain such clauses as are specified by the Authority as are necessary for the purpose of fulfilling the objectives of the scheme.

directement ou indirectement aux personnes qui exercent un contrôle sur la fiducie de placement immobilier ou la société de gestion de placement immobilier, selon le cas;

(v) Nul ne peut, qu'il soit directement ou indirectement lié au requérant ou aux fiduciaires de la Fiducie de placement immobilier et aux administrateurs de la société de gestion de placement immobilier, s'être vu refuser dans le passé l'enregistrement par l'Autorité en vertu de la Loi;

(vi) la direction de la fiducie de placement immobilier et la direction de la société de gestion de placement immobilier doivent être indépendantes l'une de l'autre;

(vii) la fiducie de placement immobilier et la société de gestion de placement immobilier doivent conclure un accord sur la gestion des biens du fonds.

L'accord de gestion des biens du fonds doit contenir des clauses spécifiées par l'Autorité et qui sont nécessaires aux fins de la réalisation des objectifs du fonds.

Ingingo ya 10: Gutanga icyemezo cy'iyandikisha

Iyo Ikigo kimaze kwakira ubusabe kikaba kibonako nyir'ubwo busabe yujuje ibisabwa n'aya Mabwiriza, gishobora kumusaba kwishyura amafaranga y'iyandikisha avugwa mu Mugereka wa mbere.

Igihe cyakiriye amafaranga y'iyandikisha, Ikigo gitanga icyemezo cy'iyandikisha kivugwa mu Mugereka wa kabiri hakurikijwe ibigomba kubahirizwa byashyizweho ku nyungu z'abashoramati kandi bikaba ari ibyashyizweho n'Ikigo.

Ingingo ya 11: Ibigomba kubahirizwa

Uhawe icyemezo cy'iyandikisha gitanzwe hakurikijwe ingingo ya 10 agomba kubahiriza ibintu bikurikira:

(i) Umuntu wese uhagarariye abashoramari b'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa ugize inama y'ubutegetsi ya sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ntiyemerewe kuba umwe mu bagize inama y'ubutegetsi y'undi wese uyu n'uyu ukorana n'icyo kigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa keretse igihe uwo muntu ari umwe mu bagize inama y'ubutegetsi wigenga kandi icyo gihe Ikigo kikaba cyaremeye uwo

Article 10: Grant of certificate of registration

The Authority may, on receipt of an application and on being satisfied that the applicant complies with the requirements of these regulations, call upon the applicant to pay registration fee as specified in the First Schedule.

On receipt of registration fee, the Authority shall grant a certificate of registration in the form specified in the second schedule, on such terms and conditions as are in the interest of investors and as may be specified by the Authority.

Article 11: Terms and conditions to be complied with

The certificate of registration granted under article 10 shall be subject to the following conditions, namely:-

(i) Any trustee of the real estate investment trust or a director of the real estate investment management company shall not be a director in any other associate of the real estate investment trust or the real estate investment management company unless such person is an independent director and approval of the Authority of such associate of which such person is an independent director, has been obtained;

Article 10 : Octroi du certificat d'enregistrement

L'Autorité peut, dès réception d'une demande et après convaincue que le requérant se conforme aux exigences des présents règlements, inviter le requérant à payer les frais d'enregistrement spécifiés en Annexe I.

Dès réception des frais d'inscription, l'Autorité délivre un certificat d'enregistrement dans la forme spécifiée en Annexe II , selon les modalités et conditions qui sont dans l'intérêt des investisseurs et qui peuvent être spécifiées par l'Autorité.

Article 11: Conditions requises

Le certificat d'enregistrement délivré en vertu de l'article 10 doit être soumis aux conditions suivantes:

(i) Il est interdit à tout fiduciaire de la fiducie de placement immobilier ou un administrateur de la société de gestion de placement immobilier d'être un administrateur dans un autre associé de la fiducie de placement immobilier ou de la société de gestion de placement immobilier à moins que cette personne soit un administrateur indépendant et que l'on obtienne l'approbation de l'Autorité de tel associé dont cette personne est un administrateur indépendant;

ukorana n'icyo kigega cyangwa iyo sosiyete uwo muntu abereye umwe mu bagize inama y'ubutegetsi wigenga;

(ii) Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba guhita bimeyesha Ikigo impinduka iyo ari yo yose ibaye ku makuru cyangwa ku mwirondoro uyu n'uyu byari byaratanzwe mbere kandi byashingiweho mu guhabwa icyemezo cy'iyandikisha;

(iii) Ishyirwaho ry'uhagarariye abashoramari b'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa umwe mu bagize inama y'ubutegetsi ya sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa rigomba gukorwa mbere yo kubyemererwa n'Ikigo;

(iv) Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba kubahiriza ibivugwa mu Itegeko no muri aya Mabwiriza;

(v) Ihindurwa ry'ubwiganze mu migabane y'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa n'iya sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ntirishobora gukorwa Ikigo kitabanje kubyemera kandi bitanabanje kwemerwa na ba nyir'ibice fatizo by'imigabane bafite nibura kimwe cya gatatu cy'agaciro mu mafaranga k'imari-shingiro y'ikigega;

(vi) Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba gufata

(ii) The real estate investment trust and the real estate investment management company shall forthwith inform the Authority of any material change in the information or particulars previously furnished, which have a bearing on the certificate of registration granted by it;

(iii) Appointment of a trustee of a real estate investment trust or director of a real estate management company shall be made with the prior approval of the Authority;

(iv) The real estate investment trust and the real estate investment management company shall comply with provisions of the Act and these regulations;

(v) no change in the controlling interest of the real estate investment trustor real estate investment management company shall be made without obtaining prior approval of the Authority and the unit holders holding at-least one-half of the nominal value of the unit capital of the scheme;

(vi) The real estate investment trust and real estate investment management company shall take adequate steps to redress the

(ii) La fiducie de placement immobilier et la société de gestion de placement immobilier doivent immédiatement informer l'Autorité de tout changement important survenu dans les informations ou des précisions précédemment fournies, qui ont une incidence sur le certificat d'enregistrement qu'elle a délivré;

(iii) La nomination d'un fiduciaire d'une fiducie de placement immobilier ou un administrateur d'une société de gestion de placement immobilier doit se faire avec l'approbation préalable de l'Autorité;

(iv) La fiducie de placement immobilier et la société de gestion de placement immobilier doivent respecter les dispositions de la Loi et des présents règlements;

(v) Aucun changement dans la participation majoritaire de la fiducie de placement immobilier et de la société de gestion de placement immobilier ne doit intervenir sans l'autorisation préalable de l'Autorité et des les détenteurs de parts détenant au moins la moitié de la valeur nominale du capital social du fonds ;

(vi) Le fonds de placement immobilier et la société de gestion de placement immobilier doivent prendre des mesures adéquates

ingambwa zikwiye kugira ngo bikemure ibirego bitanzwe n'abashoramari kandi ibyo bigakorwa mu gihe cy'ukwezi kumwe uhereye ku itariki ikirego cyakiriweho gitanzwe n'umushoramari wabangamiwe;

(vii) Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba kubahiriza amategeko ngengamyitwarire avugwa mu Mugereka wa gatatu.

Ingingo ya 12: Ibikurikizwa iyo icyemezo cy'iyandikisha kidatanzwe

Iyo ubusabe bw'icyemezo cy'iyandikisha bukozwe hakurikijwe aya Mabwiriza butubahirije ibisabwa bivugwa muri aya Mabwiriza, Ikigo gishobora kubwanga nyuma yo guha nyirabwo umwanya wo gutanga ibisobanuro kandi kikanabimumenyesha.

Ikigo kimenyesha mu nyandiko nyir'ubusabe cyemezo cyafashwe kandi ibyo bigakorwa mu minsi mirongo itatu (30) ikurikira ifatwa ry'icyo cyemezo kandi muri iyo nyandiko hakagaragazwamo impamvu ubwo busabe bwanzwe.

UMUTWE WA III: ABAHAGARARIYE ABASHORAMARI N'INSHINGANO ZABO

Ingingo ya 13: Inshingano yo kwandikisha amasezerano ashinga ikigega

Inyandiko ishyiraho ikigega igomba kuba iteye nk'amasezerano akozwe mu buryo bwagenwe

grievances of the investors within one month from the date of receipt of the complaint from the aggrieved investor;

(vii) Real estate investment trust and real estate investment Management Company shall comply with the Code of Conduct as specified in the Third Schedule.

Article 12: Procedure where registration is not granted

Where an application made under these regulations for grant of registration does not satisfy the conditions specified in these regulations, the Authority may reject the application after giving the applicant a reasonable opportunity of being heard and inform the applicant of the same.

The decision shall be communicated to the applicant, in writing, by the Authority within 30 days of such decision stating therein the grounds on which the application has been rejected.

CHAPTER III: TRUSTEES AND THEIR OBLIGATIONS

Article 13: Trust Deed to be registered

The instrument of trust shall be in the form of a deed specified by the Authority and duly registered

pour remédier aux pétitions des investisseurs dans un délai d'un mois suivant la date de réception de la pétition d'un investisseur lésé.

(vii) La fiducie de placement immobilier et la société de gestion de placement immobilier doivent se conformer au Code de conduite spécifié en Annexe III.

Article 12: Procédure à suivre lorsque l'enregistrement n'est pas accordé

Lorsqu'une demande d'enregistrement adressée en vertu des présents règlements ne satisfait pas aux conditions spécifiées dans les présents règlements, l'Autorité peut rejeter la demande après avoir donné au requérant une possibilité raisonnable d'être entendu et le lui notifier.

La décision est communiquée au requérant, par écrit, par l'Autorité dans les 30 jours suivant cette décision qui contient les raisons pour lesquelles la demande a été rejetée.

CHAPITRE III: FIDUCIAIRES ET LEURS OBLIGATIONS

Article 13: Conditions d'enregistrement de l'acte de fiducie

L'acte de fiducie doit se présenter dans une forme d'un acte spécifié par l'Autorité et être dûment

n'Ikigo kandi igakorerwa iyandikisha risabwa hakurikijwe ibivugwa mu Itegeko ryerekeye amasosiyete kandi igashyirwa mu bikorwa n'uwunganira amasosiyete mu kuyafasha kuzuza ibyangombwa bituma ashobora kubona amafaranga ku isoko ry'imari n'imigabane mu nyungu z'abahagarariye abashoramari banditse muri iyo nyandiko.

Ingingo ya 14: Ishyirwaho ry'abahagarariye abashoramari

Uwunganira amasosiyete mu kuyafasha kuzuza ibyangombwa bituma ashobora kubona amafaranga ku isoko ry'imari n'imigabane ashyiraho abahagarariye abashoramari bagomba kubika umutungo w'ikigega ku nyungu za ba nyir'ibice fatizo by'imigabane.

Ingingo ya 15: Ibikubiye mu nyandiko ishyiraho ikigega

Inyandiko ishyiraho ikigega igomba kuba irimo ingingo ziteganijwe n'Ikigo zigaragarako ari ngombwa kugira ngo habungabungwe inyungu za ba nyir'ibice fatizo by'imigabane.

Nta nyandiko ishyiraho ikigega igomba kuba irimo ingingo ifite ingaruka ituma:

(i) habaho kugabanya inshingano n'imyenda by'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ku birebana n'ikigega iki n'iki cyangwa ba nyir'ibice fatizo by'imigabane ibi n'ibi;

under the provisions the companies act executed by sponsor in favour of the trustees named in such an instrument.

Article14: Appointment of trustees

Sponsor shall appoint trustees who shall hold the assets of the scheme for the benefit of unit holders.

Article 15: Contents of trust deed

The trust deed shall contain such clauses specified by the Authority as are necessary for safeguarding the interests of the unit holders.

No trust deed shall contain a clause which has the effect of-

(i) limiting or extinguishing the obligations and liabilities of the real estate investment trust or real estate investment management company in relation to any scheme or the unit holders; or

enregistrée en vertu de la Loi relative aux sociétés commerciales exécuté par le sponsor en faveur des fiduciaires dont les noms figurent dans un tel acte.

Article14: Nomination des fiduciaires

Le sponsor procède à la nomination des fiduciaires qui détiennent les actifs du régime du fonds au profit des détenteurs de parts.

Article 15: Contenu d'un acte de fiducie

L'acte de fiducie doit contenir des clauses spécifiées par l'Autorité qui sont nécessaires pour sauvegarder les intérêts des détenteurs de parts.

Aucun acte de fiducie ne doit contenir une clause qui a pour effet de :

(i) limiter ou éteindre les obligations et le passif de la fiducie de placement immobilier ou de la société de gestion de placement immobilier par rapport à un fonds quelconque ou aux détenteurs de parts; ou

cyangwa

(ii) habaho guha ingurane uhagarariye abashoramari cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa abagize inama y'ubutegetsi yayo bitewe n'igihombo cyangwa ukwangirika byabaye kuri ba nyir'ibice fatizo by'imigabane bitewe n'uburangare bwabo cyangwa amakosa bakoze cyangwa ibyo birengagije gukora.

Ingingo ya 16: Uburenganzira n'inshingano by'ikigega gicunga ishoramari mu mutungo utimukanwa

Ikigega gicunga ishoramari mu mutungo utimukanwa gifite uburenganzira bukurikira:

(a) Gusaba sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa kugiha amakuru gisanga ari ngombwa

(b) Kugenzura ibitabo by'ibaruramari n'ibindi bitabo bifitanye isano n'ikigega.

Ikigega gicunga ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba kureba niba sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa:

(a) ifite aho ikorera ha ngombwa;

(b) yarashyizeho abakozi bose b'ibanze harimo abanyamwuga mu ishoramari b'ikigega kandi yaranatanze imyirondoro yabo harimo amashuri bize n'uburambe bwabo mu nzego zigaragaza ko bashoboye

(ii) Indemnifying the trustee or the real estate investment management company or its directors for loss or damage caused to the unit holders by their acts of negligence or acts of commissions or omissions.

Article 16: Rights and obligations of the real estate investment trust

Real estate investment trust shall have a right:

(a) To obtain from the real estate investment management company such information as is considered necessary by the real estate investment trust;

(b) To inspect the books of accounts and other records relating to the scheme.

The real estate investment trust shall ensure that the real estate investment management company has;-

(a) The necessary office infrastructure;

(b) Appointed all key personnel including managers for the schemes and submitted their bio-data which shall contain the educational qualifications and past experience in the areas relevant for

(ii) Indemniser le fiduciaire ou la société de gestion de placement immobilier ou ses administrateurs pour les pertes ou les dommages causés aux détenteurs de parts par leurs actes de négligence ou actes de commissions ou d'omissions.

Article 16: Droits et obligations de la fiducie de placement immobilier

La Fiducie de placement immobilier a le droit de:

(a) demander auprès de la société de gestion de placement immobilier des informations qu'elle juge nécessaires ;

(b) inspecter les livres comptables et autres documents relatifs au fonds.

La fiducie de placement immobilier doit s'assurer que la société de gestion de placement immobilier remplit les conditions suivantes:

(a) disposer des infrastructures de bureau nécessaires;

(b) avoir nommé tout le personnel clé, y compris les gestionnaires des fonds et présenté leurs données d'identification qui contiennent les qualifications et l'expérience accumulée dans les domaines

gufasha ibigega kugera ku ntego zabyo;

(c) yarashyizeho abagenzuramari bo kugenzura ibitabo by'ibaruramari by'ikigega kandi abo bagenzuramari bashyirwaho bavuye mu basanzwe ku rutonde rwemejwe;

(d) yarashizeho uyifasha kubahiriza ibisabwa bivugwa mu Itegeko no muri aya Mabwiriza no gukemura ibibazo byashyikirijwe n'abashoramari;

(e) yarashyizeho abanditsi b'ushinzwe ishyirwa ku isoko n'ihererekanya ry'imigabane;

(f) yarateguye igitabo gikubiyemo amabwiriza y'uburyo bwo kubahiriza ibisabwa no kureba niba yarashyizeho uburyo bwayo bwite bw'imigenzurire harimo uburyo bwayo bwite bw'igenzuramari;

(g) yarafashe ubwishingizi bukwiye bw'umutungo w'ikigega;

(h) itarigeze iha umufatanyabikorwa uyu n'uyu inyungu igihe atari ayikwiriye kandi bitanyuze mu mucyo cyangwa se yarakoranye n'abafatanyabikorwa uyu n'uyu mu buryo ubu n'ubu bubangamiye inyungu za ba nyir'ibice fatizo by'imigabane;

(i) yarakoresheje ikigega hakurikijwe ibivugwa mu nyandiko ishinga ikigega, aya mabwiriza n'inyandiko y'ikigega ihamagarira rubanda kugura imigabane;

(j) yariyemeje gukora igikorwa cyo gucunga ibigega gusa;

fulfilling the objectives of the schemes;

(c) appointed auditors to audit the accounts of the scheme from the list of auditors approved by the relevant authority;

(d) appointed a compliance officer to comply with the provisions of the Act and these regulations and to redress investor grievances;

(e) Appointed registrars to an issue and share transfer agent;

(f) Prepared a compliance manual and designed internal control mechanisms including internal audit systems;

(g) Taken adequate insurance for the assets of the scheme;

(h) Not given any undue or unfair advantage to any associate or dealt with any of the associates in any manner detrimental to the interest of the unit holders;

(i) Operated the scheme in accordance with the provisions of the trust deed, these regulations and offer document of the scheme(s);

(j) Undertaken the activity of managing

pertinents permettant la réalisation des objectifs des fonds;

(c) avoir nommé les auditeurs pour vérifier les comptes du fonds et qui sont choisis parmi ceux figurant sur la liste des auditeurs agréés par l'autorité compétente;

(d) avoir nommé un agent de conformité en vue de pouvoir se conformer aux dispositions de la Loi et des présents règlements et de résoudre les pétitions des investisseurs;

(e) avoir nommé les registraires auprès de l'agent d'émission et des transferts d'actions;

(f) avoir préparé un manuel de conformité et conçu des mécanismes de contrôle interne dont notamment les systèmes d'audit interne;

(g) avoir souscrit une assurance suffisante couvrant les actifs du fonds;

(h) ne pas avoir accordé à un associé quelconque un quelconque avantage indu ou injuste ou ne s'être pas engagé dans des transactions avec l'un des associés de quelque manière préjudiciable à l'intérêt des détenteurs de parts;

(i) avoir exploité un fonds en conformité avec les dispositions de l'acte de fiducie, des présents règlements et du document d'offre du fonds ou des fonds;

(j) avoir réalisé uniquement l'activité de la gestion des fonds;

(k) yarafashe ingamba za ngombwa zigamije kwizera ko inyungu z'abashoramari b'ikigega kimwe zitabangamiwe n'intego yo guteza imbere inyungu z'abashoramari b'ikindi kigega iki n'iki;

(l) ifite buri gihe imari-shingiro bwite yo hasi ntarengwa kandi igahita imenyesha Ikigo igihe cyose bigaragayeko iyo mari-shingiro idahagije;

Iyo ikigo gicunga ishoramari mu mutungo utimukanwa gifite impamvu icyemeza ko imikorere y'ikigega itubahirije aya Mabwiriza, inyandiko igishinga n'inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane, ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba guhita gifata ingamba za ngombwa kandi kigahita kimenyesha Ikigo icyemezo cyafashe.
Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa gishinzwe gusobanura ibirebana n'imari n'umutungo by'ibigega no kuba umubitsi wabyo kandi ntikigomba kuba gifite iyo mari n'uwo mutungo muri ba nyir'ibice fatizo by'imigabane hakurikijwe aya Mabwiriza n'ibivugwa mu nyandiko ishinga ikigega.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa gishinzwe kubara amafaranga aya n'aya yinjijwe agomba kwishyurwa ikigega ndetse no kubara amafaranga aya n'aya yinjijwe yakiriwe mu kigega agomba kwishyurwa ba nyir'ibice fatizo by'imigabane.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa

schemes only;

(k) Taken adequate steps to ensure that the interests of investors of one scheme are not compromised with the object of promoting the interest of investors of any other scheme;

(l) Minimum net worth on a continuous basis and shall inform the Authority immediately of any shortfall;

Where the real estate investment trust has reason to believe that the conduct of business of the scheme is not in accordance with these regulations, trust deed and the offer document of the scheme, real estate investment trust shall forthwith take such remedial steps as are necessary and shall immediately inform the Authority of the action taken.
The real estate investment trust shall be accountable for, and be the custodian of, the funds and property of the respective schemes and shall hold the same in trust for the benefit of the unit holders in accordance with these regulations and the provisions of trust deed.

The real estate investment trust shall be responsible for the calculation of any income due to be paid to the scheme and also for any income received in the scheme to the unit holders.

The real estate investment trust shall convene a

(k) avoir pris des mesures satisfaisantes pour s'assurer que les intérêts des investisseurs d'un fonds ne compromettent pas l'objet de promotion des intérêts des investisseurs d'un autre fonds quelconque;

(l) disposer de façon permanente la valeur nette minimale et informer immédiatement l'Autorité de tout manque à gagner;

Lorsque la fiducie de placement immobilier a des raisons de croire que la réalisation des activités du fonds ne se conforme pas aux présents règlements, à l'acte de fiducie ou au document d'offre du fonds, la fiducie de placement immobilier doit immédiatement prendre les mesures correctives nécessaires et informe immédiatement l'Autorité des mesures prises.
La fiducie de placement immobilier assume la responsabilité et le rôle de dépositaire des fonds et des biens des fonds respectifs et doit les garder en fidéicommis au profit des détenteurs des parts conformément aux présents règlements et aux dispositions de l'acte de fiducie.

La fiducie de placement immobilier est chargée du calcul de tout revenu doit être payé au fonds et aussi de tout revenu reçu dans le fonds destiné aux détenteurs de parts.

La fiducie de placement immobilier doit convoquer

kigomba gutumiza inama ya ba nyir'ibice fatizo by'imigabane:

(a) igihe cyose Ikigo kibona ko ari ngombwa mu nyungu za ba nyir'ibice fatizo by'imigabane; cyangwa
(b) igihe cyose bibaye ngombwa bisabwe na ba nyir'ibice fatizo by'imigabane bafite nibura kimwe cy'icumi cy'agaciro k'imari shingiro y'ikigega iki n'iki;

(c) Iyo hateganijwe kuzana impinduka iyi n'iyi ku miterere y'ikigega iki n'iki kandi iyo mpinduka ikaba ifite ingaruka ku nyungu ya ba nyir'ibice fatizo by'imigabane. Iyo mpinduka ariko igira agaciro iyo yemewe na ba nyir'ibice fatizo by'imigabane bafite nibura bitatu bya kane by'agaciro k'imari-shingiro y'ikigega.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba gusuzuma:

(a) Buri mwaka mu gihembwe (aha twavuga nko mu mpero za Werurwe, Kamena, Nzeri n'Ukuboza) ibikorwa byose byakozwe na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa;
(b) Ku buryo ngaruka amasezerano yose y'umurimo arebana n'abanditsi b'ushinzwe ishyirwa ku isoko n'ihererekanya ry'imigabane no kureba niba ayo masezerano anyuze mu mucyo no mu kuri ku bw'inyungu za ba nyir'ibice fatizo by'imigabane;

meeting of the unit holders :

(a) Whenever required to do so by the Authority in the interest of the unit holders; or
(b) whenever required to do so on the requisition made by unit holders holding at least one-tenth of nominal value of the unit capital of any scheme; or

(c) When any change in the fundamental attributes of any scheme which affects the interest of the unit holders is proposed to be carried out. Provided that no such change shall be carried out unless the consent of unit holders holding at least three-fourths of nominal value of the unit capital of the scheme is obtained.

The real estate investment trust shall review;

(a) On a quarterly basis (i.e., by the end of March, June, September and December) every year all activities carried out by the real estate investment management company;
(b) Periodically all service contracts relating to registrars to an issue and share transfer agents and satisfy itself that such contracts are fair and reasonable in the interest of the unit holders;

une réunion des détenteurs de parts :

(a) chaque fois que requis par l'Autorité dans l'intérêt des détenteurs de parts, ou

(b) chaque fois que nécessaire à la demande faite des détenteurs de parts détenant au moins un dixième de la valeur nominale du capital social d'un fonds quelconque ;

(c) lorsqu'un changement quelconque des attributs fondamentaux d'un fonds quelconque qui affecte l'intérêt des détenteurs de parts est proposé. Toutefois, aucun changement ne doit être effectué sans que le consentement des détenteurs de parts détenant au moins les trois quarts de la valeur nominale du capital social du fonds ne soit obtenu.

La fiducie de placement immobilier doit examiner :

(a) Chaque trimestre de chaque année (c.-à-d. à la fin de mars, juin, septembre et décembre) toutes les activités menées par la société de gestion de placement immobilier ;
(b) périodiquement tous les contrats de service relatifs aux registraires auprès des agents d'émission et de transfert des actions et se convaincre que ces contrats soient justes et raisonnables dans l'intérêt des détenteurs de parts.

(c) Niba ibirego by'abashoramari byakiriwe kandi bigakemurwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa;

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba gukora ku buryo:

(a) Umutungo nyawo wa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa udakoreshwa mu buryo bibangamiye inyungu za ba nyir'ibice fatizo by'imigabane;
(b) Umutungo wa buri kigega ugaragazwa neza nk'umutungo w'ikigega kandi ucunzwe utandukanijwe n'umutungo wa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ndetse n'umutungo w'ikigega iki n'iki;

(c) Hatangwa uburenganzira cyangwa icyemezo cyo kutangirwa ku birebana n'ibikorwa bifitanye isano n'umutungo w'ikigega kandi ubwo burenganzira cyangwa icyo cyemezo cyo kutangirwa bikaba byaratanzwe n'urwego rufite ububasha bwo kubitanga;

(d) Cyubahiriza amategeko ngengamyitwarire avugwa mu Mugereka wa gatatu.

Buri gihembwe (ni ukuvuga mu mpero za Werurwe, Kamena,Nzeri n'Ukuboza), ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba guha Ikigo:

(c) Investor complaints received and the redressal of the same by the real estate investment management company.

The real estate investment trust shall ensure that:

(a) Net worth of real estate investment Management Company is not deployed in a manner which is detrimental to interest of unit holders;

(b) Property of each scheme is clearly identifiable as scheme property and held separately from property of the real estate investment management company and property of any other scheme;

(c) Clearances or no objection certificate is obtained, in respect of transactions relating to property of the scheme from such authority as is competent to grant such clearance or no objection certificate;

(d) It shall abide by the Code of Conduct as specified in the Third Schedule.

The real estate investment trust shall furnish to the Authority on a quarterly basis (i.e., by end of March, June, September and December), every year :

(c) les pétitions reçus des investisseurs et leur résolution par la société de gestion de placement immobilier.

La fiducie de placement immobilier doit s'assurer que:

(a) La valeur nette de la société de gestion de placement immobilier n'est pas investie d'une manière qui soit préjudiciable à l'intérêt des détenteurs de parts ;

(b) les biens de chaque fonds sont clairement identifiables en tant que biens du fonds et détenus séparément des biens de la société de gestion de placement immobilier et des biens de tout autre fonds ;

(c) les autorisations ou le certificat de non objection est obtenu, en ce qui concerne les transactions relatives aux biens du fonds de l'autorité, lesquelles autorisations et certificats sont délivrés par l'autorité compétente pour accorder une telle autorisation ou un tel certificat de non objection.
(d) il respecter le Code de conduite spécifié en Annexe III.

La fiducie de placement immobilier doit fournir à l'Autorité pour chaque trimestre de chaque année (c.-à-d. à la fin de mars, juin, septembre et décembre) :

(a) raporo ku bikorwa by'ikigega;
(b) Icyemezo cyemeza ko ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyagenzuye kigasanga ibikorwa bya sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa n'ibigega bitandukanye bikorwa hakurikijwe aya Mabwiriza ndetse n'intego z'ishoramari za buri kigega.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa gisaba ko:

(a) Hakorwa igenzuramari ry'inyungu n'ibihombo ibigega byahuye na byo ndetse n'ifoto y'umutungo yabyo kandi iryo genzura rigakorwa mu mpero ya buri mwaka w'imari rikozwe n'umugenzuramari washyizweho n'urwego rubifitiye ububasha;
(b) Buri kigega gikorerwa isuzuma rikozwe n'ikigo nsuzumabushobozi kandi iryo suzuma rigakorwa mu mpero za buri mwaka w'imari;
(c) Ikigega gikorerwa isuzumabushobozi rikozwe na sosisyete igena ibipimo by'ubushobozi bw'amasosiyete mu kwishyura imyenda yayo.

Inama ihuza abahagarariye abashoramari igamije kujya impaka ku bikorwa by'ikigega igomba gukorwa nibura kabiri buri mezi atatu y'umwaka w'imari.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba kumenyesha Ikigo igikorwa cyose kibaye kinyuranyije n'aya Mabwiriza igihe icyo gikorwa

(a) A report on the activities of the scheme;
(b) A certificate stating that real estate investment trust has satisfied itself that the affairs of the real estate investment management company and of the various schemes are conducted in accordance with these regulations and investment objective of each scheme.

The real estate investment trust shall cause:-

(a) The profit and loss accounts and balance sheet of the schemes to be audited at the end of each financial year by an auditor empanelled by a competent authority;
(b) Each scheme to be appraised at the end of each financial year by an appraising agency;
(c) The scheme to be rated by a credit rating agency.

A meeting of the trustees to discuss the affairs of the scheme shall be held at least twice in every three months in a financial year.

The real estate investment trust shall report to the Authority any breach of these regulations which has had, or is likely to have, a materially adverse

(a) un rapport sur les activités du fonds;
(b) un certificat attestant que la fiducie de placement immobilier a pu se convaincre que les activités de la société de gestion de placement immobilier et des différents fonds sont menées en conformité avec les présents règlements et avec objectifs de placement de chaque fonds.

La fiducie de placement immobilier doit faire:

(a) faire l'audit des comptes de profits et pertes et le bilan de ces fonds à la fin de chaque exercice financier par un auditeur nommé par une autorité compétente ;
(b) faire l'évaluation de chaque fonds à la fin de chaque exercice financier par une agence d'évaluation ;
(c) faire la notation du fonds par une agence de notation de crédit.

Une réunion des fiduciaires destinée à la discussion des activités du fonds doit se tenir au moins deux fois tous les trois (3) mois au cours d'un exercice financier.

La fiducie de placement immobilier doit informer l'Autorité de toute forme de violation des présents règlements qui a eu, ou est susceptible d'avoir, un

cyagize cyangwa gishobora kugira ingaruka ikomeye kandi mbi ku nyungu za ba nyir'ibice fatizo by'imigabane kikimara kumenya ko icyo gikorwa cyabaye.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba gukora ku buryo:

(a) amafaranga ikigega cyaciye n'ayo cyakoresheje atarenze agenwa n'Ikigo;

(b) ibaruramari ry'ibigega ryateguwe hakurikijwe ibipimo by'ibaruramari byagenwe n'Ikigo;
(c) Ibaruramari ry'ikigega ryubahiriza imiterere y'inyandiko y'ifoto y'umutungo ndetse n'inyungu n'ibihombo igenwa n'Ikigo.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba gufata ingamba zose za ngombwa kugira ngo cyizere neza ko igurishwa, ishyirwa ku isoko, igurishwa bwa kabiri n'ivanwaho ry'ibice fatizo by'imigabane byagurishijwe rikozwe n'ikigega ryakozwe hakurikijwe inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane n'aya Mabwiriza;

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kiryozwa ibyakozwe n'abahagarariye abashoramari n'abakozi bacyo ndetse n'ibyo birengagije gukora ku birebana n'imitungo iri mu mutungo w'ikigega;

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba gufata ingamba nyazo zigifasha kugira impapurompamo zikwiye ku mutungo utimukanwa w'ikigega ndetse no ku masezerano (aha twavuga

effect on the interests of unit holders as soon as they become aware of the breach.

The real estate investment trust shall ensure that:

(a) The fees and expenses of the scheme are within the limits as specified by the Authority;
(b) Accounts of the schemes are drawn up in accordance with the accounting norms as specified by the Authority;
(c) Accounts of the scheme comply with the format of the balance sheet and the profit and loss account as specified by the Authority.

The real estate investment trust shall take all reasonable care to ensure that the sale, issue, repurchase and cancellation of units effected by a scheme are carried out in accordance with the provisions of the offer documents and these regulations;

The real estate investment trust shall be liable for the acts and omissions of its nominees and agents in relation to assets forming part of the property of the scheme;

The real estate investment trust shall take all reasonable care to ensure that real estate investment trust has proper legal title to the real estate owned by scheme, as well as to the contracts

effet significatif défavorable sur les intérêts des détenteurs de parts aussitôt qu'elle constate cette violation.

La fiducie de placement immobilier doit veiller à ce que :

(a) les frais et les dépenses du fonds sont dans les limites fixées par l'Autorité;

(b) les comptes des fonds sont préparés en conformité avec les normes comptables spécifiées par l'Autorité;
(c) les comptes du fonds se conforment au format du bilan et du compte de profits et pertes tel que spécifié par l'Autorité.

La fiducie de placement immobilier doit prendre toutes les précautions raisonnables pour s'assurer que la vente, l'émission, le rachat et l'annulation des parts effectués par un fonds sont effectués en conformité avec les dispositions des documents de l'offre et des présents règlements.

La fiducie de placement immobilier doit être tenue responsable des actes et des omissions de ses délégués et agents en ce qui concerne les actifs qui font partie des biens du fonds.

La fiducie de placement immobilier doit prendre toutes les précautions raisonnables pour s'assurer qu'elle dispose du titre de propriété des biens immeubles détenus par le fonds ainsi des contrats

nk'amasezerano ku mutungo, amasezerano y'ubukode, amasezerano yo kwishyira hamwe n'ayo gukorera hamwe ndetse n'andi masezerano aya n'aya) yakozwe mu izina ry'ikigega arebana n'umutungo wacyo no gukora ku buryo ayo masezerano yubahiriza amategeko, akagira agaciro kandi akaba agomba kubahirizwa no kubahirishwa mu izina ry'ikigega hakurikijwe amabwiriza akigenga;

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba gukora ku buryo hashyirwaho ibyumba bikomeye bifite umutekano bibikwamo inyandiko z'umwimerere z'impapurompamo zirebana n'umutungo.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba kubahiriza uburyo, amabwiriza, n'inyandiko z'amabwiriza zishyirwaho n'Ikigo igihe icyo ari cyo cyose ku birebana n'ibigega by'ishoramari mu mutungo utimukanwa.

Ingingo ya 17: Irangira ry'inshingano z'uhagarariye abashoramari

Inshingano z'uhagarariye abashoramari zishobora guhagarara iyo:

(a) Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kiri mu nzira zo guseswa;

(b) ba nyir'ibice fatizo by'imigabane bafite nibura bitatu bya kane (3/4) by'agaciro mu mafaranga k'imari-shingiro y'ikigega bemeje umwanzuro wo kwirukana uhagarariye abashoramari kandi uwo

(such as property contracts, rental agreements, joint venture or joint arrangement agreements, and any other agreements) entered into on behalf of the scheme with respect to its assets and that each such contract is legal, valid and binding and enforceable by or on behalf of the scheme in accordance with its terms;

The real estate investment trust shall ensure there are adequate safe vaults for custody of original documents of title relating to trust property.

The real estate investment trust shall comply with such guidelines, directives, circulars and instructions as may be issued by the Authority from time to time, on the subject of real estate investment schemes.

Article 17: Termination of trusteeship

The trusteeship of a trustee shall come to an end:

(a) if the real estate investment trust is in the course of being terminated; or

(b) if unit holders holding at least three-fourths of the nominal value of the unit capital of the scheme pass a resolution for removing the trustee and the Authority approves such resolution; or

(tels que les contrats de propriété, contrats de location, accords de coentreprise ou d'accords de coentreprise et conjoints et tous les autres accords) conclus au nom du fonds en rapport avec ses actifs et que chaque contrat est légal, valide et obligatoire et exécutoire par ou au nom du fonds conformément à ses conditions.

La fiducie de placement immobilier doit s'assurer qu'il existe des coffres suffisamment sécurisés pour la garde des documents originaux des titres relatifs à des biens en fiducie.

La fiducie de placement immobilier doit se conformer aux lignes directrices, aux directives, aux circulaires et aux instructions émises par l'Autorité de temps à autre, en rapport avec les fonds de placement immobilier.

Article 17: Fin du mandat du fiduciaire

Le mandat du fiduciaire prend fin:

(a) si la fiducie de placement immobilier est en train de toucher à sa fin ;

(b) si les détenteurs de parts détenant au moins les trois quarts de la valeur nominale du capital social du fonds adoptent une résolution de révocation du fiduciaire et que l'Autorité approuve une telle

mwanzuro ukaba ugomba kwemezwa n'Ikigo;

(c) ku bw'inyungu ya ba nyir'ibice fatizo by'imigabane Ikigo gifashe icyemezo cyo kwirukana uhagarariye abashoramari bitewe n'uko atubahirije ingingo iyi n'iyi y'Itegeko cyangwa andi mabwiriza aya n'aya arishyira mu bikorwa kandi impamvu zatumye icyo cyemezo gifatwa zigashyirwa mu nyandiko kandi icyo cyemezo kigafatwa ari uko uhagarariye abashoramari cyafatiwe ahabwa umwanya wo kwisobanura mbere yo gufatirwa icyemezo hakurikijwe iyi ngingo;

(d) Iyo uhagarariye abashoramari ashyikirije uwunganira amasosiyete mu kuyafasha kuzuza ibyangombwa bituma ashobora kubona amafaranga ku isoko ry'imari n'imigabane inyandiko ikubiyemo icyifuzo cye cyo kureka gukora umurimo wo kuba uhagarariye abashoramari kandi iyo nyandiko akayimuha mu gihe kitari hasi y'amezi atatu (3).

Hatitawe ku kintu iki n'iki kivugwa muri aya Mabwiriza, Ikigo gishobora gushyiraho umuntu uyu n'uyu kugira ngo abe uhagarariye abashoramari iyo uwunganira amasosiyete mu kuyafasha kuzuza ibyangombwa bituma ashobora kubona amafaranga ku isoko ry'imari n'imigabane adashoboye kuzuza inshingano yo kumushyiraho.

Uhagarariye abashoramari uretse inshingano ze kuri ubwo buryo ahita akurirwaho inshingano yo

(c) if in the interest of the unit holders, the Authority, for reasons to be recorded in writing decides to remove the trustee for any violation of the Act or any other regulations there under committed by them; or Provided that the trustee shall be afforded reasonable opportunity of being heard before action is taken under this clause;

(d) if the trustee serves on the sponsor a notice of not less than three months expressing its intention not to continue as trustee.

The Authority may notwithstanding anything contained in these regulations appoint any person as a trustee if the sponsor fails to appoint a trustee.

The trustee so removed shall from such date be discharged from complying with the obligations

résolution ;

(c) si, dans l'intérêt des détenteurs de parts, l'Autorité décide, pour des motifs devant être mis à l'écrit, décide de révoquer un fiduciaire s'il viole la Loi ou tout autre règlement d'application connexe, et ce, à condition que le fiducie bénéficie d'une occasion raisonnable d'être entendu avant qu'une décision soit prise en vertu de la présente clause;

(d) si le fiduciaire remet au sponsor un avis d'au moins trois mois exprimant son intention de ne pas poursuivre son rôle de fiduciaire.

Nonobstant toute disposition contenue dans les présents règlements, l'Autorité peut nommer une personne quelconque comme fiduciaire si le sponsor ne parvient pas à nommer un fiduciaire.

Le fiduciaire ainsi révoqué doit, à partir de la date de sa révocation, être exempté de

kubahiririza inshingano yari afite ziteganwa mu nyandiko ishyiraho ikigega ariko na none akaba ashobora gukomeza kurebwa n'icyemezo cyamufatiwe mbere y'uko akurwa kuri uwo murimo.

<u>Ingingo ya 18:</u> Iseswa ry'amasezerano yagiranwe na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa

Amasezerano yakozwe hagati y'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ashobora guseswa:

(a) iyo sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa iri mu nzira zo guseswa hakurikijwe ibivugwa mu Itegeko ryerekeye amasosiyete y'ubucuruzi ryo mu mwaka wa 2009;

(b) iyo ba nyir'ibice fatizo by'imigabane bafite nibura bitatu bya kane (3/4) by'agaciro k'imari shingiro y'ikigega bemeje umwanzuro wo gusesa amasezerano bagiranye na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igihe bamaze kubyemererwa n'Ikigo;

(c) Iyo, ku bw'inyungu za ba nyir'ibice fatizo by'imigabane, Ikigo cyangwa se ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa igihe kimaze kubyemererwa n'Ikigo na nyuma yo guha sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa umwanya wo kwisobanura, bifata icyemezo cyo gusesa

under the trust deed but shall remain liable for any action taken before such removal.

<u>Article 18:</u> Termination of the Agreement with the real estate investment management company

The agreement entered into by the real estate investment trust with the real estate investment management company may be terminated;

(a) if the real estate investment management company is in the course of being wound up as per the provisions of the Companies Act,

(b) if unit holders holding at least three-fourths of the nominal value of the unit capital of the scheme pass a resolution for terminating the agreement with the real estate investment management company and the prior approval of the Authority has been obtained; or

(c) if in the interest of the unit holders the Authority, or real estate investment trust after obtaining prior approval of the Authority, and after giving an opportunity of being heard to the real estate investment management company , decides to terminate the agreement with the real

l'accomplissement des obligations prévues par l'acte de fiducie tout en demeurant toutefois responsable de toute action prise avant une révocation.

<u>Article 18:</u> Résiliation de l'accord avec la société de gestion de placement immobilier

L'accord conclu par la fiducie de placement immobilier avec la société de gestion de placement immobilier peut être résilié :

(a) si la société de placement de gestion de placement immobilier est en cours de liquidation conformément aux dispositions de la Loi de 2009 relative aux sociétés commerciales ;

(b) si les détenteurs de parts détenant au moins les trois quarts de la valeur nominale du capital social du fonds adoptent une résolution de résiliation de l'accord conclu avec la société de gestion de placement immobilier sous réserve de l'approbation préalable de l'Autorité ;

(c) si, dans l'intérêt des détenteurs de parts, l'Autorité ou la fiducie de placement immobilier après avoir obtenu l'approbation préalable de l'Autorité et après avoir donné à la société de gestion de placement immobilier une occasion d'être entendu, décide de résilier le contrat avec

amasezerano byagiranye na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa.

Iyo amasezerano asheshwe hakurikijwe ibivugwa mu gika cya mbere ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa gishyiraho indi sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa yakorerewe iyandikisha ku Kigo kandi ibyo bigakorwa mu gihe cy'amezi atatu (3) uhereye ku itariki yabereyeho isesa ry'ayo masezerano.

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ikuweho kuri ubwo buryo ikomeza gushyira mu bikorwa inshingano yari ifite igihe byifujwe n'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa se bitaba ibyo ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigakora ubwacyo nka sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa kugeza igihe hashyiriweho sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa.

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ishyizweho hakurikijwe ibivugwa mu gika cya (2) ikomeza kwitwa ko isimbura nk'uruhande rurebwa n'amasezerano mu nyandiko zose sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa yakuweho kuri ubwo buryo yari ifitemo uruhare rwo kuba rumwe mu mpande zirebwa n'amasezerano.

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ikuweho kuri ubwo buryo ikomeza kuba yaryozwa ibikorwa byose yakoze cyangwa yirengagije gukora hatitawe ku iseswa ry'ayo

estate investment management company.

Upon termination of agreement under paragraph 1, another real estate investment management company, registered with the Authority, shall be appointed by the real estate investment trust within three months from the date of such termination.

The real estate investment management company so removed shall continue to act as such at the discretion of real estate investment trust or real estate investment trust itself may act as real estate investment Management Company till such time as new real estate investment Management Company is appointed.

The real estate investment management company appointed under paragraph (2) shall stand substituted as a party in all the documents to which the real estate investment management company so removed was a party.

The real estate investment management company so removed shall continue to be liable for all acts of omissions and commissions notwithstanding such termination.

la société de gestion de placement immobilier.

Aussitôt que la résiliation de l'accord visé à l'alinéa premier est intervenue, une autre société de gestion de placement immobilier enregistrée auprès de l'Autorité doit être nommée par la fiducie de placement immobilier dans les trois mois à compter de la date de cette résiliation.

La société de gestion de placement immobilier ainsi révoquée doit, à la discrétion de fiducie de placement immobilier, continuer à agir en tant que telle ou la fiducie de placement immobilier lui-même peut agir en tant que société de gestion de placement immobilier jusqu'à ce que la nouvelle société de gestion de placement immobilier soit nommée.

La société de gestion de placement immobilier nommée en vertu de l'alinéa (2) demeure remplacée en tant que partie dans tous les documents auxquels la société de gestion de placement immobilier ainsi révoquée était partie.

La société de gestion de placement immobilier ainsi révoquée doit continuer à être responsable de tous les actes ou omissions et commissions, nonobstant une telle résiliation.

masezerano.

Iyo habuze sosiyete n'imwe mu masosiyete acunga ishoramari ku mutungo utimukanwa yakorewe iyandikisha hakurikijwe aya Mabwiriza yemeye guhabwa ishingano zo kuba sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa mu kindi gihe kingana n'amezi atatu (3), uhagarariye abashoramari ashobora gusesa ikigega cyangwa ibigega.

Amasezerano yo gucunga umutungo w'ikigega ashyirwa mu bikorwa ku bw'inyungu za sosiyete nshya icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa haseguriwe uburenganzira bwose n'inshingano zose bivugwa muri aya Mabwiriza.

<u>UMUTWE WA IV</u>: IBIKORWA BY'UBUCURUZI N'INSHINGANO BYA SOSIYETE ICUNGA ISHORAMARI MU MUTUNGO UTIMUKANWA

<u>Ingingo ya 19:</u> Ibikorwa sosiyete ibujijwe

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ibujijwe ibikorwa bikurikira:

(a) gukora igikorwa kitari icyo gucunga ikigega;
(b) kuba uhagarariye abashoramari mu kigega iki n'iki;
(c) gutangiza ikigega iki n'iki hagamijwe gushora imari mu bicuruzwa byo ku isoko ry'imari n'imigabane;
(d) gushora imari mu bigega ibi n'ibi yatangije

If none of the real estate investment management companies registered under these regulations, consent to being appointed as real estate investment Management Company within a further period of three months, then the trustee may terminate the scheme/s.

An agreement for managing scheme property shall be executed in favour of the new real estate investment management company subject to all the rights and duties as specified in the regulations.

<u>CHAPTER IV</u>: BUSINESS ACTIVITIES AND OBLIGATIONS OF REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT COMPANY

<u>Article 19:</u> Restrictions on business activities

The real estate investment management company shall not:

(a) Undertake any activity other than that of managing the scheme;
(b) Act as a trustee of any scheme;
(c) Launch any scheme for the purpose of investing in securities;
(d) Invest in any schemes floated by it.

Si aucune des sociétés de gestion de placement immobilier enregistrés en vertu des présents règlements, n'accepte d'être nommée en tant que société de gestion de placement immobilier dans un délai supplémentaire de trois (3) mois, le fiduciaire peut mettre fin au fonds ou à des fonds.

Un accord de gestion des biens du fonds doit être exécuté en faveur de la nouvelle société de gestion de placement immobilier sous réserve de tous les droits et devoirs précisés dans les règlements.

<u>CHAPITRE IV</u>: ACTIVITES COMMERCIALES ET OBLIGATIONS D'UNE SOCIETE DE GESTION DE PLACEMEMENT IMMOBILIER

<u>Article 19:</u> Restrictions sur les activités commerciales

Il interdit à la société de gestion de placement immobilier de faire ce qui suit:

(a) entreprendre une activité autre que celle de gestion du fonds;
(b) servir de fiduciaire de d'un fonds quelconque ;
(c) lancer un fonds quelconque dans le but d'investir dans des valeurs mobilières;
(d) investir dans les fonds qu'elle a lancés

ariko ibyo bikaba bitabujije ko sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ishobora gushora imari mu kigega cyayo bwite:

(i) igihe igaragaje ubushake bwayo bwo gushora imari ikabugaragaza mu nyandiko y'ikigega ihamagarira rubanda kugura imigabane;

(ii) guca amafaranga aya n'aya ku ishoramari ryayo muri icyo kigega.

Ingingo ya 20: Inshingano za sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa

Buri sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ifite inshingano zikurikira:

(a) gucunga imari cyangwa umutungo by'ikigega mu izina rya ba nyir'ibice fatizo by'imigabane;

(b) gufata ingamba zose zikwiye no gukora ibishoboka byose kugira ngo ikigega gicungwe hakurikijwe ibivugwa muri aya Mabwiriza;

(c) gukora ibishoboka byose no kurangwa n'ubushishozi mu gucunga umutungo n'imari by'ikigega;

(d) gukurikirana imikorere y'abakozi bayo cyangwa y'abantu bayiha serivisi byaba ibikorwa byabo ndetse n'ibyo birengagije gukora;

(e) gusobanurira ba nyir'ibice fatizo by'imigabane ku birebana n'ibikorwa byayo cyangwa ibyo yirengagije gukora

Provided that a real estate investment management company may invest in its own scheme:

(i) If it makes a disclosure of its intention to invest in the offer document of the scheme;

(ii) Does not charge any fees on its investment in that scheme.

Article 20: Obligations of real estate investment Management Company

Every real estate investment management company shall:

(a) Be responsible for managing the funds or properties of the scheme on behalf of the unit holders;

(b) Take all reasonable steps and exercise due diligence to ensure that the scheme is managed in accordance with the provisions of these regulations, offer document and the trust deed;

(c) exercise due diligence and care in managing assets and funds of the scheme;

(d) Be responsible for the acts of commissions and omissions by its employees or the persons whose services have been availed by it;

(e) Remain liable to the unit holders for its acts of commission or omissions, notwithstanding anything contained in any

sous réserve du fait que la société de gestion de placement immobilier peut investir dans son propre fonds si :

(i) elle révèle son intention d'investir dans le document d'offre du fonds ;

(ii) elle n'impose pas de frais sur son investissement dans ce fonds.

Article 20: Obligations de la société de gestion de placement immobilier

Chaque société de gestion de placement immobilier doit:

(a) être responsable de la gestion des fonds ou des biens du fonds pour le compte des détenteurs de parts;

(b) prendre toutes les mesures raisonnables et faire preuve de diligence raisonnable pour s'assurer que le fonds est géré conformément aux dispositions des présents règlements, au document d'offre offrir et à l'acte de fiducie;

(c) faire preuve de diligence raisonnable et de soin dans la gestion des actifs et des fonds du fonds;

(d) assumer la responsabilité des actes et omissions de ses employés ou des personnes dont il a reçu des services;

(e) rester responsable à l'égard des détenteurs de parts pour ses actes de commission ou d'omissions, nonobstant toute disposition

hatitawe ku ngingo iyi n'iyi ikubiye mu masezerano aya n'aya cyangwa mu bwumvikane ubu n'ubu;

(f) kubahiriza ihame ry'uko nta bubasha ifite bwo gukora amasezerano aya n'aya iyakoranye n'abafatanyabikorwa cyangwa abafitanye isano na bo bafite aho bahuriye n'ikigega cyangwa se ikayakora iyabanyujijeho keretse igihe sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ikoze amasezerano aya n'aya yerekeye ikigega noneho igahita yohereza uhagarariye abashoramari n'Ikigo raporo kuri ayo masezerano;

(g) gushyiraho umwanditsi n'ushinzwe ihererekanya ry'imigabane;

(h) kubahiriza amategeko ngengamyitwarire ari mu Mugereka wa Gatatu;

(i) gutanga inyandiko y'iyakira ku mafaranga yose yakiriye no guha Ikigo raporo ya buri kwezi cyane cyane raporo ku mafaranga yakiriwe n'ayishyuwe;

(j) gukoresha inama y'abagize inama y'ubutegetsi kugira ngo hasuzumwe ibikorwa by'ikigega kandi iyo nama ikaba igomba kuba nibura kabiri mu mezi atatu;

(k) gukora ku buryo abakozi bayo badakoresha nabi imyanya bafite cyangwa amakuru babonye kugira ngo babe bagira inyungu iyi n'iyi babona ku buryo butaziguye cyangwa buziguye yaba inyungu yabo ku giti cyabo cyangwa iy'undi muntu cyangwa se bakana babangamira inyungu z'ikigega;

(l) gufata ubwishingizi buhagije hagamijwe gushyira mu bwishingizi umutungo

contract or agreement;

(f) be incompetent to enter into any transaction with or through its associates, or their relatives relating to the scheme; Provided that in case the real estate investment management company enters into any transactions relating to the scheme with any of its associates, a report to that effect shall immediately be sent to the trustee and to the Authority.

(g) Appoint registrar and share transfer agent;

(h) Abide by the Code of Conduct as specified in the Third Schedule;

(i) Give receipts for all monies received by it and give a report to the Authority every month, particularly of receipts and payments;

(j) Hold a meeting of the board of Directors to consider the affairs of scheme at least twice in every three months;

(k) ensure that its officers or employees do not make improper use of their position or information to gain, directly or indirectly, an advantage for themselves or for any other person or to cause detriment to the scheme;

(l) Obtain adequate insurance against the property of the scheme;

contenue dans un contrat ou accord quelconque;

(f) être incapable de conclure une transaction avec ou à travers ses associés ou leurs proches en rapport avec le fonds, sous réserve du fait qu'elle doit, lorsqu'elle conclut des transactions relatives à ce fonds avec l'un de ses associés, en informer immédiatement le fiduciaire et l'Autorité.

(g) nommer un registraire et un agent de transfert d'actions;

(h) respecter le code de conduite spécifié en Annexe III;

(i) donner des reçus pour toutes les sommes qu'elle reçoit et faire chaque mois un rapport à l'Autorité plus particulièrement sur les recettes et les paiements;

(j) tenir une réunion du conseil d'administration pour examiner les affaires du fonds au moins deux fois tous les trois mois;

(k) veiller à ce que ses dirigeants ou employés n'abusent pas leurs postes ou les informations dont ils disposent pour obtenir, directement ou indirectement, un avantage pour eux-mêmes ou pour toute autre personne ou causer un préjudice au fonds;

(l) souscrire une assurance suffisante souscrire une assurance suffisante couvrant

w'ikigega;

(m) kubahiriza uburyo, amabwiriza, n'inyandiko z'amabwiriza zishyirwaho n'Ikigo igihe icyo ari cyo cyose ku birebana n'ibigega by'ishoramari mu mutungo utimukanwa;

(n) gukora ku buryo amategeko, amabwiriza n'ibindi byose bitegetswe n'inzego za Leta n'ibigo ngenzuramikorere n'amasoko y'imari n'imigabane cyangwa ibindi bigo byubahirizwa ku birebana n'ibikorwa by'ikigega cyangwa imicungire yacyo.

Ingingo ya 21: Gutanga amakuru n'inyandiko

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igomba gutegura raporo za buri gihemwe (aha twavuga mu mpera za Werurwe, Kamena, Nzeri n'Ukuboza) zerekeye ibikorwa byayo kandi zinagaragaza igipimo igezeho mu kubahiriza aya Mabwiriza kandi izo raporo ikazishyikiriza abahagarariye abashoramari mu gihe cy'ukwezi kumwe uhereye igihe buri gihembwe kirangiriye.

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igomba gushyikiriza uhagarariye abashoramari ndetse n'Ikigo ibintu bikurikira:

(a) amakuru yerekeye abagize inama yayo y'ubutegetsi bose ndetse n'imigabane bafite mu yandi masosiyete kandi ibyo bigakorwa mu minsi cumi n'itanu (15)

(m) Comply with such guidelines, directives, circulars and instructions as may be issued by the Authority from time to time, on the subject of real estate investment schemes;

(n) Ensure compliance with any applicable laws, rules, codes or guidelines issued by governmental departments, regulatory bodies, exchanges or any other organizations regarding the activities of the scheme or its administration.

Article 21: Submission of information and documents

The real estate investment management company shall prepare quarterly reports (i.e., as at the end of March, June, September and December) on its activities and the position regarding compliance with these regulations and submit the same to the trustees within one month of the expiry of each quarter.

The real estate investment management company shall file with the trustee and the Authority-

(a) Particulars of all its directors along with their interest in other companies within fifteen days of their appointment; and

les biens du fonds ;

(m) respecter les lignes directrices, les directives, les circulaires et les instructions émises par l'Autorité de temps à autre, en ce qui concerne les fonds de placement immobilier ;

(n) s'assurer du respect des lois, des règles, des codes ou des lignes directrices applicables émis par les ministères, les organismes de réglementation, les bourses ou d'autres organisations en ce qui concerne les activités du fonds ou son administration.

Article 21: Offre des informations et remise des documents

La société de gestion de placement immobilier prépare les rapports trimestriels (c'est-à-dire par ex. à la fin de mars, juin, septembre et décembre) sur ses activités et l'état des lieux concernant le respect des présents règlements et soumettre ces rapports aux fiduciaires dans un délai d'un mois de l'expiration de chaque trimestre.

La société de gestion de placement immobilier doit déposer auprès du fiduciaire et de l'Autorité :

(a) les informations détaillées sur tous ses administrateurs ainsi que leur participation dans d'autres sociétés dans les quinze jours de leur nomination ;

uhereye igihe bashyiriweho;

(b) amakuru yerekeye ihinduka iri n'iri ry'imigabane abagize inama y'ubutegetsi bafite kandi ibyo bigakorwa mu minsi cumi n'itanu (15) ikurikira iryo hinduka.

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igomba gushyikiriza ba nyir'ibice fatizo by'imigabane kopi y'ifoto y'umutungo, iy'inyandiko y'inyungu n'ibihombo ndetse na kopi y'incamake ya raporo ngarukamwaka y'isuzuma kandi ibyo bigakorwa mu gihe cy'amezi abiri (2) uhereye igihe umwaka w'imari warangiriye.

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igomba gushyikiriza Ikigo n'uhagarariye abashoramari amakuru n'inyandiko byifujwe ku birebana n'ibikorwa by'ikigega.

UMUTWE WA V: IBIGEGA BY'IKIGEGA CY'ISHORAMARI MU MUTUNGO UTIMUKANWA

Ingingo ya 22: Ibikurikizwa mu gushinga ibigega

i.) Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa ntigishobora gushyiraho ikigega hatubahirijwe aya Mabwiriza;

ii.) Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa ntigishobora gushyiraho ikigega kitabanje gukorerwa isuzumabushobozi rikozwe na sosiyete igena ibipimo by'ubushobozi

(b) Any change in the interests of directors, within fifteen days of such change.

The real estate investment management company shall furnish a copy of the Balance Sheet, Profit and Loss Account and a copy of the summary of the yearly appraisal report to the unit holders within two months from the closure of financial year.

The real estate investment management company shall furnish to the Authority and the trustee such information and documents as may be required by them concerning the affairs of the scheme.

CHAPTER V: SCHEMES OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

Article 22: Procedure for launching of schemes

i.) No scheme shall be launched by the real estate investment trust unless it is in accordance with these regulations.

ii.) No scheme shall be launched by the real estate investment trust without obtaining rating from a credit rating agency.

(b) tout changement intervenu dans les participations des administrateurs, dans les quinze (15) jours de ce changement.

La société de gestion de placement immobilier doit fournir aux détenteurs de parts une copie du bilan, du compte de profits et pertes et une copie du résumé du rapport d'évaluation annuel dans les deux (2) mois à compter de la clôture de l'exercice financier.

La société de gestion de placement immobilier doit fournir à l'Autorité et au fiduciaire les informations et les documents qu'ils peuvent exiger en rapport avec les activités du fonds.

CHAPITRE V: FONDS DE LA FIDUCIE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Article 22: Procédure de lancement de fonds

i.) aucun fonds ne peut être lancé par une fiducie de placement immobilier sans se conformer aux présents règlements.

ii.) aucun fonds ne peut être lancé par la fiducie de placement immobilier sans avoir obtenu la notation de la part d'une agence de notation de crédit.

bw'amasosiyete mu kwishyura imyenda yayo;

iii.) Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa ntigishobora gushyiraho ikigega kitabanje gukorerwa isuzuma rikozwe n'ikigo nsuzumabushobozi;

iv.) Nta kigega kizeza inyungu uretse ko hashobora kugaragazwa inyungu y'icyitegererezo mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane igihe iyo nyungu yasuzumwe n'ikigo nsuzumabushobozi kandi ikagaragazwa mu mafaranga;

v.) Nta kigega cyemerewe kumara iminsi irenze mirongo icyenda (90) gihamagarira abantu kugaragaza ubushake bwo kukiguramo imigabane.

<u>Ingingo ya 23</u>: Amakuru akubiye mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane

Mbere yo gutangiza ikigega iki n'iki, ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba gushyikiriza Ikigo kopi y'inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane ndetse no kwishyura amafaranga yo gushyikiriza iyo nyandiko avugwa mu Mugereka wa mbere.

Inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane igomba kuba ikubiyemo amakuru ateganwa n'Ikigo.

Inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane

iii.) No scheme shall be launched by the real estate investment trust without getting the scheme appraised by an appraising agency.

iv.) No scheme shall provide guaranteed or assured returns. Provided that indicative return may be specified in the offer document only if the same is assessed by the appraising agency and expressed in monetary terms.

v.) No scheme shall be open for subscription for more than 90 days.

<u>Article 23</u>: Disclosures in the offer document

The real estate investment trust shall before launching any scheme file a copy of the offer document of the scheme with the Authority and pay filing fees as specified in the Fisrt Schedule.

The offer document shall contain such information as specified by the Authority.

The offer document shall also contain true and fair

iii.) aucun fonds ne peut être lancé par la fiducie de placement immobilier sans avoir soumis le fonds à l'évaluation de l'agence d'évaluation.

iv.) aucun fonds ne peut fournir des rendements garantis ou assurés sous réserve du fait que l'on peut spécifier des rendements indicatifs dans le document d'offre seulement si ce rendement est évaluée par l'agence d'évaluation et exprimé en termes monétaires.

v.) aucun fonds ne peut être proposé à la souscription pour plus de 90 jours.

<u>Article 23</u>: Informations contenues dans le document d'offre

La fiducie de placement immobilier doit, avant de lancer un fonds quelconque, soumettre à l'Autorité une copie du document d'offre du fonds et payer les frais de dossier spécifié en Annexe I.

Le document d'offre doit contenir des informations spécifiées par l'Autorité.

Le document d'offre doit également contenirdes

igomba kandi kuba ikubiyemo imiterere y'ukuri kandi nyayo y'ikigega ndetse n'amakuru ahagije afasha abashoramari gufata icyemezo cyo gushora imari bafite amakuru ahagije.

Ku bw'inyungu z'abashoramari, Ikigo gishobora gusaba ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kugira ibyo gihindura ibi n'ibi mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane igihe gisanga ibyo ari ngombwa.
Iyo mu gihe cy'iminsi makumyabiri n'umwe (21) uhereye igihe cyashyikirijweho inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane, Ikigo kidasabye ko hari ibihindurwa muri iyo nyandiko, ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa gishobora gutangariza rubanda iyo nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane.

<u>Ingingo ya 24:</u> Uburyo bw'iyamamaza

Uburyo bukoreshwa mu kwamamaza ku birebana na buri kigega bugomba kubahiriza amategeko n'amabwiriza ashyirwaho n'Ikigo.

Uretse kuba bukubiyemo intego z'ishoramari, uburyo bukoreshwa mu kwamamaza ku birebana na buri kigega bugomba kuba bunakubiyemo uburyo n'igihe ngaruka isuzumagaciro ry'umutungo w'ikigega zizajya rikorwa.

<u>Ingingo ya 25:</u> Ikigo nsuzumabushobozi

Ikigo nsuzumabushobozi cyakoze raporo suzumabushobozi ishyirwa mu bigize inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane kandi kikaba cyaremeye ko iyo raporo

view of the scheme and adequate disclosures to enable the investors to make informed decision.

The Authority may in the interest of investors require the real estate investment trust to carry out such modifications in the offer document as it deems fit.

In case no modifications are suggested by the Authority in the offer document within 21 days from the date of filing, the real estate investment trust may issue the offer document to public.

<u>Article 24:</u> Advertisement material

Advertisements in respect of every scheme shall be in conformity with the rules and regulations as specified by the Authority.

The advertisement for each scheme shall disclose in addition to the investment objectives, the method and periodicity of valuation of scheme property.

<u>Article 25:</u> Appraising Agency

The appraising agency, whose appraisal report forms part of the offer document and has given a written consent for the inclusion of the appraisal report in the offer document, shall be liable for any

informations exactes et fideles sur le fonds et des informations adéquates pour permettre aux investisseurs de prendre une décision éclairée.

L'Autorité peut, dans l'intérêt des investisseurs, exiger la fiducie de placement immobilier d'apporter des modifications au document d'offre qu'elle estime nécessaires.

Dans le cas où l'Autorité ne propose aucune modification au document d'offre dans les vingt-et-un (21) jours à compter de la date de dépôt, la fiducie de placement immobilier peut publier le document d'offre au public.

<u>Article 24:</u> Matériels de publicité

Les publicités en rapport avec chaque fonds doivent être en conformité avec les règles et les règlements spécifiés par l'Autorité.

La publicité en rapport avec chaque fonds doit, outre les objectifs de placement, indiquer la méthode et la périodicité de l'évaluation des biens du fonds.

<u>Article 25:</u> Agence d'évaluation

L'agence d'évaluation, dont le rapport d'évaluation fait partie du document d'offre et qui a consenti à l'écrit à l'inclusion du rapport d'évaluation dans le document d'offre, est tenue responsable de toute

nsuzumabushobozi ishyirwa muri iyo nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane kiryozwa amakuru ayo ari yo yose ayobya, akosheje cyangwa atari yo ari muri raporo yacyo y'isuzumabushobozi.

Ingingo ya 26: Amakuru ayobya

Inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane n'uburyo bukoreshejwe mu iyamamaza bigomba kuba bitayobya kandi birimo amakuru cyangwa ibitekerezo ibi n'ibi bikosheje cyangwa bitari byo.

Iyo inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane cyangwa uburyo bukoreshejwe mu kwamamaza birimo amakuru cyangwa ibitekerezo bikosheje cyangwa bitari byo cyangwa biyobya, buri muntu wese uhagarariye abashoramari cyangwa uri mu nama y'ubutegetsi ya sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igihe hatangazwaga iyo nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane agomba kubihanirwa hakurikijwe Itegeko keretse igihe yerekanyeko ayo makuru cyangwa ibyo bitekerezo nta buremere byari bifite cyangwa se ko igihe hatangazwaga iyo nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane n'ubwo buryo bwamamaza we yari afite impamvu zifatika zituma yizerako ayo makuru cyangwa ibyo bitekerezo byari ukuri.

Ingingo ya 27: Itangwa ry'ibice fatizo by'imigabane no gusubiza amafaranga

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba kugaragaza mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane:

statement in the appraisal report which is misleading, incorrect or false.

Article 26: Misleading Statements

The offer document and advertisement materials shall not be misleading or contain any statement or opinion which is incorrect or false.

Where an offer document or advertisement includes any statement or opinion which is incorrect or false or misleading, every person who is a trustee of real estate investment trust or director of real estate investment management company at the time of the issue of the offer document shall be punishable under the Act unless he proves either that the statement or opinion was immaterial or that he had reasonable ground to believe at the time of the issue of the offer document or advertisement that the statement was true.

Article 27: Allotment of Units and refunds of moneys

The real estate investment trust shall specify in the offer document,

déclaration, trompeuse, inexacte ou fausse contenue dans le rapport d'évaluation.

Article 26: Déclarations trompeuses

Le document d'offre et les matériels de publicité ne doivent pas être trompeurs ni comporter des déclarations ou avis inexacts ou faux.

Si un document d'offre ou une publicité comporte une déclaration ou un avis quelconque contenant des informations incorrectes, fausses, ou trompeuses, toute personne qui est un fiduciaire de la fiducie de placement immobilier ou administrateur de la société de gestion de placement immobilier au moment de la publication du document d'offre doit être punissable en vertu de la Loi à moins qu'elle ne prouve que cette déclaration ou cet avis était négligeable ou que qu'elle avait des motifs raisonnables de croire que, au moment de la publication du document d'offre ou de la publicité, la déclaration était exacte.

Article 27: Attribution de parts et remboursements des sommes d'argent

La fiducie de placement immobilier doit préciser dans le document d'offre :

(a) umubare ntarengwa wo hasi n'uwo hejuru w'imari gikeneye ku bashoramari mu rwego rw'ikigega;
(b) uburyo bwo gutanga amafaranga yarenze mu mubare ntarengwa munini wo hejuru cyari gikeneye ku bashoramari igihe habayeho kurenza uwo mubare ntarengwa munini w'amafaranga cyifuzaga ku bashoramari.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa gisubiza amafaranga abasabye bishyuye igihe cy'ubusabe igihe ikigega kidashoboye kubona umubare ntarengwa wo hasi w'imari cyari gikeneye uvugwa mu gika cya 1 (a).

Amafaranga aya n'aya agomba gusubizwa hakurikijwe igika cya (2) asubizwa mu gihe cy'ibyumweru bitandatu (6) uhereye ku itariki iyandikwa ku rutonde rw'abashaka gushora imari ryahagarariyeho kandi agasubizwa ba nyira yo hakoreshejwe uburyo bwo kuyohereza kuri konti zabo cyangwa sheke isanzwe cyangwa sheke yishingiwe igomba kwishyurwa ikimara gutangwa iriho amagambo «Yishyurwa gusa uwo yagenewe-A/C Payee».

Iyo ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kidashoboye gusubiza amafaranga mu gihe kivugwa mu gika cya (3), kishyura ba nyir'ayo mafaranga inyungu ingana na cumi na gatanu (15) ku ijana ku mwaka uhereye igihe icyo gihe cy'ibyumweru bitandatu (6) kirangiriye uhereye ku itariki iyandikwa ku rutonde rw'abashaka gushora imari ryahagarariyeho.

(a) The minimum and the maximum subscription amount it seeks to raise under the scheme; and
(b) In case of oversubscription the process of allotment of the amount oversubscribed.

The real estate investment trust shall refund the application money to the applicants if the scheme fails to receive the minimum subscription amount referred to in paragraph 1 (a)

Any amount refundable under paragraph (2) shall be refunded within a period of six weeks from the date of closure of subscription list, by wire transfer and by cheque or demand draft marked "A/C Payee" to the applicants.

In the event of failure to refund the amounts within the period specified in paragraph (3), the real estate investment trust shall pay interest to the applicants at a rate of fifteen percent per annum on the expiry of six weeks from the date of closure of the subscription list.

(a) le montant minimum et maximum de la souscription qu'elle cherche collecter dans le cadre du fonds ;
(b) le processus d'attribution de la somme sursouscrite en cas de sursouscription.

La fiducie de placement immobilier doit rembourser au requérants l'argent les frais de demande si le fonds ne parvient pas à collecter le montant minimum de souscription visée à l'alinéa premier (a).

Tout montant remboursable en vertu de l'alinéa (2) doit être remboursé aux requérants dans un délai de six (6) semaines à compter de la date de clôture de la liste de souscription, par virement bancaire et par chèque ou par traite à vue portant la mention «Payable uniquement au bénéficiaire ».

Dans le cas de non-remboursement de ces sommes dans le délai prévu à l'alinéa (3), la fiducie de placement immobilier doit payer des intérêts aux requérants à un taux de quinze pour cent par an après la période de six semaines à compter de la date de clôture de la liste de souscription.

Ingingo ya 28: Ibyemezo mpamyamigabane

Abasabye gushora imari bakabyemererwa bahabwa n'Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa ibyemezo bigaragaza ibice fatizo by'imigabane mu gihe cya vuba gishoboka kandi kitarenze ibyumeru bitandatu (6) uhereye ku itariki iyandikwa ku rutonde rw'abashaka gushora imari ryahagarariyeho. Nyamara ariko iyo ibice fatizo by'imigabane bishyizwe ku isoko hakoreshejwe ikigo kibika inyandiko z'agaciro hatangwa inyandiko y'iyakira mu mwanya w'icyemezo kigaragaza ibice fatizo by'imigabane hakurikijwe amabwiriza yashyizweho n'Ikigo ndetse n'amategeko y'ikigo kibika inyandiko z'agaciro.

Ingingo ya 29: Ihererekanya ry'ibice fatizo by'imigabane

Icyemezo kigaragaza ibice fatizo by'imigabane gitanzwe mu rwego rw'ikigega gishobora kwegurirwa undi na nkomyi.

Iyo kigaragarijwe inyandiko yo kwegurira undi ibice fatizo by'imigabane hamwe n'ibyemezo bigaragaza ibice fatizo by'imigabane bikwiye, ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa gikorwa iyandika ry'ubwo bwegurirwe kigasubiza uweguriwe ibyo bice fatizo by'imigabane icyemezo kigaragaza ibyo bice fatizo by'imigabane mu minsi mirongo itatu (30) uhereye igihe kigaragarijwe inyandiko yo kwegurira. Nyamara ariko iyo ibice fatizo by'imigabane bibistwe n'ikigo kibika inyandiko z'agaciro, ibyo bice fatizo byegurirwa uwo bireba hakurikijwe amategeko

Article 28: Unit certificates

The real estate investment trust shall issue to the applicant whose application has been accepted, unit certificates as soon as possible but not later than six weeks from the date of closure of the subscription list. Provided that if the units are issued through a depository, a receipt in lieu of unit certificate will be issued as per provisions of Authority Regulations, and laws of the depository.

Article 29: Transfer of units

A unit certificate issued under the scheme shall be freely transferable.

The real estate investment trust shall, on production of instrument of transfer together with relevant unit certificates, register the transfer and return the unit certificate to the transferee within thirty days from the date of such production. Provided that if the units are held in a depository such units shall be transferable in accordance with the provisions and the Regulations of the depository.

Article 28: Certificats de parts

La fiducie de placement immobilier doit délivrer au requérant dont la demande a été acceptée, les certificats de parts dès que possible et ce, au plus tard six (6) semaines à compter de la date de clôture de la liste de souscription sous réserve du fait que, si les parts sont émises à travers un dépositaire, un accusé de réception en lieu et place du certificat de parts doit être délivré conformément aux dispositions des règlements de l'Autorité et des lois du dépositaire.

Article 29: Transfert de parts

Un certificat de parts délivré en vertu du fonds est librement cessible.

La fiducie de placement immobilier doit, à la présentation d'un instrument de transfert ainsi que des certificats de parts appropriés, enregistrer le transfert et retourner le certificat de parts au cessionnaire dans les trente (30) jours à compter de la date d'une telle présentation sous réserve du fait que, si les parts sont détenues dans un dépositaire, de telles parts doivent cessibles en conformité avec les dispositions et les règlements du dépositaire.

n'amabwiriza yashyizweho n'ikigo kibika inyandiko z'agaciro.

Ingingo ya 30: Amafaranga agomba kubikwa kuri konti yihariye n'ikoreshwa ry'amafaranga

Amafaranga yatanzwe n'abasaba gushora imari abikwa kuri konti yihariye mu izina ry'ikigega kandi agakoreshwa:

(a) mu rwego rw'igikorwa cyo guhuza itangwa ry'ibice fatizo by'imigabane kandi ibyo bikaba gusa nyuma y'uko uhagarariye abanyamigabane ashyikirijwe n'umwanditsi w'ushinzwe ishyirwa ku isoko n'ihererekanya ry'imigabane inyandiko yerekana ikigero ntarengwa cyo hasi cy'amafaranga akenewe ku bashoramari yatanzwe na rubanda nk'uko bivugwa mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane ;

(b) gusubiza amafaranga igihe hatashoboye kuboneka ikigero ntarengwa cyo hasi cy'amafaranga akenewe ku bashoramari cyangwa igihe ikigero ntarengwa cyo hejuru cy'amafaranga akenewe ku bashoramari cyarenze nk'uko biteganijwe mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane.

Ikigero ntarengwa cyo hasi cy'amafaranga akenewe ku bashoramari kivugwa mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane ntikigomba kujya hasi y'amafaranga make ntarengwa ateganijwe nk'uko yagenwe n'ikigo

Article 30: Money to be kept in separate account and utilisation of money

The subscription amount received shall be kept in a separate bank account in the name of the scheme and shall be utilised for-

(a) adjustment against allotment of units only after the trustee has received a statement from the registrars to the issue and share transfer agent regarding minimum subscription amount, as stated in the offer document, having been received from the public, or

(b) for refund of money in case minimum subscription amount, as stated in the offer document, has not been received or in case of over-subscription.

The minimum subscription amount as specified in the offer document shall not be less than the minimum amount, as specified by the appraising agency, needed for completion of the project for which the scheme is being launched.

Article 30: Obligation de garder l'argent dans un compte séparé et utilisation de l'argent

Les montants de souscription reçus doivent être conservés dans un compte bancaire séparé au nom du fonds et doivent être utilisés pour :

(a) l'ajustement par rapport à l'attribution de parts seulement après que le fiduciaire a reçu une déclaration émanant des registraires auprès de l'agent d'émission et de transfert d'actions en ce qui concerne le montant minimum de souscription indiqué dans le document d'offre, qui a été collecté auprès du public ;

(b) pour le remboursement de l'argent dans le cas où le montant minimum de souscription indiqué dans le document d'offre, n'a pas été collecté ou en cas de sursouscription.

Le montant minimum de souscription spécifié dans le document d'offre ne doit pas être inférieur au montant minimum spécifié par l'agence d'évaluation, nécessaire pour l'achèvement du projet pour lequel le fonds est en cours de

nsuzumabushobozi cyane ko ayo ari yo aba akenewe kugira ngo ishyirwa mu bikorwa ry'umushinga watumye ikigega gishyirwaho rishobore kurangira.

Amafaranga yashyizwe kuri konti y'ikigega agomba gukoreshwa mu bintu bintu birebana n'ikigega gusa no mu buryo bwagenwe mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane.

Amafaranga yose ari kuri konti y'ikigega atarakoreshejwe akoreshwa mu ishoramari hakurikijwe uburyo buvugwa mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane.

<u>Ingingo ya 31:</u> Ishoramari no dutandukanya amafaranga

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba gukora ibintu bikurikira:

(a) kwirinda gushora amafaranga y'ikigega mu bintu bidafite aho bihuriye n'intego y'ikigega ivugwa mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane;
(b) gutandukanya umutungo w'ikigega w'ibigega bitandukanye
(c) kwirinda gushora imari-shingiro y'ikigega mu bindi bigega;
(d) kwirinda kwimurira amafaranga y'ikigega iki n'iki mu kindi kigega.

Nyamara ariko kwimurira umutungo w'ikigega iki n'iki mu kindi kigega bishobora kwemerwa igihe ikigega iki n'iki gisheshwe ariko na none bibanje kwemerwa n'ikigega n'Ikigo.

The moneys credited to the account of the scheme shall be utilised for the purposes of the scheme and as specified in the offer document.

Any un utilized amount lying in the account of the scheme shall be invested in the manner as disclosed in the offer document.

<u>Article 31:</u> Investments and segregation of funds

The real estate investment trust shall:

(a) not invest the funds of the scheme for purposes other than the objective of the scheme as disclosed in the offer document;
(b) Segregate the scheme assets of different schemes;
(c) Not invest corpus of a scheme in other schemes;
(d) Not transfer funds from one scheme to another scheme.

Provided that inter scheme transfer of scheme property may be permitted at the time of termination of the scheme with prior approval of the trust and the Authority.

lancement.

Les sommes versées au compte du fonds doivent être utilisées aux fins du fonds et conformément au document d'offre.

Tout montant non utilisé se trouvant dans le compte du fonds doit être investi dans la manière énoncée dans le document d'offre.

<u>Article 31:</u> Placements et séparation des fonds

La fiducie de placement immobilier doit:

(a) éviter d'investir les fonds du fonds à des fins autres que l'objectif du fonds énoncé dans le document d'offre.
(b) séparer les actifs du fonds de ceux de différents fonds ;
(c) éviter d'investir le capital du fond dans d'autres fonds ;
(d) éviter de transférer des fonds d'un fonds à l'autre.

Et ce, sous réserve du fait que le transfert des biens du fonds peut être autorisé au moment de la dissolution du fonds avec l'approbation préalable de la fiducie et de l'Autorité.

Ingingo ya 32: Uburyo ibigega byemererwa ku isoko ry'imari n'imigabane

Ibice fatizo by'imigabane ya buri kigega igomba guhita yemererwa ku isoko ry'imari n'imigabane uhereye ku itariki y'itangwa ry'iyo migabane no mu gihe kitarenze ibyumweru bitandatu (6) uhereye ku ifungwa ry'ikigega kuri buri soko ry'imari n'imigabane nk'uko biteganijwe mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa gishyikiriza amasoko y'imari n'imigabane n'abashoramari ayo makuru harimo amakuru yerekeye imari arebana n'ibigega kandi kikubahiriza izindi nshingano zikomeza zishobora kuba ziteganijwe mu masezerano y'iyemererwa ku isoko ry'imari n'imigabane.

Ibice fatizo by'imigabane rubanda yahamagariwe kugura kandi byemerewe ku masoko y'imari n'imigabane yemewe bigomba gucuruzwa kandi igikorwa cy'ihwanyabwishyu n'iyishyurana ku birebana n'ibyo bice fatizo gikorerwa ku masoko y'imari n'imigabane yemewe haseguriwe amategeko ngengamikorere y'isoko ry'imari n'imigabane bireba cyangwa se haseguriwe ibigomba kubahirizwa bishobora kugenwa n'Ikigo.

Ingingo ya 33: Isesa ry'ikigega

Ikigega giseswa iyo igihe cyari giteganyirijwe kumara kirangiye cyangwa se igihe intego cyashyiriweho irangije kugerwaho.

Hatitawe ku ngingo iyi n'iyi ivugwa mu gika cya

Article 32: Listing of schemes

The units of every scheme shall be listed immediately after the date of allotment of units and not later than six weeks from the date of closure of the scheme on each of the stock exchanges as mentioned in the offer document.

The real estate investment trust submit such information, including financial information relating to the schemes, to the stock exchanges and investors and comply with such other continuing obligations as may be stipulated in the listing agreement.

The units issued to the public, which are listed in recognized stock exchanges, shall be traded and such trades shall be cleared and settled in recognized stock exchanges subject to bye laws of concerned stock exchange or such conditions as may be specified by the Authority.

Article 33: Termination of a scheme

A scheme shall be terminated on the expiry of duration specified in the scheme or on the accomplishment of the purpose of the scheme.

Notwithstanding anything contained in paragraph

Article 32: Cotation des fonds

Les parts de chaque fonds doivent être cotées immédiatement après la date de l'attribution de parts et au plus tard six (6) semaines à compter de la date de clôture du fonds sur chacune des places boursières comme le mentionne le document d'offre.

La fiducie de placement immobilier soumet aux bourses et aux investisseurs des informations, y compris les informations financières relatives aux fonds et se conformer à d'autres obligations continues qui peuvent être stipulées dans l'accord de cotation.

Les parts émises au public, qui sont cotées en bourse reconnus, doivent être négociées et ces négociations doivent être compensées et réglées dans les bourses reconnues sous réserve des règlements de la bourse concernée ou des conditions qui peuvent être fixées par l'Autorité.

Article 33: Dissolution d'un fonds

Un fonds doit être dissout à l'expiration de la durée spécifiée dans le fonds ou à la réalisation de l'objectif du fonds.

Nonobstant toute disposition contenue à l'alinéa

(1), ikigega gishobora kandi guseswa:

(a) iyo habaye ikintu iki n'iki noneho uhagarariye abashoramari akaba abona ko gisaba ko ikigega giseswa kandi ibyo bigakorwa mbere y'uko bibanza kwemerwa n'Ikigo;
(b) iyo ba nyir'ibice fatizo by'imigabane bafite nibura bitatu bya kane (3/4) by'agaciro mu mafaranga k'imari-shingiro y'ikigega bemeje umwanzuro wo gusesa ikigega kandi uwo mwanzuro ukaba ugomba kwemezwa n'Ikigo;
(c) iyo Ikigo kibona ko ikigega kiramutse gikomeje gukora bishobora kubangamira inyungu za ba nyir'ibice fatizo by'imigabane;

(d) iyo ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kibonako intego y'ikigega idashobora kugerwaho ariko ibyo bikemezwa n'abahagarariye abashoramari na ba nyir'ibice fatizo by'imigabane b'ikigega bafite nibura bitatu bya kane (3/4) by'agaciro mu mafaranga k'imari-shingiro y'ikigega kandi ibyo bigashimangirwa n'umwanzuro wemezako ikigega giseswa kandi bikemezwa n'Ikigo.

Iyo ikigega kigomba guseswa hakurikijwe igika cya (1) cyangwa igika cya (2), uhagarariye abashoramari atanga itangazo rigaragaza impamvu zatumye ikigega giseswa kandi iryo tangazo rigatangazwa mu kinyamakuru gisohoka buri munsi kandi gisomwa mu gihugu hose no mu kinyamakuru gisohoka mu rurimi ruvugwa mu

(1), a scheme may also be terminated:

(a) On the happening of any event which, in the opinion of the trustee, requires the scheme to be terminated and the prior approval of the Authority is obtained; or

(b) if unit holders of a scheme holding at least three-fourth of the nominal value of the unit capital of the scheme pass a resolution that the scheme be terminated and the approval of the Authority is obtained; or

(c) If in the opinion of the Authority, the continuance of the scheme is prejudicial to the interests of the unit-holders; or

(d) if in the opinion of the real estate investment trust, the purpose of the scheme can not be accomplished and it obtains the approval of the trustees and also of the unit holders of the scheme holding at least ¾ of the nominal value of the unit capital of the scheme with a resolution that the scheme be terminated and the approval of the Authority is obtained.

Where a scheme is to be terminated under paragraph (1) or paragraph (2), the trustee shall give notice disclosing the circumstances leading to the termination of the scheme in a daily newspaper having nationwide circulation and in the newspaper published in the language of the region where the real estate investment trust is registered.

(1), un fond peut également être dissout :

(a) en cas de survenance de tout événement qui, de l'avis du fiduciaire, exige que le fonds soit dissout sous réserve de l'approbation préalable de l'Autorité;

(b) si les détenteurs de parts du fonds détenant au moins les trois-quarts de la valeur nominale du capital social du fonds adoptent une résolution de dissolution du fonds sous réserve de l'approbation de l'Autorité;

(c) si, de l'avis de l'Autorité, le maintien du fonds est préjudiciable aux intérêts des détenteurs de parts ;

(d) si, de l'avis de la fiducie de placement immobilier, le but du régime ne peut pas être accompli sous réserve de l'approbation des fiduciaires et aussi des détenteurs de parts du fonds détenant au moins les ¾ de la valeur nominale du capital social du fonds avec une résolution demandant la dissolution du fonds sous réserve de l'approbation de l'Autorité.

Si un fonds doit être dissout conformément à l'alinéa (1) ou (2), le fiduciaire doit donner une notification révélant les circonstances qui ont conduit à la dissolution du fonds dans un quotidien ayant une diffusion nationale et dans le journal publié dans la langue de la région où la fiducie de placement immobilier est enregistrée.

karere ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyakorewemo iyandikisha.

(a) Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyegurira abandi umutungo w'ikigega bireba hashyirwa imbere inyungu za ba nyir'ibice fatizo by'imigabane b'icyo kigega.

(b) Ibivuye mu igurisha ryakozwe hakurikijwe agace ka (a) bikoreshwa mbere na mbere mu kwishyura imyenda igeze igihe kandi igomba kwishyurwa mu rwego rw'ikigega na nyuma yo guteganya amafaranga ahagije yo gukoresha muri iryo sesa noneho amafaranga asigaye akishyurwa ba nyir'ibice fatizo by'imigabane hakurikijwe umubare w'ibice by'imigabane bafite.

Iyo isesa rikimara kurangira, ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyohereza Ikigo na ba nyir'ibice fatizo by'imigabane ibintu bikurikira:

(a) raporo igaragaza ingamba zafashwe mu kugurisha umutungo w'ikigega, amafaranga yakorehejwe mu isesa n'umutungo bwite wasigaye ugomba gusaranganwa kuri ba nyir'ibice fatizo by'imigabane;

(b) icyemezo gitanzwe n'abagenzuramari b'ikigega cyemeza ko umutungo w'ikigega wagurishijwe ndetse n'amakuru arambuye yerekeranye n'isaranganya ry'ibyavuye mu igurisha ry'umutungo.

Iyo hari amafaranga atabonye ba nyirayo

(a) The real estate investment trust shall dispose of the assets of the scheme concerned in the best interest of the unit holders of that scheme.

(b) The proceeds of sale realised under clause (a), shall be first utilised towards the discharge of such liabilities as are due and payable under the scheme and after making appropriate provision for meeting the expenses connected with such termination, the balance shall be paid to the unit holders in proportion to their unit holding.

On the completion of the termination, the real estate investment trust shall forward to the Authority and the unit holders

(a) a report on the steps taken for realisation of assets of the scheme, expenses for termination and net assets available for distribution to the unit holders;

(b) a certificate from the auditors of the scheme to the effect that all the assets of the scheme are realised and the details of the distribution of the proceeds.

The unclaimed money if any at the time of

(a) La fiducie de placement immobilier doit aliéner les actifs du fonds concerné dans le meilleur intérêt des détenteurs de parts de ce fonds ;

(b) Le produit de la vente réalisée en vertu de l'alinéa (a), doit avant tout être utilisé dans l'apurement des dettes dues et payables dans le cadre du fonds et après avoir gardé une provision appropriée pour couvrir les dépenses liées à une telle dissolution, le solde étant versé aux détenteurs de parts au prorata de leur participation.

À l'issue de la dissolution du fonds, la fiducie de placement immobilier doit transmettre à l'Autorité et aux détenteurs de parts :

(a) un rapport sur les mesures prises pour la réalisation des actifs du fonds, les frais de dissolution et l'actif net disponible pour distribution aux détenteurs de parts ;

(b) un certificat des auditeurs du fonds attestant que tous les actifs du fonds sont réalisés et les détails de la distribution du produit.

L'argent qui, le cas échéant, n'est pas réclamé au

uhagarariye abashoramari ayashyira kuri konti yihariye akamaraho imyaka itatu (3) hatagereje ko hari abashoramari bashobora kuzayasaba bavuga ko ari ayabo noneho nyuma y'iyo myaka itatu akimurirwa mu kigega kigamije kurengera abashoramari hakurikijwe icyifuzo cy'Ikigo.

Ingingo ya 34: Ingaruka zo gutangira inzira yo gusesa ikigega

Iyo hatangajwe inyandiko hakurikijwe igika cya (3) cy'ingingo ya 33, ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa se sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bihagarika gukora ibikorwa byabyo by'ubucuruzi birebana n'icyo kigega gisheshwe.

Ingingo ya 35: Iseswa ry'ikigega

Iyo nyuma yo kwakira raporo hakurikijwe igika cya (4) cy'ingingo ya 33 Ikigo kibonako ibisabwa byose kugira ngo isesa rikorwe byubahirijwe, ikigega kiraseswa.

UMUTWE WA VI: IGENAGACIRO RY'UMUTUNGO W'IKIGEGA

Ingingo ya 36: Ishyirwaho ry'umugenagaciro mukuru

Buri kigega cyasabiwe uburenganzira gishyiraho umugenagaciro k'umutungo wigenga («Umugenagaciro mukuru»).

Amasezerano yo gushyiraho uwo mugenagaciro agomba kugaragaza neza urutonde rw'inshingano

termination shall be kept separately in a bank account by the trustee for a period of three years for the purpose of meeting investors' claims and thereafter shall be transferred to investor protection fund, as may be specified by the Authority.

Article 34: Effect of commencement of termination proceedings

On and from the date of the publication of notice under article 33 paragraph (3) the real estate investment trust or the real estate investment management company shall cease to carry on any business activities in respect of the scheme so terminated.

Article 35: Cessation of the scheme

If, after the receipt of the report under article 33 paragraph (4), the Authority is satisfied that all the conditions for termination of the scheme have been complied with, the scheme shall cease to exist.

CHAPTER VI: VALUATION OF SCHEME PROPERTIES

Article 36: Appointment of a Principal Valuer

Every scheme for which authorisation is requested shall appoint an independent property valuer (the "Principal Valuer").

The agreement for such appointment shall clearly list the obligations and length of tenure of the

moment de la dissolution doit être conservé séparément dans un compte bancaire par le fiduciaire pour une période de trois (3) ans dans le but de rembourser les créances des investisseurs et être par la suite transféré au fonds de protection des investisseurs tel que spécifié par l'Autorité.

Article 34: Effet de l'ouverture de la procédure de dissolution

À compter de la date de la publication de l'avis conformément à l'article 33, alinéa (3), la fiducie de placement immobilier ou la société de gestion de placement immobilier doit cesser d'exercer toute activité commerciale en rapport avec le fonds ainsi dissout.

Article 35: Cessation d'existence du fonds

Si, après réception du rapport en vertu de l'article 33, alinéa (4), l'Autorité est convaincue que toutes les conditions de dissolution du fonds ont été respectées, le fonds cesse d'exister.

CHAPITRE VI: EVALUATION DES BIENS DU FONDS

Article 36: Nomination d'un expert immobilier principal

Chaque fonds pour lequel l'autorisation est demandée doit nommer un expert immobilier indépendant («Expert immobilier principal »).

L'accord pour une telle nomination doit énumérer clairement les obligations et la durée du mandat de

z'Umugenagaciro mukuru n'igihe inshingano ze zizamara nk'uko bigaragara muri uyu Mutwe.

Ingingo ya 37: Inshingano rusange z'Umugenagaciro mukuru

Umugenagaciro mukuru agomba kugena agaciro k'umutungo utimukanwa ufitwe n'ikigega kandi ibyo akabikora akora igenagaciro ryuzuye rimusaba kwirebera no gusuzuma ubwe uwo mutungo agiye aho uwo mutungo utimukanwa uri kandi agakora n'igenzura ry'inyubako imwe cyangwa nyinshi n'ibyubatseho kandi iryo genagaciro rikaba rigomba gukorwa rimwe mu mwaka n'igihe cyose hagamijwe gushyira ku isoko ibindi bice fatizo by'imigabane.

Umugenagaciro mukuru atanga kandi raporo igaragaza agaciro k'umutungo utimukanwa ugomba kugurwa cyangwa kugurishwa n'ikigega cyangwa se igihe ikigega gihamagariye rubanda kugura ibindi bice fatizo by'imigabane cyangwa se igihe habaye indi mpamvu iyi n'iyi ishobora kugaragazwa n'Ikigo.

Ibishyirwa muri raporo y'igenagaciro bigenwa n'Ikigo.

Uburyo bwo kugena agaciro bukoreshwa bukurikiza «Ibipimo by'igenagaciro k'umutungo» bitangazwa buri gihe n'ubuyobozi bubishinzwe.

Ingingo ya 38: Ibishingirwaho kugira ngo Umugenagaciro mukuru yemerwe

Umugenagaciro mukuru agomba kuba ari ikigo

Principal Valuer as set out in this Chapter.

Article 37: General Obligations of a Principal Valuer

The Principal Valuer shall value all the real estate held under the scheme, on the basis of a full valuation with physical inspection in respect of the site of the real estate and an inspection of the building(s) and facilities erected thereon once a year, and in any event, for the purposes of issuance of new units.

The Principal Valuer shall also submit a valuation report on real estate to be acquired or sold by the scheme or where new units are offered by the scheme or in any other circumstances as may be specified by the Authority.

The contents of the valuation report shall be as specified by the Authority.

The valuation methodology shall follow the "Valuation Standards on Properties" published from time to time by the concerned authorities.

Article 38: Criteria for Acceptability of the Principal Valuer

The Principal Valuer shall be a reputed firm or

l'expert immobilier principal énoncées dans le présent chapitre.

Article 37: Obligations générales d'un expert immobilier principal

L'expert immobilier principal doit, une fois par an, déterminer la valeur de tous les biens immobiliers détenus dans le cadre du fonds sur la base d'une évaluation complète avec une inspection physique en ce qui concerne le site de l'immobilier et une inspection du bâtiment ou des bâtiments et les installations qui y sont érigées, et en tout état de cause, aux fins de l'émission de nouvelles parts.

L'expert immobilier principal doit également soumettre un rapport d'évaluation sur les biens immobiliers devant être acquis ou vendus par le fonds ou sur le lieu ù de nouvelles parts sont offertes par le fonds ou dans toute autre circonstance qui pourrait être spécifiée par l'Autorité.

Le contenu du rapport d'évaluation doit être tel que spécifié par l'Autorité.

La méthode d'évaluation doit être conforme aux « normes d'évaluation des biens » publiées de temps à autre par les autorités concernées.

Article 38: Critères d'acceptabilité d'un expert immobilier principal

L'expert immobilier principal doit être un cabinet

cyangwa sosiyete bizwi:

(a) bisanzwe bitanga serivisi y'igenagaciro mu mirimo yabyo ya buri munsi;
(b) bikora imirimo yo kugena agaciro k'umutungo utimukamwa;
(c) bifite abakozi b'ingenzi bujuje ibisabwa kugira ngo umuntu akore igenagaciro ry'umutungo;
(d) bifite imari ihagije ibifasha gukora imirimo yabyo ku buryo bunoze no kwishyura imyenda yabyo kandi bigomba cyane cyane kuba bifite imari shingiro yashyizwe ku isoko kandi yarangije no kwishyurirwa ingana nibura na miliyoni 25 z'amafaranga y'u Rwanda cyangwa amafaranga ahwanye na yo ari mu mafaranga y'amahanga kandi umutungo wabyo ugomba kuba wikubye inshuro 5 cyangwa zirenze imyenda yabyo nk'uko bigomba kugaragara mu igenzuramutungo riheruka ikigo cyangwa sosiyete biba byarakorewe;
(e) bifite uburyo buhamye bw'igenzura bwite kandi birangwamo isaranganya ry'ububasha kugira ngo raporo z'igenagaciro zibe zikoze mu buryo buzira amakemwa kandi zikaba ziteguye uko bikwiye no mu buryo bw'umwuga hakurikijwe uburyo bwiza busanzwe bukoreshwa;
(f) bifite ubwishingizi bwo mu mwuga buhagije kugira ngo byikingire ibibazo bisanzwe bishobora kuvuka.

Umugenagaciro mukuru agomba kuba yigenga

company which:

(a) provides property valuation services on a regular basis;
(b) Carries on the business of valuing real estate;
(c) has key personnel who are qualified to perform property valuations;
(d) has sufficient financial resources at its disposal to enable it to conduct its business effectively and meet its liabilities; in particular, it shall have a minimum issued and paid-up capital and capital reserves of 25 M Rfw or its equivalent in foreign currency, and its assets shall exceed its liabilities by 5 times or more as shown in the firm's or company's last audited balance sheet;
(e) has robust internal controls and checks and balances to ensure the integrity of valuation reports and that these reports are properly and professionally prepared in accordance with best practices;
(f) Has adequate professional insurance to cover its usual risks.

The Principal Valuer shall be independent of the

réputé ou une société qui:

(a) offre régulièrement des services d'évaluation des biens;
(b) exerce l'activité d'évaluation des biens immobiliers;
(c) dispose d'un personnel clé qui est qualifié pour réaliser l'évaluation des biens immobiliers;
(d) dispose de suffisamment de ressources financières lui permettant de réaliser efficacement ses activités et remplir ses engagements et en particulier, avoir un capital minimum émis et versé ainsi que les réserves de capitaux de 25 millions de FRW ou son équivalent en monnaie étrangère , et ses actifs doivent être au moins 5 fois supérieurs à ses passifs comme l'indique son dernier bilan vérifié;
(e) a des contrôles internes et des systèmes de contrôle et de contrepoids solides pour s'assurer de l'intégrité des rapports d'évaluation et que ces rapports sont correctement et professionnellement préparés conformément aux meilleures pratiques ;
(f) dispose d'une assurance professionnelle suffisante pour couvrir ses risques habituels.

L'expert immobilier principal doit être indépendant

ntaho ahuriye n'ikigega cyangwa ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ndetse na buri wese mu bantu b'ingenzi muri ba nyir'ikigega.

Umugenagaciro mukuru ntashobora gufatwa nk'umuntu wigenga igihe:

(a) ari isosiyete shami cyangwa sosiyete mbyeyi ya:

(i) sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa y'ikigega;
(ii) uhagarariye abashoramari mu kigega;
(iii) undi muntu wese mu bantu b'ingenzi muri ba nyir'ikigega;
(iv) sosiyete mbyeyi, sosiyete shami ya sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa sosiyete yishyize hamwe n'icyo kigega cyangwa n'iyo sosiyete cyangwa se bamwe mu bantu b'ingenzi muri ba nyir'ikigega;

(b) ari sosiyete iyi n'iyi mu zishyize hamwe na we, abagize inama y'ubutegetsi ye cyangwa abakozi be
(i) ugize inama y'ubutegetsi cyangwa umukozi wa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa y'ikigega;
(ii) uhagarariye abashoramari w'ikigega cy'ishoramari mu mutungo

scheme, real estate investment trust, real estate investment Management Company and each of the significant holders of the scheme.

The Principal Valuer shall not be considered independent if:

(a) It is the subsidiary or holding company of:

(i) The real estate investment management company of the scheme;
(ii) The trustee of the scheme;
(iii) Any of the significant holders of the scheme; or
(iv) the holding company, subsidiary or associated company of the real estate investment management company , real estate investment trust, or any of the significant holders of the scheme; or

(b) Any of its partners, directors or officers is:

(i) Director or officer of the real estate investment management company of the scheme;

(ii) The trustee of real estate investment trust;

du fonds, de la fiducie de placement immobilier et de la société de gestion de placement immobilier et de chacun des détenteurs importants du fonds.

L'expert immobilier principal ne peut être réputé indépendant si:

(a) il est la filiale ou la société holding de :

(i) la société de gestion de placement immobilier du fonds;
(ii) le fiduciaire du fonds;
(iii) l'un des détenteurs importants du fonds;

(iv) la société holding, la filiale ou l'associé de la société de gestion de placement immobilier, de la fiducie de placement immobilier, ou de l'un des détenteurs importants du fonds ;

(b) l'un de ses partenaires, de ses administrateurs ou dirigeants est :

(i) un administrateur ou un dirigeant de la société de gestion de placement immobilier du fonds;

(ii) le fiduciaire de la fiducie de placement immobilier;

utimukanwa;

(iii) umuntu uyu n'uyu muri ba nyir'ikigega b'ingenzi;

(iv) sosiyete mbyeyi, sosiyete shami ya sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa sosiyete yishyize hamwe n'icyo kigega cyangwa n'iyo sosiyete cyangwa se bamwe mu bantu b'ingenzi muri ba nyir'ikigega;

(c) afite uburenganzira cyangwa ubwiganze bungana cyangwa burenze 10% by'imigabane yose cyangwa uburenganzira bwo gutora mu nzego nkuru ziyobora bimwe mu bigo bivugwa muri (b) (i), (b) (ii), (b) (iii) cyangwa (b) (iv);

(d) Iyo ikigega kigamije kugura cyangwa kugurisha umutungo, umugenagaciro mukuru cyangwa uwishyize hamwe na we:

(i) akora imirimo yo kuba yikorera ku giti cye cyangwa ari umukozi w'uwagiranye amasezerano n'ikigega ugamije cyangwa wemeye kugurisha cyangwa kugura ku mutungo w'ikigega ku birebana no gutangiza ikigega cyangwa kwimurira ikigega mu mutungo w'ikigega cyangwa se ubundi cyangwa kwimurira umutungo w'ikigega mu kigega;

(ii) akorera ikigega yikorera ku giti cye cyangwa ari umukozi w'ikigega ku

(iii) Any of the significant holders of the scheme; or

(iv) the holding company, subsidiary or associated company of the real estate investment management company , real estate investment trust or any of its significant holders; or

(c) it is holding or controlling 10% or more of the beneficial interest in, or the right to vote in the governing bodies of, any of the entities in (b) (i), (b) (ii), (b) (iii) or (b) (iv); or

(d) In the case where the scheme intends to acquire or dispose of a property, the principal valuer or its associate:

(i) is engaged whether as principal or agent by the scheme's counterparty that intends or has agreed to sell to or purchase from the scheme property, in relation to the introduction or referral of the scheme to the scheme property or vice versa;

(ii) Is engaged whether as principal or agent by the scheme in relation to the acquisition of

(iii) l'un des détenteurs importants du fonds;

(iv) la société holding, la filiale ou l'associé de la société de gestion de placement immobilier, de la fiducie de placement immobilier ou de l'un de ses détenteurs importants ;

(c) il détient ou contrôle 10% ou plus de la participation effective ou le droit de vote dans les organes directeurs de l'une des entités vissées aux points (b) (i), (b) (ii), (b) (iii) ou (b) (iv);

(d) dans le cas où le fonds envisage d'acquérir ou de disposer d'un bien, l'expert immobilier principal son associé:

(i) est engagé à titre de principal ou d'agent d'une partie contractante du fonds qui a l'intention ou a convenu de vendre ou d'acheter des biens du fonds en ce qui concerne l'introduction ou le transfert du fonds aux biens du fonds ou vice-versa;

(ii) est engagé par le fonds à titre de principal ou d'agent en ce qui concerne

birebana no kugura umutungo w'ikigega;

(iii) akora nk'umuhuza mu bikorwa by'igurisha ry'umutungo w'ikigega agamije guhembwa;

(iv) yarashoboye igihe cyose mu gihe cy'umwaka umwe ubanziriza itariki y'amasezerano y'iryo gura n'itanga ateganijwe, gutoranywa kugira ngo akorere uwakoranye amasezerano n'ikigega (cyangwa sosiyete zishyize hamwe na yo) igenagaciro ry'uwo mutungo uvugwa;

Muri aya Mabwiriza, «ba nyir'ikigega b'ingenzi» bivuga umuntu ufite ibice fatizo by'imigabane birenze gatanu ku ijana (5%) by'ibice fatizo byose by'imigabane y'ikigega.

Umugenagaciro mukuru agomba gukora ku buryo ibitekerezo atanze ndetse n'igenagaciro akoze bikorwa adashingiye ku bikorwa cyangwa ku mikoranire y'ubucuruzi afitanye n'abandi bantu cyangwa se ngo ibyo bikorwa cyangwa iyo mikoranire bigire ingaruka ku bitekerezo atanze cyangwa ku igenagaciro akoze.

<u>Ingingo ya 39:</u> Ibyo abagize inama y'ubutegetsi y'Umugenagaciro mukuru bagomba kuba bujuje

Abagize inama y'ubutegetsi y'Umugenagaciro mukuru bagomba kuba aria bantu bazwiho ubudakemwa bafite uburambe bwa ngombwa bubafasha kuzuza inshingano zabo.

the scheme property;

(iii) Acts as a broker for the property transaction for a fee; or

(iv) had, at any time during the one year immediately before the date of the agreement for such intended purchase or disposal, been retained to provide valuation of the subject property to the scheme's counterparty (or its associated companies);

For the purpose of this regulation, "significant holders of the scheme" means a person who holds units exceeding five per cent of total units of the scheme.

The Principal Valuer shall ensure that its opinion and valuation is independent of and unaffected by its business or commercial relationship with other persons.

<u>Article 39:</u> Qualifications of Directors of Principal Valuer

The directors of the Principal Valuer shall be persons of good repute who possess the necessary experience for the performance of their duties.

l'acquisition des biens du fonds;

(iii) agit à titre de courtier pour la transaction immobilière moyennant des frais ;

(iv) a , à tout moment au cours de l'année précédant immédiatement la date de l'accord pour l'achat ou la cession prévu, été retenus pour fournir à une partie contractante du fonds (ou ses sociétés associées) des services d'évaluation des biens en question ;

Aux fins des présents règlements, les termes «détenteurs importants du fonds» désigne une personne qui détient des parts supérieures à cinq pour cent du total des parts du fonds.

L'expert immobilier principal doit veiller à ce que son avis et son évaluation soient indépendants et ne soient jamais influencés par ses activités ou ses relations commerciales avec d'autres personnes.

<u>Article 39:</u> Qualifications requises pour les administrateurs de l'expert immobilier principal

Les administrateurs de l'expert immobilier principal doivent être des personnes de bonne réputation jouissant d'une expérience nécessaire à l'accomplissement de leurs fonctions.

Ingingo ya 40: Raporo y'igenagaciro

Umugenagaciro mukuru agomba gutanga raporo y'igenagaciro ikubiyemo nibura ibintu bikurikira:

(i) amakuru yose y'ingenzi arebana n'ibyashingiweho mu gukora igenagaciro ndetse n'ibyari byemejwe byashingiweho mu gukora igenagaciro;

(ii) gusesengura no gusobanura uburyo bwakoreshejwe mu gukora igenagaciro;

(iii) imiterere rusange y'isoko n'uburyo rihagaze harimo isuzuma ry'ibiri ku isoko n'ibikenewe, uko isoko rizaba rihagaze mu minsi izaza n'ibikorwa by'ishoramari;

(iv) amakuru akurikira ku birebana na buri mutungo, nk'amakuru yerekeye:

(i) aderesi ituma umutungo umenyekana kandi iyo aderesi ikaba iriho agasanduku k'iposita, nimero y'icyiciro ndetse n'andi makuru aranga umutungo yanditswe n'ubuyobozi bwa Leta bubishinzwe;

(ii) imiterere y'inyungu ikigega gifite mu mutungo (niba ari umutungo utunzwe ku buryo buhoraho cyangwa ukodeshwa n'igihe gisigaye iyo ari ugukodesha);

(iii) icyo umutungo usanzwe ukoreshwa (aha twavuga nko kuba ari iduka, ibiro, inzu ituwemo n'ibindi);

Article 40: Valuation Report

The Principal Valuer shall submit a valuation report which shall include as a minimum:

(i) All material details in relation to the basis of valuation and the assumptions used;

(ii) Describe and explain the valuation methodologies adopted;

(iii) Overall structure and condition of the relevant market including an analysis of the supply demand situation, the market trend and investment activities;

(iv) he following particulars in respect of each property, such as:

(i) an address sufficient to identify the property, which shall generally include postal address, lot number and such further designation as is registered with the appropriate government authorities;

(ii) The nature of the interest the scheme holds in the property (e.g. if it is a freehold or leasehold, and the remainder of the term if it is a leasehold);

(iii) The existing use (e.g. shops, offices, factories, residential, etc.);

Article 40: Rapport d'évaluation

L'expert immobilier principal doit présenter un rapport d'évaluation qui doit comprendre au moins :

(i) tous les détails importants sur la base de l'évaluation et des hypothèses utilisées;

(ii) la description et la justification des méthodes d'évaluation adoptées;

(iii) la structure générale et la situation du marché en cause, y compris une analyse de la situation de l'offre et de la demande, la tendance du marché et les activités d'investissement;

(iv) les renseignements suivants en rapport avec chacun des biens, tels que:

(i) une adresse suffisante permettant l'identification des biens y compris généralement l'adresse postale, le numéro de lot et toute autre désignation indiquée dans son enregistrement auprès des autorités gouvernementales compétentes;

(ii) la nature de la participation que le fonds détient dans les biens (par exemple s'il s'agit d'une propriété franche ou d'une tenure à bail, et le temps restant s'il s'agit d'un bail);

(iii) l'usage actuel (par exemple ateliers, bureaux, usines, résidentiel, etc.);

(iv) incamake isobanura umutungo nk'imyaka inyubako imaze, ubuso bw'aho umutungo uri, ubuso mbumbe bw'aho umutungo uri, ubuso nyabwo bw'ahakodeshwa ndetse n'imikorehereze iteganijwe y'ahantu umutungo uri;

(v) amasezeranyabuguzi cyangwa kugira uburenganzira mbere y'abandi cyangwa se ubundi buryo bw'ingwate bifatiye ku mutungo cyangwa biwureba;

(vi) ijanisha ry'igice cy'umutungo gikoreshwa;

(vii) igihe ubukode bw'umutungo bugomba kumara;

(viii) amatariki ubukode bw'umutungo bugomba kurangiriraho;

(ix) incamake y'amabwiriza areba ikodesha rikozwe n'uwakodesheje cyangwa areba ukodesha harimo inshingano yo gusana yahawe abakodesha umutungo;

(x) agaciro kose umutungo wari ufite mu gihe hakorwaga igenagaciro;

(xi) amafaranga asanzwe yishyurwa ku bukode mbere y'uko hakurwamo imisoro igihe umutungo ukodeshwa wose hamwe cyangwa akaba ari igice cyawo gikodeshwa ndetse n'umubare w'amafaranga yishyurwa n'igisobanuro cy'amafaranga yakoreshejwe cyangwa yatanzwe akuwe ku bukode no kugaragaza ubukode bwa buri kwezi buriho ku

(iv) a brief description of the property, such as the age of the building, the site area, gross floor area, net lettable floor area, and the current zoning use;

(v) The options or rights of pre-emption and other encumbrances concerning or affecting the property;

(vi) Occupancy rate;

(vii) Lease cycle duration;

(viii) Lease expiry profile;

(ix) A summary of the terms of any sub-leases or tenancies, including repair obligation, granted to the tenants of the property;

(x) The capital value in existing state at the date the valuation was performed;

(xi) the existing monthly rental before tax if the property is wholly or partly let together with the amount and a description of any outgoings or disbursements from the rent, and, if materially different, the estimated current monthly market rental obtainable, on the basis that the property was available to let on the effective date as at which the property was valued;

(iv) une brève description de la propriété, tels que l'âge du bâtiment, la superficie du site, surface de plancher hors œuvre, superficie locative nette, et l'utilisation du zonage en vigueur;

(v) les options ou les droits de préemption et d'autres charges concernant ou affectant la propriété;

(vi) le taux d'occupation ;

(vii) la durée du cycle de bail;

(viii) les dates d'expiration de bail;

(ix) un résumé des modalités de sous-location à bail ou de bail, y compris l'obligation de réparation, accordée aux locataires de la propriété;

(x) la valeur en capital dans l'état existant à la date de l'évaluation;

(xi) la location mensuelle existant avant impôt si la propriété est entièrement ou partiellement louée ensemble avec le montant et une description de toutes dépenses ou débours de la location, et, s'ils sont différents de manière significative, l'estimation du marché locatif disponible, partant du fait que la propriété était disponible à louer à la date effective à laquelle la propriété a

isoko igihe harimo itandukaniro rigaragara hashingiwe ku gitekerezo cy'uko ubutungo washoboraga gukodeshwa ku itariki igenagaciro ry'uwo mutungo ryakoreweho;

(xii) ikigereranyo kiriho cy'ibizinjizwa;

(xiii) incamake y'ingingo ziteganya isubirwamo ry'ubukode igihe iryo subirwamo rifite uburemere;

(xiv) umwanya udakoreshwa uko ungana, igihe uwo mwanya ari munini;

(xv) amakuru y'ingenzi arebana n'impapurompamo z'umutungo bireba yatanzwe mu rwego rw'inama zatanzwe mu rwego rw'amategeko no kureba niba inama zatanzwe mu rwego rw'amategeko zaritaweho n'uburyo zitaweho mu gukora igenagaciro ry'umutungo bireba;

(xvi) ibindi bintu bishobora kugira ingaruka ku mutungo cyangwa ku gaciro kawo;

(xvii) amakuru (avugwa mu gace (d)) yerekeye umutungo uyu n'uyu utimukanwa ikigega giteganya kugura;

(xviii) ibaruwa yemezako Umugenagaciro mukuru akora mu bwigenge kandi ko raporo y'igenagaciro yateguwe ku buryo bunyuze mu mucyo kandi butabogamye;

(xix) impaka ku buryo bwakoreshejwe mu gukora igenagaciro n'ibitekerezo byemejwe ku buryo bw'ikubitiro n'ibisobanuro ku mpamvu ibyo

(xii) The estimated current net yield;

(xiii) A summary of any rent review provisions, where material;

(xiv) The amount of vacant space, where material;

(xv) Material information regarding the title of the subject property as contained in the relevant legal opinion, and a discussion as to whether any and how the legal opinions have been taken into consideration in the valuation of the relevant property; and

(xvi) Any other matters which may affect the property or its value;

(xvii) Particulars (as set out in (d)) of any real estate for which the scheme has an option to purchase;

(xviii) A letter stating the independent status of the principal valuer and that the valuation report is prepared on a fair and unbiased basis;

(xix) A discussion of the valuation methodology and assumptions used, and justification of the assumptions; and

été évaluée;

(xii) l'estimation du rendement net courant;

(xiii) un résumé des dispositions quelconques de révision de loyers, si cette révision est importante;

(xiv) la surface de l'espace vacant, si cet espace est important;

(xv) les informations pertinentes concernant le titre de la propriété en question tel qu'il figure dans l'avis juridique y relatif, et une discussion quant à savoir si ou comment les avis juridiques ont été pris en considération dans l'évaluation du bien en question ;

(xvi) tout autre élément qui peut affecter le bien ou sa valeur;

(xvii) les renseignements (indiqués au point (d)) sur tout bien immobilier pour lequel le fonds a une option d'achat;

(xviii) une lettre précisant le statut indépendant de l'expert immobilier principal et indiquant que le rapport d'évaluation est établi de manière juste et impartiale;

(xix) une discussion sur la méthode d'évaluation et les hypothèses utilisées, et la justification des hypothèses ;

bitekerezo byemejwe;

(xx) Igisobanuro kigaragaza impamvu hatoranijwe uburyo ubu n'ubu bw'igenagaciro mu gihe uburyo burenze bumwe bwakoreshejwe cyangwa hashoboraga gukoreshwa uburyo burenze bumwe. Nyamara ariko mu gihe Ikigo cyemera ko raporo y'igenagaciro itangazwa mu ncamake, raporo yuzuye y'igenzuramutungo iratangwa kugira ngo ikorerwe igenzura kuri aderesi zo mu Rwanda.

Igihe hakenewe inama mu by'amategeko, inyandiko y''iyo nama yatanzwe hamwe na kopi y'inyandiko yose yifashishijwe mu gutanga iyo nama bishyikirizwa Umugenagaciro mukuru w'umutungo ugomba gukorerwa igenagaciro mbere y'uko ikorwa rya raporo y'igenagaciro rirangira.

Igihe cyose raporo y'igenagaciro iteguriwe ikigega, itariki ya raporo y'iganagaciro igomba kuba:

(a) itariki ikigega gikoreweho igenagaciro iyo iyo raporo yateguwe hagamijwe kubara imari-shingiro bwite k'umutungo w'ikigega;
(b) itariki itarenze amezi atatu (3) abanziriza itariki:

(i) inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane yatangarijweho;
(ii) inyandiko y'amabwiriza itangarijweho igihe iyo nyandiko y'amabwiriza ifitanye isano n'igikorwa gisaba kubanza

(xx) An explanation of the rationale for choosing the particular valuation method if more than one method is or could have been adopted. Provided where a valuation report is allowed by the Authority to be published in summary form, the full valuation report shall be made available for inspection at an address in Rwanda.

Where a legal opinion is required, such opinion together with copies of any document referred to therein shall be made available to the Principal Valuer of the relevant property prior to the completion of the valuation report.

Whenever a valuation report is prepared for the scheme, the date of the valuation report shall be:

(a) The date the scheme is valued, if such report is prepared for the purpose of calculating the net asset value of the scheme; or
(b) A date which is not more than three months before the date on which:

(i) An offer document is issued; or

(ii) A circular is issued, if the circular relates to a transaction that requires holders' approval; or

(xx) une explication de la justification du choix de la méthode d'évaluation particulière, si l'on a adopté ou on aurait pu adopter plus d'une méthode. Lorsque l'Autorité autorise qu'un rapport d'évaluation soit publié sous forme de résumé, le rapport d'évaluation complet doit être disponible à des fins d'inspection à une adresse connue au Rwanda.

Si un avis juridique est nécessaire, un tel avis ainsi que des copies de tout document qui y sont visés doivent être mis à la disposition de l'expert immobilier principal concerné avant l'achèvement du rapport d'évaluation.

Chaque fois qu'un rapport d'évaluation est préparé pour le fonds, la date du rapport d'évaluation doit être:

(a) la date à laquelle le fonds est évalué, si ce rapport est préparé pour le calcul de la valeur de l'actif net du fonds ;

(b) une date qui ne dépasse pas trois mois avant la date à laquelle:

(i) un document d'offre est publié;

(ii) une circulaire est émise, si cette circulaire se rapporte à une opération qui nécessite l'approbation des détenteurs :

kwemezwa nab a nyir'imigabane;

(iii) Amasezerano yo kugurisha no kugura (cyangwa andi masezerano yo kwegurira undi impampurompamo z'umutungo) ashyiriweho umukono igihe igikorwa kidasaba kubanza kwemerwa na ba nyir'imigabane.

Iyo itariki ya raporo y'igenagaciro ibanziriza itariki isoza igihe giheruka gukorerwa raporo n'umugenzuramari, bizaba ngombwa ko inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane cyangwa inyandiko y'amabwiriza iba irimo amakuru afasha gukora ihwanya ry'imibare y'igenagaciro n'imibare igaragara mu ishusho y'umutungo mu mpero z'icyo gihe iyo iyo mibare ibiri itandukanye.

<u>Ingingo ya 41:</u> Igihe Umugenagaciro mukuru ahagarika imirimo ye

Umugenagaciro mukuru ahagarika imirimo ye nyuma yo gukora igenagaciro ry'umutungo utimukanwa w'ikigega mu myaka itatu ikurikirana. Na none kandi uwo mugenagaciro ashobobora kongera gushyirwaho agakora indi myaka itatu(3).

Umugenagaciro mukuru akurwa ku mirimo ye abimenyeshejwe mu nyandiko ashyikirijwe n'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kuri imwe mu mpamvu zikurikira:

(a) Iyo Umugenagaciro mukuru asheshwe, ahombye cyangwa se hakaba harashyizweho umuntu ushinzwe gusesa umutungo w'iyo sosiyete;

(iii) A sale and purchase agreement (or other agreement to transfer legal title) is signed, if the transaction does not require holders' approval.

Where the date of the valuation report precedes the end of the last period reported on by the auditor, it will be necessary for the offer document or circular to include a statement reconciling the valuation figure with the figure included in the balance sheet as at the end of the period in the event the two figures are different.

<u>Article 41:</u> Retirement of the Principal Valuer

The Principal Valuer shall retire after it has conducted valuations of the real estate of the scheme for three consecutive years. Furthermore, the same valuer may only be re-appointed after another three years.

The Principal Valuer shall be subject to removal by notice in writing from the real estate investment trust in any of the following events:

(a) The Principal Valuer goes into liquidation, becomes bankrupt or has a liquidator appointed over its assets; or

(iii) un contrat de vente et d'achat (ou un autre accord de transfert du titre juridique de propriété) est signé, si l'opération ne nécessite pas l'approbation des détenteurs.

Lorsque la date du rapport d'évaluation qui précède la fin de la dernière période concernée par le rapport de l'auditeur, il est nécessaire que le document d'offre ou la circulaire inclue une déclaration conciliant le chiffre de l'évaluation avec le chiffre inclus dans le bilan à la fin de la période dans le cas où les deux chiffres sont différents.

<u>Article 41:</u> Fin du mandat de l'expert immobilier principal

Le mandat de l'expert immobilier principal arrive à terme après qu'il ait réalisé des évaluations des biens immeubles du fonds pendant trois années consécutives. En outre, le même expert ne peut être reconduit dans ses fonctions qu'après une autre période de trois années.

L'expert immobilier principal de la fiducie de placement immobilier est révoqué par écrit dans l'une des conditions suivantes:

(a) l'expert immobilier principal est mis en liquidation, devient insolvable ou lorsqu'il est nommé un liquidateur de ses actifs ;

(b) ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyemeza mu nyandiko ko ari ngombwa ko Umugenagaciro mukuru ahindurwa mu nyungu za ba nyir'ibice fatizo by'imigabane kandi ibyo kikabyemeza gishingiye ku mpamvu zirizo kandi zihagije;

(c) iyo hemejwe umwanzuro usanzwe wemejwe na ba nyir'ibice fatizo by'imigabane hagamijwe kwirukana Umugenagaciro mukuru igihe abantu bakurikira banze gutora:

(i) Umugenagaciro mukuru;
(ii) abagize inama y'ubutegetsi, abari mu buyobozi bukuru cyangwa abakozi b'Umugenagaciro mukuru;
(iii) abakorana n'abantu bavugwa mu gace (ii);
(iv) Ikigo gifite ubwiganze, sosiyete mbyeyi, sosiyete shami by'Umugenagaciro mukuru cyangwa sosiyete yishyize hamwe na we.

Iyo Umugenagaciro mukuru ahagaritse imirimo ye cyangwa se igihe yirukanwe, ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa gishyiraho Umugenagaciro mushya wujuje ibisabwa bivugwa muri uyu Mutwe.

Ingingo ya 42: Kumenyekanisha imari-shingiro bwite

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igomba gukora ibishoboka kugira ngo yizere nta shiti ko imari-shingiro bwite kuri buri

(b) for good and sufficient reason, the real estate investment trust states in writing that a change in the Principal Valuer is desirable in the interests of the unit holders; or

(c) An ordinary resolution is passed by the unit holders to dismiss the Principal Valuer where the following persons shall abstain from voting:

(i) The Principal Valuer;
(ii) Directors, senior executives or officers of the Principal Valuer;
(iii) Associates of the persons in (ii); and
(iv) Controlling entity, holding company, subsidiary or associated company of the Principal Valuer.

Upon the retirement or dismissal of the Principal Valuer, the real estate investment trust shall appoint a new Principal Valuer that meets the qualification requirements of this Chapter.

Article 42: Disclosure of Net Asset Value

A real estate investment management company shall take all reasonable care to ensure that the net asset value per unit of a scheme is calculated as

(b) pour des raisons valables et suffisantes, la fiducie de placement immobilier indique par écrit qu'un changement de l'expert immobilier principal est souhaitable dans l'intérêt des détenteurs de parts ;

(c) une résolution ordinaire de révocation de l'expert immobilier principal est adoptée par les détenteurs de parts lorsque les personnes suivantes s'abstiennent de voter:

(i) l'expert immobilier principal ;
(ii) les administrateurs, les cadres supérieurs ou dirigeants de l'expert immobilier principal ;
(iii) les associés des personnes visees au point (ii) ;
(iv) l'entité majoritaire, la société holding, la filiale ou la société associée de l'expert immobilier principal.

Lors de la fin du mandat ou de la révocation de l'expert immobilier principal, la fiducie de placement immobilier doit nommer un nouveau expert immobilier principal qui répond aux exigences de qualification prévues au présent chapitre.

Article 42: Communication de la valeur de l'actif net (valeur liquidative)

Une société de gestion de placement immobilier doit prendre toutes les précautions raisonnables pour s'assurer que la valeur liquidative par part du

gice fatizo cy'umugabane kabazwe mu gihe Umugenagaciro mukuru yasohoraga raporo ngarukamwaka y'igenagaciro irebana n'igihe cy'umwaka iki n'iki bireba no gukora ku buryo iyo mari-shingiro bwite itangazwa muri raporo ngarukamwaka kandi kakanamenyeshwa ba nyir'ibice fatizo by'imigabane ku mubare w'inshuro uyu n'uyu ugenwa n'Ikigo.

UMUTWE WA VII: AHO ISHORAMARI RIGARUKIRA N'INSHINGANO YO KUGIRA POLITIKI IGENGA INYUNGU KU MIGABANE

Ingingo ya 43: Ibibujijwe mu ishoramari

Ikigega kigomba gushora imari mu mutungo utimukanwa gusa.

Muri rusange, umutungo utimukanwa ugomba kubyara inyungu.

Ikigega gishobora kugura ibice bituzuye biri mu nyubako itari yakoreshwa kandi itabyara inyungu cyangwa se igihe ibyo bice biri gutunganwa, gusubirwamo cyangwa gusanwa nyamara ariko agaciro rusange k'amasezerano arebana n'uwo mutungo utimukanwa ntikagomba kurenga makumyabiri ku ijana (20%) by'agaciro kose nyako k'umutungo w'ikigega igihe uwo mutungo wagurwaga.

Inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane igomba kugaragaza neza niba ikigega giteganya kugura indi mitungo mu gihe cy'amezi cumi n'abiri (12) ya mbere uhereye igihe hakorwaga iyemererwa ku isoko ry'imari n'imigabane.

and when an annual valuation report is issued by the principal valuer for the relevant period, and that such net asset value shall be published in the annual report and disclosed to unit holders at such frequency as specified by the Authority;

CHAPTER VII: INVESTMENT LIMITATIONS AND DIVIDEND POLICY REQUIREMENTS

Article 43: Limitations on Investment

The scheme shall only invest in real estate.

The real estate shall generally be income-generating.

The scheme may acquire uncompleted units in a building which is unoccupied and non-income producing or in the course of substantial development, redevelopment or refurbishment, but the aggregate contract value of such real estate shall not exceed 20% of the total net asset value of the scheme at the time of acquisition.

The offer document shall clearly disclose if the scheme intends to acquire further properties during the first 12 months from listing.

fonds est calculée au fur et à mesure qu'un rapport d'évaluation annuel est publié par l'expert immobilier principal pour la période concernée et que cette valeur liquidative est publiée dans le rapport annuel et communiquée aux détenteurs de parts suivant une fréquence spécifiée par l'Autorité;

CHAPITRE VII: RESTRICTIONS EN MATIERE DE PLACEMENTS ET EXIGENCES DE MISE EN PLACE D"UNE POLITIQUE EN MATIERE DE DIVIDENDES

Article 43: Restrictions en matière de placement

Il est interdit au fonds d'investir dans l'immobilier.

L'immobilier doit généralement générer des revenus.

Le fonds peut acquérir des pièces inachevées dans un bâtiment qui est inoccupé et non productif de revenu ou qui se trouve dans un état d'aménagement, de réaménagement ou de rénovation de grande envergure, mais la valeur totale du contrat de cet immobilier ne doit pas dépasser 20% de la valeur de l'actif net total du fonds au moment de l'acquisition.

Le document d'offre doit indiquer clairement si le fonds a l'intention d'acquérir d'autres biens au cours des 12 premiers mois de cotation.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa nticyemerewe gushora imari mu rwego rw'ibigega byacyo byose irenze 15% by'umushinga uyu n'uyu umwe wo guteza imbere umutungo utimukanwa.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa nticyemerewe gushora imari y'ibigega byacyo byose irenze 25% by'imishinga yose yo guteza imbere umutungo utimukanwa yateguwe, yamamajwe, ifitwe cyangwa iterwa inkunga n'itsinda ry'amasosiyete.

Ikigega kibujijwe gushora imari mu butaka budakoreshwa cyangwa kujya cyangwa kugira uruhare mu bikorwa by'itunganyamutungo.

Muri aya Mabwiriza, ibikorwa by'itunganyamutungo ntibibarirwamo ivugurura, kwagura no gusubiza isura inyubako.

Ikigega nticyemerewe kuguriza, kwiyemeza, kwishingira, kwemera cyangwa kuryozwa ku buryo butaziguye cyangwa buziguye inshingano iyi n'iyi cyangwa umwenda uyu n'uyu w'umuntu uwo ari we wese kandi na none nticyemerewe gukoresha umutungo uyu n'uyu w'ikigega mu kwishingira umwenda w'umuntu uyu n'uyu cyangwa se ngo gikoreshe umutungo uyu n'uyu w'ikigega kugira ngo cyishingire inshingano, imyenda kitabanze kubyemererwa mu nyandiko n'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na ba nyir'ibice fatizo by'imigabane.

Ikigega nticyemerewe kugura umutungo uyu n'uyu ukekwaho kuba urebwa n'umwenda udafite uburyozwe buhinnye.

No real estate investment trust under all its schemes shall have exposure to more than 15% of any single real estate project.

No real estate investment trust under all its schemes shall have exposure to more than 25% of all the real estate projects developed, marketed, owned or financed by a group of companies.

The scheme is prohibited from investing in vacant land or engaging or participating in property development activities.

For the purpose of this regulation, property development activities do not include refurbishment, retrofitting and renovations.

A scheme shall not lend, assume, guarantee, endorse or otherwise become directly or contingently liable for or in connection with any obligation or indebtedness of any person nor shall it use any assets of the scheme to secure the indebtedness of any person nor shall it use any assets of the scheme to secure any obligations, liabilities or indebtedness without the prior written consent of the real estate investment trust and unit holders.

A scheme shall not acquire any asset which involves the assumption of any liability that is unlimited.

Aucune fiducie de placement immobilier ne peut, dans le cadre de tous ses fonds, avoir une participation de plus de 15% d'un projet immobilier quelconque.

Aucune fiducie de placement immobilier ne peut, dans le cadre de tous ses fonds, avoir une participation supérieure à 25% de tous les projets immobiliers développés, commercialisés, détenus ou financés par un groupe de sociétés.

Il est interdit au fonds d'investir dans des terrains vacants ou de se livrer ou de participer à des activités de promotion immobilière.

Aux fins des présents règlements, les activités de promotion immobilière ne comprennent pas la rénovation, la modernisation et les renouvellements.

Il est interdit au fonds de prêter, d'assumer, de garantir, d'accepter ou autrement de devenir directement ou éventuellement responsable de toute forme d'obligation ou de dette d'une personne quelconque ou d'y être lié et ne peut utiliser ses actifs pour garantir la dette d'une personne quelconque ni utiliser des actifs du fonds pour garantir les obligations, les dettes, les obligations du passif et les dettes quelconques sans le consentement écrit préalable de la fiducie de placement immobilier et des détenteurs de parts.

Il est interdit au fonds d'acquérir un actif quelconque qui implique l'hypothèse d''une responsabilité qui est illimitée.

Ingingo ya 44: Ibibujijwe mu kuguza

Ikigega ngishobora kuguza kigamije gukora ishoramari cyangwa gukomeza gukora ariko amafaranga yose hamwe kigujije nta na rimwe agomba kurenga kimwe cya cumi na gatanu (1/15) cy'agaciro kose mbumbe k'umutungo w'ikigega.

Ikigega gishobora gutanga umutungo wacyo ho ingwate kugira ngo gishobore kuguza.

Ikigega kigomba kugaragaza mu nyandiko yacyo ihamagarira rubanda kugura imigabane politiki yacyo y'iguza harimo umubare ntarengwa w'inguzanyo gishobora kwaka ndetse n'ibishingirwaho mu kubara uwo mubare ntarengwa.

Ingingo ya 45: Politiki igenga inyungu ku migabane

Ikigega giha buri mwaka ba nyir'ibice fatizo by'imigabane inyungu ku migabane zitari hasi ya mirongo icyenda ku ijana (90%) by'inyungu nyayo yacyo ya buri mwaka nyuma yo gukuramo imisoro.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigena (i) ubwiyongere ubu n'ubu bw'agaciro kiyongereye ku nyungu cyangwa (ii) amafaranga yavuye ku igurishwa ry'umutungo utimukanwa ashyirwa mu nyungu nyazo kugira ngo ahabwe ba nyir'ibice fatizo by'imigabane.

Article 44: Limitation on Borrowings

A scheme may borrow for financing investment or operating purposes but aggregate borrowings shall not at any time exceed one fifth of the value of total gross assets of the scheme.

The scheme may mortgage or pledge its assets to secure such borrowings.

The scheme shall disclose in its offer document its borrowing policy including its maximum borrowing limit and the basis for calculating such limit.

Article 45: Dividend Policy

The scheme shall distribute to unit holders as dividends each year an amount not less than 90 % of its annual net income after tax.

The real estate investment trust shall determine any (i) revaluation surplus credited to income, or (ii) gains on disposal of real estate which shall form part of net income for distribution to unit holders.

Article 44: Restrictions en matière d'emprunts

Il est interdit au fonds d'emprunter pour financer des investissements ou à des fins d'exploitation et le total des emprunts ne doit en aucun cas dépasser un cinquième de la valeur totale des actifs bruts du fonds.

Le fonds peut hypothéquer ou donner en gage ses actifs pour garantir ces emprunts.

Le fonds doit présenter dans son document d'offre sa politique d'emprunt, y compris son plafond maximum d'emprunt la base de calcul de ce plafond.

Article 45: Politique en matière de dividendes

Le fonds doit, chaque année, distribuer aux détenteurs de parts des dividendes d'un montant d'au moins 90% de son revenu annuel net après impôts.

La fiducie de placement immobilier détermine un quelconque excédent de réévaluation (i) comptabilisé en tant que revenu, ou (ii) des gains sur la cession de biens immobiliers qui font partie du revenu net aux fins de distribution aux porteurs de parts.

UMUTWE WA VIII: TRANSACTIONS WITH CONNECTED PERSONS

Ingingo ya 46: Kumenyekanisha ibikorwa by'abantu bafitanye isano

Iyo umuntu uyu n'uyu mu bafitanye isano afite inyungu mu bikorwa gifitanye isano n'icy'ikigega kandi iyo nyungu ikaba ibangamiye cyangwa ishobora kubangamira ku buryo butaziguye cyangwa butaziguye ibikorwa by'ikigega, inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane igomba kwerekana ku buryo bugaragara ibintu bikurikira:

(i) inyandiko isobanura igikorwa gifitanye isano n'icy'ikigega gikorwa n'umuntu mu bafitanye isano n'ubuyobozi bwe kugira ngo abashoramari bashobore gusuzuma imiterere, igipimo n'ingano y'icyo gikorwa bakanatanga ibisobanuro byerekana uko icyo gikorwa gishobora kubangamira igikorwa cy'ikigega;

(ii) iyo bishoboka, inyandiko itanzwe n'uwo mu bafitanye isano bireba aho yerekana ko ashobora kuzuza inshingano ze zijyanye n'ikigega igikorwa cye gifitanye isano n'icy'ikigo kitabangamiye inyungu z'ikigega n'iza ba nyiracyo;

(iii) Inyandiko yemeza niba ikigega gishobora kugura igikorwa cy'ubucuruzi iki n'iki gifitanye isano

CHAPTER VIII: TRANSACTIONS WITH CONNECTED PERSONS

Article 46: Disclosure of Transactions of Connected Persons

Where any of the connected persons has an interest in a related business which competes or is likely to compete, either directly or indirectly, with the scheme's activities, the offer document shall prominently disclose the following:

(i) A description of the related business of the connected person and its management, to enable investors to assess the nature, scope and size of such business, with an explanation as to how such business may compete with the scheme;

(ii) Where applicable, a statement from the relevant connected person that it is capable of performing, and shall perform, its duty in relation to the scheme independently of its related business and in the best interests of the scheme and its holders; and

(iii) A statement as to whether the scheme may acquire any of the related business or assets of the connected person in the

CHAPITRE VIII: OPERATIONS AVEC DES PERSONNES LIEES

Article 46: Notification des opérations des personnes liées

Lorsque l'une des personnes liées a un intérêt dans les activités connexes qui sont en concurrence ou susceptibles de concurrence, directement ou indirectement, avec les activités du fonds, le document d'offre doit indiquer d'une façon bien visible les informations suivantes:

(i) une description des activités connexes de la personne liée et leur gestion afin de permettre aux investisseurs d'évaluer la nature, la portée et la taille de cette activité, avec une explication quant à la façon dont une telle activité peut concurrencer le fonds;

(ii) le cas échéant, une déclaration de la personne liée concernée indiquant qu'elle est capable de remplir et qu'elle remplira son devoir en rapport avec le fonds indépendamment de ses activités connexes et dans les meilleurs intérêts du fonds et de ses détenteurs ;

(iii) une déclaration indiquant si le fonds peut acquérir l'une des activités connexes ou des actifs de la personne

n'icy'ubucuruzi cy'ikigega cyangwa se umutungo w'uwo mu bafitanye isano mu bihe bizaza harimo n'igihe iryo gura rigomba kuzabera cyangwa se niba iryo gura ridateganije.

Iyo umwe mu bafitanye isano yemeye kugurisha umutungo utimukanwa akawugurisha n'ikigega mu rwego rwo gushyiraho ikigega, inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane igomba kwerekana ku buryo bugaragara neza ibintu bikurikira:

(i) raporo y'igenagaciro k'umutungo utimukanwa umwe mu bafitanye isano yemeye kugurisha;
(ii) Amafaranga agomba kwishyurwa n'ikigega ku mutungo utimukanwa bireba n'ibindi bisabwa ku gikorwa iki n'iki.

Iyo sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa icunga ikigega kirenze kimwe kandi igikorwa cy'ubucuruzi kikaba kireba ibigega bibiri cyangwa birenze bicungwa na sosiyete icunga ishoramari ku mutungo utimukanwa, ibikorwa by'ubucuruzi bikorwa hagati y'ibyo bigega bibiri byitwako ari ibikorwa by'ubucuruzi by'abafitanye isano ku birebana na buri kimwe mu bigega birebwa n'ibikorwa by'ubucuruzi.

future, together with the time frame during which such acquisition will take place or no such acquisition is intended.

Where any of the connected persons have for the purpose of the establishment of the scheme, agreed to sell real estate to the scheme, the offer document shall prominently disclose the following:

(i) A valuation report of the real estate that the connected person has agreed to sell; and

(ii) The price to be paid by the scheme for the subject real estate and other terms of the transaction.

If the real estate investment management company manages more than one scheme and a transaction involves two or more of the schemes managed by the real estate management company, transactions between these schemes shall be deemed connected party transactions for each of the schemes involved in the transactions.

liée à l'avenir, avec les délais dans lesquels cette acquisition aura lieu ou si cette acquisition n'est pas prévue.

Lorsque l'une des personnes liées a, dans le but de la mise en place du fonds, accepté de vendre un bien immobilier au fonds, le document d'offre doit indiquer d'une manière bien lisible ce qui suit :

(i) un rapport d'évaluation de l'immobilier que la personne liée a convenu de vendre ;
(ii) Le prix à payer par le fonds pour le bien immobilier en cause et les autres conditions de la transaction.

Si la société de gestion de placement immobilier gère plus d'un fonds et qu'une transaction implique deux ou plusieurs des fonds gérés par la société de gestion de placement immobilier, les transactions entre ces fonds sont considérées comme les opérations entre parties liées pour chacun des fonds impliqués dans ces transactions.

Ingingo ya 47: Ibikorwa by'ubucuruzi by'abantu bafitanye isano bigomba kuba nta na kimwe kigendera ku kindi kandi bikozwe mu mucyo

Ibikorwa byose by'ubucuruzi bikozwe n'ikigega cyangwa bikozwe mu izina ryacyo bigomba:

(a) gukorwa ku buryo nta na kimwe kiba kigendera ku kindi;
(b) gukorwa mu buryo bugaragara kandi bunyuze mu mucyo kandi igihe bishoboka ibikorwa by'ubucuruzi bigomba gukorwa hakurikijwe uburyo bw'isoko rifunguye cyangwa bw'ipiganwa rikoreheje cyamunara kandi sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ifite ishingano yo gukora ku buryo ibyo bigenda gutyo.
(c) gukorerwa igenagaciro ku birebana n'ibikorwa by'ubucuruzi birebana n'umutungo kandi iryo genagaciro rikaba ryarakozwe n'umugenagaciro wigenga;
(d) kuba bijyanye n'intego z'ishoramari n'ingamba z'ikigega;
(e) kuba bikorwa mu nyungu z'abashoramari;
(f) kumenyeshwa uko bikwiye ba nyir'ikigega.

Article 47: Transactions of Connected Persons to be at Arms Length and transparent

All transactions carried out by or on behalf of the scheme shall be:

(a) carried out at arm's length;
(b) Carried out in an open and transparent manner and where circumstances permit, transactions shall be carried out by way of open tender or competitive bidding by auction and it shall be the duty of the real estate investment management company to ensure the same.
(c) Valued, in relation to a property transaction, by an independent valuer;
(d) Consistent with the investment objectives and strategy of the scheme;
(e) In the best interests of holders; and
(f) Properly disclosed to holders.

Article 47: Nécessité pour les transactions de personnes liées d'être indépendantes les unes des autres et transparentes

Toutes les transactions effectuées par ou pour le compte du fonds doivent:

être réalisées sans lien de dépendance;

(a) être réalisées de manière ouverte et transparente et si les circonstances le permettent, être effectuées par voie d'appel d'offres ouvert ou d'appel d'offre concurrentiel à la vente aux enchères et il sera du devoir de la société de gestion de placement immobilier de s'assurer que cela se fait de cette manière ;
(b) faire l'objet d'une évaluation d'un un expert indépendant dans le cadre d'une transaction immobilière ;
(c) être conformes aux objectifs de placement et à la stratégie du fonds;
(d) être dans les meilleurs intérêts des détenteurs ;
(e) être dûment communiqués aux détenteurs.

Ingingo ya 48: Ukwemerwa na ba nyir'ibice fatizo by'imigabane

Kubanza kwemerwa na ba nyir'ibice by'imigabane si ngombwa ku bikorwa by'impande zifitanye isano iyo:

Article 48: Approval of Unit Holders in some cases

Unit holders' prior approval is not required for connected party transactions where:

Article 48: Approbation des détenteurs de parts dans certains cas

L'approbation préalable des détenteurs de parts n'est pas requise pour les transactions entre parties liées lorsque:

(a) igiteranyo cy'ingurane cyangwa cy'agaciro k'igikorwa cy'ubucuruzi kitageze kuri gatanu ku ijana (5%) by'agaciro ka vuba k'umutungo bwite w'ikigega nkuko bigaragara mu nyandiko z'ibaruramari z'ikigega riheruka zakorewe igenzuramari kandi zatangajwe kandi zigahuzwa ku birebana n'ibikorwa ibi n'ibi bizakurikiraho uhereye ku itangazwa ry'izo nyandiko;

Iyo hakozwe igikorwa cy'ubucuruzi kirenze kimwe kandi gikozwe n'ufitanye isano n'abandi kandi agaciro k'icyo gikorwa cyonyine kikaba kitarengeje igipimo ntarengwa cya gatanu ku ijana (5%), icyo gipimo ntarengwa gikoreshwa ku gaciro gakomatanyije k'ibikorwa byose by'ubucuruzi byakozwe hagati y'uwo muntu n'ikigega mu gihe cy'amezi cumi n'abiri abanziriza igikorwa giteganijwe.

(b) Ikigega kitigeze gikorana ikindi gikorwa iki n'iki n'uwo muntu ufitanye isano n'abandi (harimo abishyize hamwe na we, ikigo gifite ubwiganze mu migabane, sosiyete mbyeyi, sosiyete shami cyangwa sosiyete byishyize hamwe) mu gihe cy'amezi cumi n'abiri (12) abanziriza igikorwa kiri gukorwa.

Ibikorwa by'ubucuruzi by'impande zifitanye isano zifite imiterere imwe na serivisi zatanzwe zifitanye isano n'umutungo utimukanwa w'ikigega mu rwego rw'imicungire isanzwe imenyerewe nk'imirimo yo gusubiza isura inyubako no kuyitaho bikorerwa amasezerano asanzwe

(a) The total consideration or value of the transaction is less than five per cent of the latest net asset value of the scheme, as disclosed in the latest published audited accounts of the scheme, and adjusted for any subsequent transactions since the publication of such accounts; and

Where more than one transaction is conducted with the same connected person and the value of this single transaction does not exceed the 5% limit, the limit applies to the cumulative value of all the transactions between such person and the scheme during the twelve months preceding the intended transaction.

(b) The scheme has not entered into any other transactions with the same connected person (including its associate, controlling entity, holding company, subsidiary or associated company) during the twelve months preceding the current transaction.

Connected party transactions in the nature of services provided relating to the real estate of the scheme in the ordinary and usual course of estate management, such as renovation and maintenance work, shall be contracted on normal commercial terms and subject to the prior approval of the real

(a) la contrepartie totale ou la valeur de la transaction est inférieure à cinq pour cent de la dernière valeur liquidative du fonds figurant dans les derniers comptes publiés vérifiés du fonds et ajusté pour les transactions ultérieures depuis la publication de tels comptes; et

Lorsque plus d'une opération est effectuée avec la même personne liée et que la valeur de cette transaction unique ne dépasse pas la limite de 5%, la limite s'applique à la valeur cumulée de toutes les transactions entre cette personne et le fonds au cours des douze mois précédant la transaction prévue.

(b) le fonds n'a pas conclu d'autres transactions avec la même personne liée (y compris son associé, son entité majoritaire, sa société holding, sa filiale ou sa société associée) au cours des douze mois précédant la transaction en cours.

Les transactions entre parties liées dans la nature des services fournis concernant les biens immobiliers du fonds dans le cours ordinaire et habituel de gestion immobilière, tels que travaux de rénovation et d'entretien, doivent être contractées dans des conditions commerciales

y'ubucuruzi kandi bikabanza kwemerwa n'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa.

Abahagarariye abashoramari b'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa se sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa, ababihagarariye, umugenamutungo mukuru w'ikigega cyangwa se abandi bantu bafitanye isano n'ikigega bashobora gusigarana amafaranga cyangwa inyongezo bituruka ku bakora ubucuruzi bw'umutungo hakurikijwe uburyo bwo kwimura ibikorwa birebana n'umutungo w'ikigega bikajya ku muntu ukora ubucuruzi bw'umutungo.

Ikigega ntigishobora guha akazi abantu bafitanye isano kugira ngo bakore imirimo y'abantu bakora ubucuruzi bw'umutungo kugira ngo bagihe serivisi harimo serivisi z'ubujyanama cyangwa serivisi z'ikigo mu rwego rw'ibikorwa by'ubucuruzi birebana n'umutungo.

UMUTWE WA IX: IBISABWA MU MIKORERE

Ingingo ya 49: Ibigomba kugaragazwa mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane

Ibigega byemewe bigomba gutangaza inyandiko ijyanye n'igihe ihamagarira rubanda kugura imigabane iyo bihamagarira rubanda kugura ibice fatizo by'imigabane kandi iyo nyandiko igomba kuba ikubiyemo amakuru ya ngombwa abashoramari bakeneye kugira ngo bashobore gusuzuma ishoramari basabwa gukora bafite amakuru ahagije kandi ikaba igomba kuba irimo ku

estate investment trust.

Neither the trustees of real estate investment trust nor the real estate investment management company, its delegates, the Principal Valuer of the scheme nor any other connected persons to the scheme may retain cash or other rebates from a property agent in consideration of referring transactions in scheme property to the property agent.

The scheme shall not engage connected persons as property agents for rendering services to the scheme, including advisory or agency services in property transactions.

CHAPTER IX: OPERATIONAL REQUIREMENTS

Article 49: Matters to be disclosed in Offer Document

Authorized schemes shall issue an up-to-date offer document when they offer units to the public, containing information necessary for investors to be able to make an informed judgment regarding the investment proposed to them, and in particular containing the information as specified by the Authority.

normales et sous réserve de l'approbation préalable de la fiducie de placement immobilier.

Ni les fiduciaires de la fiducie de placement immobilier, ni la société de gestion de placement immobilier, ni ses délégués, ni l'expert immobilier principal du fonds, ni les autres personnes liées au régime ne peuvent conserver des liquidités ou d'autres remboursements d'un agent immobilier en contrepartie du transfert des opérations des biens du fonds à l'agent immobilier.

Le fonds ne peut engager des personnes liées à titre d'agents immobilier pour lui fournir des services, y compris les services de conseil ou des services d'agence dans les transactions immobilières.

CHAPITRE IX: EXIGENCES OPÉRATIONNELLES

Article 49: Informations devant figurer dans le document d'offre

Les fonds autorisés doivent publier un document d'offre mis à jour quand ils offrent des parts au public, lequel document doit contenir des informations nécessaires aux investisseurs leur permettant de porter un jugement éclairé en ce qui concerne l'investissement qui leur est proposé, et en particulier contenir des informations spécifiées par l'Autorité.

buryo bw'umwihariko amakuru Ikigo gisaba gushyiramo.

Ingingo ya 50: Inyandiko z'amategeko

Inyandiko mpamo n'inyandiko z'amategeko z'umutungo w'ikigega zigomba gusuzumwa n'abavoka n'amabanki atanga inguzanyo z'ubwubatsi ahawe ingwate ku mutungo utimukanwa

Ingingo ya 51: Igitabo cyandikwamo ba nyir'imigabane

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa umwanditsi w'abashinzwe ishyirwa ku isoko n'ihererekanya ry'imigabane bashyirwaho muri ubwo buryo bagomba kugira igitabo bandikamo ba nyir'ibice shingiro by'imigabane kandi Ikigo na cyo kikaba kigomba kumenyeshwa aderesi z'aho icyo gitabo kibitse.

Icyo gitabo kigomba gushyirwa ahantu kigomba kugenzurwa na ba nyir'ibice fatizo by'imigabane mu masaha y'akazi.

Ingingo ya 52: Inama

Inteko rusange ya ba nyir'ibice fatizo by'imigabane zikorwa ku buryo bukurikira:

(i) ba nyir'imigabane bashobora kohereza ababahagarariye;
(ii) umubare w'amajwi ugenwa hashingiwe ku mubare w'ibice fatizo by'imigabane umuntu afite cyangwa se ku gaciro k'ibice

Article 50: Legal Documentation

Title investigation and legal documentation of scheme properties shall be examined by advocates and banks that extend housing loans on mortgage of properties.

Article 51: Register of Holders

The real estate investment trust or registrar to an issue and share transfer agent so appointed by the trust shall maintain a register of unit holders and the Authority shall be informed of the address (es) where such register is kept.

The register shall be kept open for inspection by unit holders during business hours.

Article 52: Meetings

General meetings of unit holders shall be conducted as follows:

(i) Holders shall be able to appoint proxies;

(ii) Votes shall be proportionate to the number of units held or to the value of units held where there are accumulation units;

Article 50: Documentation juridique

L'enquête sur les titres de propriété et la documentation juridique des biens du fonds doivent être examinés par les avocats et les banques qui octroient des prêts de logement contre l'hypothèque sur des biens immobiliers.

Article 51: Registre des détenteurs

La fiducie de placement immobilier ou le registraire auprès d'un agent d'émission et de transfert des actions ainsi nommé par la fiducie doit tenir un registre des détenteurs de parts et doit informer l'Autorité de l'adresse ou des adresses où un tel registre est conservé.

Le registre doit être ouvert pour inspection par les détenteurs de parts pendant les heures ouvrables.

Article 52: Réunions

Les assemblées générales des détenteurs de parts doivent se tenir comme suit:

(i) les détenteurs peuvent se faire représenter par procuration;
(ii) le vote se fait proportionnellement au nombre de parts détenues ou à la valeur des parts détenues lorsqu'il y a des parts de

fatizo by'imigabane igihe ibice by'imigabane byakomatanyijwe;

(iii) umubare wa ngombwa kugira ngo inteko rusange igomba gusuzumirwamo umwanzuro udasanzwe iterane ugomba kuba ugizwe na ba nyir'ibice fatizo by'imigabane bafite 25% by'ibice fatizo by'imigabane ishyirwa ku isoko naho igihe ari ugusuzuma umwanzuro usanzwe uwo mubare ukaba ugomba kuba ugizwe na ba nyir'ibice fatizo by'imigabane bafite 25%;

(iv) iyo mu gihe kingana n'igice cy'isaha uhereye igihe inama yari iteganijeho umubare wa ngombwa ukenewe utari waboneka, iyo nama irasubikwa mu gihe kitari hasi y'iminsi cumi n'itanu (15). Umubare wa ngombwa ukenerwa iyo inama yasubitswe yongeye guterana ni uwa ba nyir'imigabane baje baba baje ubwabo cyangwa bahagarariwe;

(v) iyo hashobora kuvuka igongana ry'inyungu hagati y'ibyiciro bitandukanye by'abanyamigabane hagomba guteganwa uburyo bwo gukora inama ihuza abari mu byiciro bimwe;

(vi) abanyamigabane ntibemerewe kujya mu bafata ibyemezo birebana n'ibice fatizo byabo cyangwa se ngo babarirwe mu mubare wa ngombwa ukenewe kugira ngo inama iterane igihe iyo nama bafite inyungu igaragara mu biri ku murongo w'ibyigwa kandi iyo nyungu ikaba itandukanye n'inyungu z'abandi

(iii) The quorum for meetings at which a special resolution is to be considered shall be the holders of 25% of the units in issue and 10% if only an ordinary resolution is to be considered;

(iv) If within half an hour from the time appointed for the meeting a quorum is not present, the meeting shall be adjourned for not less than 15 days. The quorum at an adjourned meeting will be the number of those holders present at the adjourned meeting in person or by proxy;

(v) If the possibility exists of a conflict of interest between different classes of holders there shall be provision for class meetings;

(vi) holders shall be prohibited from voting their own units at, or counted in the quorum for, a meeting at which they have a material interest in the business to be contracted and that interest is different from the interests of all other holders;

capitalisation;

(iii) le quorum pour les réunions au cours desquelles une résolution spéciale doit être examinée exige les détenteurs de 25% des parts émises et de 10% s'il ne s'agit que d'une résolution ordinaire devant être examinée;

(iv) si, dans une demi-heure suivant l'heure fixée pour la réunion, un quorum n'est pas atteint, la réunion doit être ajournée pendant au moins 15 jours. Le quorum à une assemblée ajournée est le nombre des détenteurs de parts présents à l'assemblée ajournée en personne ou par procuration;

(v) en cas de risque d'un conflit d'intérêt entre différentes catégories de détenteurs, il faut envisager des réunions des catégories ;

(vi) les détenteurs doit être interdits d'exprimer un vote sur leurs propres parts, ou d'être comptés dans le quorum pour une réunion dans laquelle ils ont un intérêt important dans les points devant être examinés lorsque cet intérêt est différent de l'intérêt de tous les autres détenteurs;

banyamigabane bose;

(vii) umwanzuro usanzwe ushobora gufatwa ku bwiganze busanzwe bw'amajwi y'abari mu nama bemerewe gutora mu ifatwa ry'ibyemezo baba ubwabo cyangwa bahagarariwe mu nama yatumijwe hakurikijwe amategeko;

(viii) umwanzuro udasanzwe ushobora gufatwa gusa ku bwiganze bw'amajwi y'abahari bemerewe gutora mu ifatwa ry'ibyemezo baba bahari ubwabo cyangwa bahagarariwe angana na 75% cyangwa arenze bateraniye mu nama yateranye ku buryo bwemewe kandi abantu bagatora mu buryo busanzwe bw'itora.

Ingingo ya 53: Amafaranga yishyurwa

Ibishingirwaho mu kubara amafaranga yose yishyurwa n'acibwa akurwa ku mitungo y'ikigega agomba kugaragazwa ku buryo bugaragara mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane kandi ijanisha rikabarwa ku mwaka. Nyamara ariko ayo mafaranga yakwa ku gikorwa cy'ubucuruzi akishyurwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa se umwe mu bafitanye isano na yo ashobora kwangwa kubera ko anyuranije n'inshingano za sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa zo gucungira abandi imigabane.

Amafaranga akurikira yakwa, acibwa n'asabwa ntashobora kwishyurwa akuwe ku mutungo w'ikigega:

(vii) an ordinary resolution may be passed by a simple majority of the votes of those present and entitled to vote in person or by proxy at a duly convened meeting;

(viii) a special resolution may only be passed by 75% or more of the votes of those present and entitled to vote in person or by proxy at a duly convened meeting and the votes shall be taken by way of poll.

Article 53: Fees

The basis of calculation of all costs and charges payable from the scheme's property shall be clearly stated in the offer document, with percentages expressed on a per annum basis. Provided that Percentage-based transaction fees payable to the real estate investment management company or any of its connected persons may be disallowed as being inconsistent with the management company's fiduciary responsibility.

The following fees, costs and charges shall not be paid from the scheme's property:

(vii) une résolution ordinaire peut être adoptée par une majorité simple des voix des membres présents et habilités à voter en personne ou par procuration à une assemblée dûment convoquée;

(viii) une résolution spéciale ne peut être adoptée que par 75% ou plus des voix des membres présents et habilités à voter en personne ou par procuration à une assemblée dûment convoquée et le voter doit se dérouler sous forme de scrutin.

Article 53: Frais

La base de calcul de tous les coûts et charges à payer à parti des biens du fonds doit être clairement indiqué dans le document d'offre, avec des pourcentages exprimés sur une base annuelle sous réserve du fait que les frais de transaction basés sur un pourcentage payables à la société de gestion de placement immobilier ou à une quelconque de ses personnes liées peuvent être rejetés comme étant incompatibles avec la responsabilité fiduciaire de la société de gestion.

Les frais, les coûts et les frais suivants ne sont pas payés à partir de la propriété du fonds:

(a) komisiyo yishyurwa abafasha mu bucuruzi bitewe n'ubucuruzi ubu n'ubu bw'ibice fatizo by'imigabane y'ikigega bwakozwe;
(b) amafaranga yakoreshejwe biturutse ku gikorwa iki n'iki cyo kwamamaza cyangwa kugabanyiriza abakiriya ibiciro ku birebana n'ikigega;
(c) amafaranga adasanzwe yishyurwa avuye ku mutungo w'ikigega;
(d) amafaranga ataragaragajwe mu nyandiko zihamagarira rubanda kugura imigabane.

Ingingo ya 54: Amatangazo

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igomba kumenyesha abanyamigabane idatinze amakuru yose cyangwa igikorwa cyose cy'ubucuruzi kireba ikigega kandi bigaragara ko:

(a) ari ngombwa kugira ngo bifashe abanyamigabane gusuzuma ikigega hagamijwe kureba uko gihagaze;
(b) ari ngombwa kugira ngo hirindwe igikorwa icyo ari cyo cyose kigamije kuyobya mu buriganya ibiciro by'ibicuruzwa byo ku isoko ry'ibice fatizo by'imigabane y'ikigega;
(c) bishobora kugaragarako bishobora kubangamira ku buryo bugaragara igikorwa cyo ku isoko kireba ikigega cyangwa kugira ingaruka ku giciro cy'ibice fatizo by'imigabane y'ikigega;
(d) bisaba kwemezwa n'abanyamigabane.

(a) Commissions payable to sales agents arising out of any dealings in units of the scheme;
(b) Expenses arising out of any advertising or promotional activities in connection with the scheme;
(c) Expenses which are not ordinarily paid from the property of schemes; and
(d) Expenses which have not been disclosed in the offer documents.

Article 54: Announcements

The real estate investment management company shall inform holders as soon as reasonably practicable of any information or transaction concerning the scheme which:

(a) is necessary to enable holders to appraise the position of the scheme; or
(b) is necessary to avoid a false market in the units of the scheme; or
(c) Might be reasonably expected to materially affect market activity in the scheme or affect the price of the units of the scheme, or
(d) Requires holders' approval.

(a) les commissions payables aux agents de vente découlant de toute opération portant sur des parts du fonds ;
(b) les dépenses liées aux activités de publicité ou de promotion quelconques dans le cadre du fonds;
(c) les dépenses qui ne sont pas ordinairement payées à partir de la propriété des fonds ;
(d) les dépenses qui n'ont pas été indiquées dans les documents d'offre.

Article 54: Annonces

La société de gestion de placement immobilier doit, dans les meilleurs délais raisonnables, communiquer aux détenteurs toute information ou transaction concernant le fonds qui :

(a) est nécessaire pour permettre aux détenteurs d'évaluer la situation du fonds ;
(b) est nécessaire pour éviter une commercialisation trompeuse des parts du fonds ;
(c) est raisonnablement de nature à influer significativement sur l'activité du marché du fonds ou d'affecter le prix des parts du fonds ;
(d) exige l'approbation des détenteurs.

UMUTWE WA X: INSHINGANO RUSANGE

Ingingo ya 55: Kubika neza ibitabo n'inyandiko by'ibaruramari n'ibindi

Buri sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igomba:

(a) gutegura no kubika neza ibitabo n'inyandiko by'ibaruramari bya buri kigega kugira ngo isobanure ibikorwa byayo by'ubucuruzi no kugaragaza igihe icyo ari cyo cyose uko buri kigega gihagaze mu rwego rw'imari no gutanga ku buryo bw'umwihariko mu buryo nyabwo kandi buciye mu mucyo uko ibikorwa by'ikigega bihagaze;

(b) kumenyesha Ikigo n'abahagarariye abashoramari ahantu habitse ibyo bitabo n'inyandiko by'ibaruramari bibitse harimo n'inyandiko zibitse muri mudasobwa

Buri sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba gukomeza kubika no kubungabunga ibitabo n'inyandiko byayo by'ibaruramari n'inyandiko zibitse muri mudasobwa n'inyandiko zisanzwe mu gihe cy'imyaka itanu (5) uhereye igihe buri kigega gifungiye.

Umwaka w'imari ku bigega byose urangira buri mwaka ku itariki ya 31 Mutarama

CHAPTER X: GENERAL OBLIGATIONS

Article 55: To maintain proper books of accounts and records, etc.

Every real estate investment management company shall:

(a) keep and maintain proper books of accounts, records and documents, for each scheme so as to explain its transactions and to disclose at any point of time the financial position of each scheme and in particular give a true and fair view of the state of affairs of the scheme ;

(b) Intimate to the Authority and the trustees the place where such books of accounts, records and documents including computer records are maintained.

Every Real estate investment management company shall continue to maintain and preserve, for a period of five years after the close of each scheme, its books of accounts, records, computer data and documents.

The financial year for all the schemes shall end as of January 31 of each year.

CHAPITRE X: OBLIGATIONS GENERALES

Article 55: Tenue approprié des livres comptables et des registres, etc.

Chaque société de gestion de placement immobilier doit :

(a) tenir et conserver des livres comptables, des registres et des documents pour chaque fonds afin d'expliquer ses opérations et de communiquer à n'importe quel moment la situation financière de chaque fonds et en particulier donner une image fidèle de la situation du fonds ;

(b) informer l'Autorité et les administrateurs du lieu où ces livres comptables, registres et documents y compris les dossiers informatisés sont tenus.

Chaque société de gestion de placement immobilier doit continuer à tenir et à préserver, pour une période de cinq (5) ans après la clôture de chaque fonds, ses livres comptables, registres, données informatisées et documents.

L'exercice financier pour tous les fonds prend fin le 31 janvier de chaque année.

Ingingo ya 56: Itangwa ry'inyandiko zigaragaza kwiyemeza kugura imigabane n'amafaranga yabonetse

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igomba:

(a) Guha abanyamigabane inyandiko zigaragaza kwiyemeza kugura imigabane mu gihe cy'iminsi 42 uhereye igihe hatangarijwe raporo y'agateganyo ku mafaranga yabonetse;
(b) gutangaza amafaranga yavuye mu igombora ry'imigabane mu minsi mirongo 30 uhereye igihe harangijwe isesa ry'ikigega.

Ingingo ya 57: Kugaragaza uko imari ihagaze na raporo ngarukamwaka

Sosiyete icunga ishoramari mu mitungo itimukanwa igomba:

(a) kwirinda kurenza ikigero ntarengwa cy'amafaranga ikoresha cyangwa yaka ku birebana n'ikigega kandi icyo kigero kikaba cyaragenwe n'Ikigo;
(b) gukora ibaruramari ry'ikigega hakurikijwe amabwiriza y'ibaruramari agenwa n'Ikigo;
(c) kubahiriza imiterere yagenwe y'ifoto y'umutungo n'inyandiko y'inyungu n'igihombo igenwa n'Ikigo;
(d) gutegura raporo ngarukamwaka n'ifoto y'imiterere y'imari bya buri kigega ya buri mwaka w'imari.

Article 56: Dispatch of warrants and proceeds

The real estate investment management company shall,

(a) Dispatch to the unit holders the warrants within 42 days of the declaration of the interim returns;
(b) Dispatch the redemption proceeds within 30 days of the closure or the winding up of the scheme.

Article 57: Statement of Accounts and Annual Report

The real estate investment management company shall:

(a) Not exceed the ceilings on expenses or fees in respect of the scheme as specified by the Authority;
(b) Prepare the accounts of the scheme in accordance with accounting norms as specified by the Authority;
(c) Comply with format of balance sheet and profit and loss accounts as specified by the Authority;
(d) Prepare an annual report and annual statement of accounts of each scheme in respect of each financial year.

Article 56: Envoi des bons de souscription et des produits

La société de gestion de placement immobilier doit :

(a) envoyer aux détenteurs de parts des bons de souscription dans les 42 jours de la déclaration des rendements partiels ;
(b) distribuer le produit de rachat dans les 30 jours suivant la clôture ou la liquidation du fonds.

Article 57: Déclaration des comptes et rapport annuel

La société de gestion de placement immobilier doit:

(a) éviter de dépasser les plafonds de dépenses ou de frais à l'égard du fonds tel que spécifié par l'Autorité.
(b) préparer les comptes du fonds en conformité avec les normes comptables spécifiées par l'Autorité;
(c) respecter le format de bilan et de comptes de pertes et profits spécifié par l'Autorité;
(d) préparer un rapport annuel et la déclaration annuelle des comptes de chaque fonds pour chaque exercice financier.

Buri sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igomba mu gihe cy'amezi abiri (2) uhereye ku isozwa rya buri mwaka w'imari kohereza Ikigo kopi ya raporo ya buri mwaka.

<u>Ingingo ya 58:</u> Raporo y'umugenzuzi w'imari

Buri kigega kigomba gukoresha igenzuramari ry'ifoto y'imiterere y'imari yayo rikozwe n'umugenzuzi w'imari washyizweho n'Ikigo kandi udakorana mu buryo ubu n'ubu n'umugenzuzi w'imari wa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa.

Umugenzuzi w'imari ashyirwaho n'uhagarariye abashoramari.

Umugenzuzi w'imari yohereza raporo ye uhagarariye abashoramari kandi iyo raporo ifatwa nka kimwe mu bice bigize raporo ngarukamwaka y'ikigega.

Raporo y'umugenzuzi w'imari igomba kuba ikubiyemo ibintu bikurikira:

(a) Icyemezo gihamya ko:

(i) yahawe amakuru yose n'ibisobanuro byose yizerako byari ngombwa mu gukora igenzuramari;

(ii) ifoto y'umutungo na konti y'amafaranga yinjijwe bigaragaza neza uko ikigega gihagaze, uko ibikorwa byacyo bihagaze ndetse n'amafaranga yasagutse cyangwa yagabanutse mu kigega mu gihe

Every real estate investment management company shall within two months from the date of closure of each financial year forward to the Authority a copy of the Annual Report.

<u>Article 58:</u> Auditor's Report

Every scheme shall have the annual statement of accounts audited by an auditor who is empanelled with the Authority and who is not in any way associated with the auditor of the real estate investment management company.

The auditor shall be appointed by the trustee.

The auditor shall forward his report to the trustee and such report shall form part of the Annual Report of the scheme.

The auditor's report shall comprise the following:

(a) A certificate to the effect that:

(i) He has obtained all information and explanations which, to the best of his knowledge and belief, were necessary for the purpose of the audit;

(ii) The balance sheet and the revenue account give a fair and true view of the scheme, state of affairs and surplus or deficit in the scheme for the accounting period to which the Balance Sheet or, as the case may be

Chaque société de gestion de placement immobilier doit, dans les deux mois à compter de la date de clôture de chaque exercice financier, envoyer à l'Autorité une copie du rapport annuel.

<u>Article 58:</u> Rapport d'audit

Chaque fonds doit faire vérifier sa déclaration annuelle des comptes par un auditeur qui est nommé par l'Autorité et qui n'est en aucune façon associé à l'auditeur de la société de gestion de placement immobilier.

L'auditeur doit être nommé par l'administrateur.

L'auditeur doit transmettre son rapport à l'administrateur et ce rapport doit faire partie du rapport annuel du fonds.

Le rapport d'audit doit comporter les éléments suivants: -

(a) Un certificat attestant que:

(i) il a obtenu toutes les informations et explications qui, pour autant que l'auditeur le sache, étaient nécessaires aux fins de l'audit;

(ii) le bilan et le compte de recettes donnent une situation fidèle et sincère du fonds, la situation du fonds, l'excédent ou le déficit connu par le fonds pour la période comptable à laquelle le bilan ou, selon le

cy'umwaka w'ibaruramari ujyanye n'ifoto y'umutungo cyangwa se na konti y'amafaranga yinjijwe;

(iii) inyandiko y'imiterere y'imari yarateguwe hakurikijwe amahame n'ibipimo by'ibaruramari byagenwe n'Ikigo.

(b) ikindi kintu cyose umugenzuzi w'imari abona ko ari ingenzi cyane kandi gifite ingaruka ku kigega.

<u>Ingingo ya 59:</u> Inshingano z'abagenzuzi b'imari b'ikigega

Umugenzuzi w'imari w'ikigega agomba kumenyesha Ikigo n'uhagarariye abashoramari mu nyandiko kandi vuba bishoboka igihe afite impamvu zifatika zituma akeka ko habaye igikorwa cyo kutubahiriza amabwiriza cyangwa se niba ibigega bidacungwa hakurikijwe amahame y'imicungire myiza mu bucuruzi.

Umugenzuzi w'imari w'ikigega:

(a) afite uburenganzira bwo kugera ku bitabo byose by'ikigega mu masaha yose ya akwiye;
(b) ashobora gusaba umukozi wa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa kumuha amakuru n'ibisobanuro mu rwego rw'igenzuramari.

the Revenue Account relates;

(iii) The statement of account has been prepared in accordance with accounting policies and standards as specified by the Authority.

(b) Any other matter which in the opinion of the auditor is vital and has a bearing on the schemes.

<u>Article 59:</u> Functions of auditors of scheme

The auditor of the scheme shall, as soon as possible, notify the Authority and the trustee in writing if he has reasonable grounds to suspect that a contravention of the regulations has occurred or if the schemes are not conducted on sound commercial principles.

The auditor of the scheme:

(a) Shall have a right of access at all reasonable times to the books of the scheme; and
(b) May require any employee of the Real estate investment management company to give the auditor information and explanations for the purposes of the audit.

cas, le compte de recettes se rapporte;

(iii) le relevé de compte a été préparé en conformité avec les principes comptables et les normes spécifiés par l'Autorité.

(b) toute autre question qui, de l'avis de l'auditeur, est essentielle et a une incidence sur le fonds.

<u>Article 59:</u> Fonctions de l'auditeur du fonds

L'auditeur du fonds doit, dès que possible, informer par écrit l'Autorité et l'administrateur s'il a des motifs raisonnables de soupçonner qu'une contravention aux règlements a survenu ou si les fonds ne sont pas gérés conformément aux principes commercialement viables.

L'auditeur du fonds:

(a) disposer d'un droit d'accès en tout temps raisonnable aux livres du fonds;

(b) peut demander à un employé de la société de gestion de placement immobilier de lui donner des informations et des explications à des fins d'audit.

Ingingo ya 60: Iyirukanwa cyangwa iyegura ry'abagenzuzi b'imari

Ikigega gishobora kwirukana umugenzuzi w'imari w'ikigega kubera imyitwarire mibi cyangwa kunanirwa akazi nyuma yo kumuha umwanya wo kwisobanura kandi impamvu zitumye yirukanwa zigomba gushyirwa mu nyandiko. Nyamara ariko icyo gihe hashyirwaho undi mugenzuzi w'imari w'ikigega ashyizweho n'ikigega uhita atoranywa mu bagenzuzi b'imari bashyizweho n'Ikigo.

Umugenzuzi w'imari w'ikigo ashobora kwegura atanze abikoze mu nyandiko y'integuza yoherereza sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa n'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa.

Ingingo ya 61: Gutangaza Raporo ngarukamwaka n'incamake yayo

Raporo ngarukamwaka y'ikigega cyangwa se incamake yayo bitangazwa mu kinyamakuru cyo mu gihugu gisohoka buri munsi kandi ibyo bigakorwa vuba bishoboka bitarenze amezi abiri (2) uhereye ku itariki umwaka w'imari warangiriyeho.

Iyo Raporo ngarukamwaka igomba kuba ikubiyemo amakuru agenwa n'Ikigo ndetse n'andi yose ya ngombwa akenewe kugira ngo hagaragazwe ku buryo buri bwo kandi bunoze uko ibikorwa by'ubucuruzi bya sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bihagaze.

Iyo hatangajwe incamake y'iyo raporo ni ngombwa

Article 60: Removal or Resignation of auditors

The trust for reasons to be recorded in writing may remove the auditor of the scheme for misconduct or inefficiency after giving the auditor a reasonable opportunity of being heard. Provided that another auditor for the scheme is appointed by trust immediately from auditors empanelled with the Authority.

The auditor of the scheme may resign by giving a three months written notice to the real estate investment management company and to the real estate investment trust.

Article 61: Publication of Annual Report and summary thereof

The scheme wise annual report or an abridged form thereof shall be published in a national daily as soon as possible but not later than two calendar months from the date of finalisation of accounts.

The annual report shall contain details as specified by the Authority and such other details as are necessary for the purpose of providing a true and fair view of the operations of the real estate investment management company.

The report if published in abridged form shall carry

Article 60: Révocation ou démission des auditeurs

La fiducie peut, pour des raisons devant être portées à l'écrit peut, révoquer l'auditeur du fonds pour faute ou cause d'inefficacité après lui avoir donné des chances raisonnables d'être entendu. Dans ce cas, la fiducie doit nommer un autre auditeur du fonds immédiatement parmi les auditeurs nommés auprès de l'Autorité.

L'auditeur du fonds peut démissionner en donnant à la société de gestion de placement immobilier et à la fiducie de placement immobilier un préavis écrit de trois (3) mois.

Article 61: Publication du rapport annuel et de son résumé

Le rapport annuel judicieux du fonds et son résumé doivent être publiés dans un quotidien national le plus tôt possible et ce, au plus tard deux mois civils à compter de la date de finalisation des comptes.

Le rapport annuel doit contenir des détails spécifiés par l'Autorité ainsi que d'autres détails qui sont nécessaires pour donner une image fidèle et sincère des opérations de la société de gestion de placement immobilier.

S'il a été publié sous forme abrégée, le rapport

gushyiramo inyandiko ivugako ushaka kugenzura raporo ngarukamwaka yuzuye yayisanga ku cyicaro gikuru no ku mashami yose ya sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa.

Ingingo ya 62: Amakuru atangwa ku buryo ngaruka ndetse n'atangwa buri gihe

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ndetse n'uhagarariye abashoramari batanga amakuru aya n'aya cyangwa bagashyikiriza inyandiko izi n'izi igihe cyose babisabwe n'Ikigo.

Bitabangamiye ibivugwa mu gika cya (1) muri rusange kandi bikozwe mu izina ry'ikigega, sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ishyikiriza Ikigo raporo ngarukagihe. Muri izo raporo twavuga:

(a) kopi z'ibitabo by'ibaruramari by'umwaka byasuzumwe n'umugenzuzi w'imari harimo ifoto y'umutungo n'inyandiko igaragaza inyungu n'igihombo bya buri kigega kandi ibyo bigakorwa rimwe mu mwaka;
(b) kopi y'ibitabo by'ibaruramari ngarukagihembwe bitari byasuzumwa n'umugenzuzi w'imari;
(c) inyandiko ngarukagihembwe igaragaza impinduka zabaye mu mutungo bwite w'ikigega.

a note that full annual report shall be available for inspection at the Head Office and all branch offices of the real estate investment management company.

Article 62: Periodic and continual disclosures

The real estate investment management company and the trustee shall make such disclosures or submit such documents as they may be called upon by the Authority to make or submit.

Without prejudice to the generality of paragraph (1), the real estate investment management company on behalf of the scheme shall furnish the following periodic reports to the Authority, namely:

(a) Copies of the duly audited annual statements of accounts including the balance sheet and the profit and loss account in respect of each scheme, once a year;

(b) A copy of quarterly un audited accounts;

(c) A quarterly statement of changes in net assets for each of the schemes.

doit s'accompagner d'une note indiquant que le rapport annuel complet doit être disponible pour inspection au siège social et à tous les succursales de la société de gestion de placement immobilier.

Article 62: Informations périodiques et continues

La société de gestion de placement immobilier et l'administrateur doit donner des informations ou soumettre des documents qui peuvent être exigés par l'Autorité.

Sans préjudice de la portée générale de l'alinéa (1), la société de gestion de placement immobilier doit, au nom du fonds, fournir à l'Autorité les rapports périodiques suivants:

(a) les copies des déclarations de comptes annuels dûment vérifiés, y compris le bilan et le compte de profits et pertes au titre de chaque fonds, une fois par an;

(b) une copie des comptes trimestriels non vérifiés;

(c) une déclaration trimestrielle de l'évolution de l'actif net de chacun des fonds.

Ingingo ya 63: Amakuru atangwa buri gihembwe

Sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa igomba gutangaza ifoto yayo y'imari itari yasuzumwa n'umugenzuzi w'imari muri kimwe mu binyamakuru bisohoka buri munsi gisomwa mu gihugu hose no mu kinyamakuru gisohoka mu rurimi rukoreshwa mu karere icyicaro gikuru cya sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa giherereyemo kandi ibyo ikabikora mu izina ry'ikigega mbere y'uko ukwezi kumwe kurangira uhereye ku itariki y'isozwa rya buri gihembwe ni ukuvuga ku itariki ya 31 Werurwe, ku ya 30 Kamena, ku ya 30 Nzeri no ku ya 31 Ukuboza. Kandi na none iyo raporo ngarukagihembwe itari yasuzumwa n'umugenzuzi w'imari ivugwa muri iyi ngingo igomba kuba ikubiyemo amakuru ateganijwe mu Mabwiriza ndetse n'andi yose akenewe kugira nga hashobore kugaragazwaa ku buryo buri bwo kandi bunoze uko ibikorwa by'ubucuruzi by'ikigega bihagaze.

Article 63: Quarterly disclosures

A real estate investment management company, on behalf of the scheme shall before the expiry of one month from the close of each quarter that is 31st March, 30th June, 30th September and 31st December publish its unaudited financial results in one daily newspaper having nationwide circulation and in a newspaper published in the language of the region where the Head Office of the real estate investment management company. Provided that the quarterly unaudited report referred in this article shall contain details as specified in the regulations and such other details as are necessary for the purpose of providing a true and fair view of the operations of the scheme.

Article 63: Informations trimestrielles

Une société de gestion de placement immobilier doit, au nom du fonds et avant l'expiration d'un mois à compter de la clôture de chaque trimestre intervenant le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, publier ses résultats financiers non vérifiés dans un quotidien ayant une diffusion nationale et dans un journal publié dans la langue de la région où se trouve le siège social de la société de gestion de placement immobilier. Toutefois, le rapport trimestriel non vérifié visée dans le présent article doit contenir des détails spécifiés dans les règlements et tous les autres détails qui sont nécessaires pour fournir une image fidèle et sincère des opérations du fonds.

Ingingo ya 64: Amakuru ahabwa abashoramari

Uhagarariye abashoramari agomba gukora ku buryo sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa iha ba nyir'ibice fatizo by'imigabane amakuru y'ingenzi abafasha kumenya buri gihe ikintu cyose gishobora kubangamira ishoramari ryabo.

Article 64: Disclosures to the investors

The trustee shall ensure that the real estate investment management company shall make such disclosures to the unit holders as are essential in order to keep them informed about any matter which may have an adverse bearing on their investments.

Article 64: Informations à fournir aux investisseurs

L'administrateur doit veiller à ce que la société de gestion de placement immobilier donne aux détenteurs de parts des informations qui sont essentiels afin de les informer de toute question susceptible d'avoir une influence défavorable sur leurs investissements.

Ingingo ya 65: Gutumiza inama ya ba nyir'ibice fatizo by'imigabane, kwegurira no guhererekanya ibice fatizo by'imigabane.

Uburyo bwo gutumiza inama ya ba nyir'ibice fatizo by'imigabane, kwegurira no guhererekanya ibice fatizo by'imigabane bugenwa n'Ikigo.

UMUTWE WA XI: INGENZURA N'UBUGENZUZI BW'IMARI

Ingingo ya 66: Uburenganzira bw'Ikigo bwo gukora igenzura n'iperereza

Ikigo gishobora gushyiraho umuntu umwe cyangwa benshi kugira ngo bakore umurimo w'igenzura ry'ibitabo by'ibaruramari, ibindi bitabo n'inyandiko ndetse n'ibikorwaremezo, uburyo n'inzira zikurikizwa cyangwa gukora iperereza hagamijwe kureba uko ibikorwa by'ubucuruzi by'ikigega na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bihagaze kubera imwe mu mpamvu zikurkira ari zo:

(a) gukora ku buryo ikigega cyangwa cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bitegura ibitabo by'ibaruramari hakurikijwe uburyo buteganijwe muri aya Mabwiriza;
(b) kwemeza niba ikigega na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa byubahiriza ibivugwa mu Itegeko no muri aya Mabwiriza;
(c) kwemeza niba uburyo, inzira zikurikizwa ndetse n'ingamba bikurikizwa n'ikigega

Article 65: Calling of meeting of unit holders, transfer and transmission of units

The calling of meeting of unit holders as well as transfer and transmission of units of scheme shall be as specified by the Authority.

CHAPTER XI: INSPECTION AND AUDIT

Article 66: Authority's right to inspect and investigate

The Authority may appoint one or more persons as inspecting officer to undertake the inspection of the books of accounts, records, documents and infrastructure, systems and procedures or to investigate the affairs of the trust and real estate investment Management Company for any of the following purposes, namely:

(a) To ensure that the books of accounts are being maintained by the Trust or real estate investment management company in the manner specified in these regulations;
(b) To ascertain whether the provisions of the Act and these regulations are being complied with by the trust and real estate investment management company;
(c) To ascertain whether the systems, procedures and safeguards followed by the real estate investment trust and real estate

Article 65: Convocation de l'assemblée des détenteurs de parts, transfert et transmission de parts

La convocation de l'assemblée des détenteurs de parts ainsi que le transfert et la transmission des parts du fonds doivent se faire d'une manière spécifiée par l'Autorité.

CHAPITRE XI: INSPECTION ET AUDIT

Article 66: Droit de l'Autorité d'inspecter et d'enquêter

L'Autorité peut nommer une ou plusieurs personnes à titre d'agents chargés d'inspecter les livres comptables, les registres, les documents et les infrastructures, les systèmes et les procédures ou d'enquêter sur la situation du fonds et de la société de gestion de placement immobilier pour l'une des raisons suivantes :

(a) s'assurer que la fiducie ou la société de gestion de placement immobilier tient des livres comptables d'une manière spécifiée dans les présents règlements;
(b) vérifier si la fiducie ou la société de gestion de placement immobilier respectent les dispositions de la Loi et des présents règlements ;
(c) vérifier si les systèmes, les procédures et les garanties suivies par la fiducie de placement immobilier et la société de

cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bikwiye;

(d) gukora iperereza ku birego bitanzwe n'abashoramari cyangwa n'undi muntu wese ku birebana n'ikintu iki n'iki gifite ingaruka ku bikorwa by'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa.

Ingingo ya 67: Integuza mbere yo gukora igenzura n'iperereza

Mbere yo gutegekako hakorwa igenzura hakurikijwe ingingo ya 66, Ikigo kigomba guha Ikigega cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa integuza y'iminsi nibura icumi (10).

Hatitawe ku kintu cyose kivugwa mu gika cya (1), Ikigo gishobora gukoresha ibwiriza ryanditse kigasabako hahita hakorwa igenzura cyangwa iperereza bitabaye ngombwa gutanga integuza iyo ari yo yose igihe kibonako iyo nteguza atari ngombwa ku bw'inyungu z'abashoramari.

Iyo hari gukorwa igenzura cyangwa iperereza, ikigega cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa biri gukorerwa igenzura cyangwa iperereza bisabwa kuzuza inshingano zivugwa mu ngingo ya 66.

investment Management Company are adequate;

(d) To investigate into the complaints received from the investors or any other person on any matter having a bearing on the activities of the real estate investment trust and Real estate Investment Management Company;

Article 67: Notice before inspection and investigation

Before ordering an inspection under article 66 the Authority shall give not less than ten days notice to the Trust or the real estate investment management company as the case may be.

Notwithstanding anything contained in paragraph (1), where the Authority is satisfied that in the interest of the investors no such notice is required to be given, it may, by an order in writing direct that such inspection or investigation be taken up immediately without any notice.

During the course of inspection or investigation, the trust or real estate investment management company against whom the inspection or investigation is being carried out shall be bound to discharge its obligations as provided for in article 66.

gestion de placement immobilier sont adéquats;

(d) enquêter sur les plaintes des investisseurs ou de toute autre personne sur toute question ayant une incidence sur les activités de la fiducie de placement immobilier et de la société de gestion de placement immobilier.

Article 67: Préavis avant inspection et enquête

L'Autorité doit, avant d'ordonner une inspection en vertu l'article 66, donner au moins à la fiducie ou la société de gestion de placement immobilier un préavis de dix jours, selon le cas.

Nonobstant toute disposition de l'alinéa (1), lorsque l'Autorité est convaincue que, dans l'intérêt des investisseurs, il n'est pas nécessaire de donner un tel préavis, elle peut ordonner par écrit que cette inspection ou enquête soit réalisée immédiatement sans aucun préavis.

Au cours de l'inspection ou de l'enquête, la fiducie ou la société de gestion de placement immobilier faisant l'objet de l'inspection ou de l'enquête est tenue de s'acquitter de ses obligations prévues à l'article 66.

Ingingo 68: Inshingano igihe hari gukorwa igenzura n'iperereza

Buri wese uhagarariye abashoramari cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bafite ibikorwa biri gukorerwa igenzura cyangwa iperereza, buri wese mu bagize inama y'ubutegetsi, umuyobozi cyangwa umukozi babyo bafite ishingano zo kwereka umugenzuzi ibitabo, ibitabo by'ibaruramari ndetse n'izindi nyandiko bafite cyangwa bacunga no kumuha inyandiko n'amakuru bijyanye n'ibikorwa igihe ikigega cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa se umugenzuzi babisabye kandi bakabitanga mu gihe umugenzuzi ashobora kugena.

Ikigega cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa byemerera umugenzuzi kwinjira ahantu bikorera cyangwa se bikabyemerera undi muntu wese uri gukora mu izina rye kandi bigatanga ibikoresho ibi n'ibi bikenewe kugira ngo hakorwe igenzura ry'ibitabo, iry'ibaruramari, iry'inyandiko ndetse n'ibyanditse muri mudasobwa bibitswe n'ikigega na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa se bifitwe n'undi muntu uyu n'uyu kandi bigatanga na kopi z'inyandiko cyangwa z'ibindi bintu umugenzuzi abonako bikenewe mu gukora igenzura.

Ingingo ya 69: Gushyikiriza Ikigo raporo

Iyo umugenzuzi amaze kurangiza raporo y'igenzura cyangwa y'iperereza ayishyikiriza

Article 68: Obligations during inspection and investigation

It shall be the duty of the every trustee or Real estate Investment Management Company whose affairs are being inspected or investigated, and of every director, officer and employee thereof, to produce such books, accounts, records, and other documents in its custody or control and furnish him such statements and information relating to the activities as trust or real estate investment management company, as the inspecting officer may require, within such reasonable period as the inspecting officer may specify.

The trust or real estate investment management company shall allow the inspecting officer to have a reasonable access to the premises occupied by it or by any other person on its behalf and also provide necessary infrastructure for examining any books, records, documents, and computer data in the possession of the trust and real estate investment management company or such other person and also provide copies of documents or other materials which in the opinion of the inspecting officer are relevant for the purpose of the inspection.

Article 69: Submission of report to the Authority

The inspecting officer shall, on completion of the inspection or investigation, submit a report to the

Article 68: Obligations lors de l'inspection et de l'enquête

La fiducie ou la société de gestion de placement immobilier dont la situation est en cours d'être inspectée ou enquêtée, et chacun de leur administrateur, dirigeant ou employé sont tenus de présenter des livres, des comptes, des dossiers et autres documents en leur possession ou contrôle et fournir des relevés et des informations relatifs aux activités requis par l'agent d'inspection dans un délai raisonnable précisé par l'agent d'inspection.

La fiducie ou la société de gestion de placement immobilier doit permettre à l'agent d'inspection d'avoir un accès raisonnable aux locaux qu'elle occupe ou occupés par toute autre personne en son nom et fournir des infrastructures nécessaires pour l'examen des livres, des registres, des documents et des données informatisées en sa possession ou en possession de toute autre personne et aussi fournir des copies de documents ou d'autres matériels qui, de l'avis de l'agent d'inspection, sont nécessaires à l'inspection.

Article 69: Transmission du rapport à l'Autorité

L'agent d'inspection doit, à l'issue de l'inspection ou d'une enquête, soumettre un rapport à

Ikigo. Na none kandi iyo abisabwe n'Ikigo, agomba na none kugishyikiriza raporo z'agateganyo.

Ingingo ya 70: Gushyiraho umugenzuzi w'imari no kugaruza amafaranga yakoreshejwe

Bitabangamiye ibivugwa mu ngingo ya 59 Ikigo gifite ububasha bwo gushyiraho umugenzuzi w'imari ugomba gukora igenzura cyangwa iperereza ku birebana n'ibitabo by'ibaruramari cyangwa ibikorwa by'ubucuruzi by'ikigega cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ku birebana n'ibigega: kandi ni ngombwa ko umugenzuzi w'imari ushyizweho kuri ubwo buryo agira ububasha nk'ubw'umugenzuzi buvugwa mu ngingo ya 59 kandi inshingano z'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa za sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ndetse n'iz'abakozi babyo zireba igenzura rivugwa muri aya mabwiriza.

Ingingo ya 71: Kwishyura Ikigo amafaranga y'igenzura

Ikigo gifite ububasha bwo kwigaruza amafaranga cyakoresheje cyishyura abagenzuzi b'imari mu rwego rwo gukora igenzura ry'ibitabo by'ibaruramari, ibitabo n'inyandiko by'ikigega cyangwa bya sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa.

Authority: Provided that if directed to do so by the Authority, he shall also submit Interim reports.

Article 70: Appointment of Auditor and recovery of expenses

Without prejudice to the provisions of article 59 the Authority shall have the power to appoint an auditor to inspect or investigate, as the case may be, into the books of accounts or the affairs of the trust or real estate investment management company in respect of schemes: Provided that the Auditor so appointed shall have the same powers of the inspecting officer as stated in article 59 and the obligation of the real estate investment trust or real estate investment management company and their respective employees, shall be applicable to the inspection under this regulation.

Article 71: Payment of inspection fees to the Authority

The Authority shall be entitled to recover such expenses including fees paid to the auditors as may be incurred by it for the purposes of inspecting the books of accounts, records and documents of the trust or real estate investment Management Company.

l'Autorité. Il doit également transmettre des rapports intérimaires chaque fois que l'Autorité l'exige.

Article 70: Nomination d'un auditeur et recouvrement des dépenses

Sans préjudice des dispositions de l'article 59, l'Autorité a le pouvoir de nommer un auditeur chargé d'inspecter ou d'enquêter, selon le cas, les livres comptables ou la situation de la fiducie ou de la société de gestion de placement immobilier en ce qui concerne les fonds sous réserve du fait que cet auditeur ainsi nommé a les mêmes pouvoirs de l'agent d'inspection visé à l'article 59 alors que l'obligation de la fiducie de placement immobilier ou de la société de gestion de placement immobilier et de leurs employés respectifs est applicable à l'inspection en vertu des présents règlements.

Article 71: Paiement des frais d'inspection à l'Autorité

L'Autorité a le droit de procéder au recouvrement des frais y compris les honoraires versés aux auditeurs qu'elle a engagés à des fins d'inspection des livres comptables, des registres et des documents de la fiducie ou de la société de gestion de placement immobilier.

UMUTWE WA XII: UBURYO BWO GUFATIRWA IBYEMEZO IYO HABAYEHO KUTUBAHIRIZA IBISABWA

Ingingo 72: Gufatirwa ibyemezo iyo habayeho kutubahiriza ibisabwa

Iyo ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa:

(a) bitubahirije ingingo iyi n'iyi y'Itegeko cyangwa y'aya Mabwiriza;
(b) bitanze mu rwego rw'aya Mabwiriza amakuru aya n'aya atari yo cyangwa ayobya cyangwa se bisibye amakuru aya n'aya y'ingenzi;
(c) byanze kugaragaza ubufatanye mu igenzura cyangwa mu iperereza iri n'iri cyangwa mu ishakashaka ry'amakuru byakozwe n'Ikigo hakurikijwe Itegeko cyangwa aya Mabwiriza;
(d) bitubahirije Amabwiriza aya n'aya yashyizweho n'Ikigo hakurikijwe Itegeko cyangwa Amabwiriza;
(e) bidashoboye gukemura ibirego by'abashoramari cyangwa bidashoboye guha Ikigo igisubizo gishimishije muri uru rwego igihe Ikigo cyari cyasabye kugiha igisubizo gishimishije;
(f) bitubahirije ingingo iyi n'iyi y'Amategeko ngengamyitwarire avugwa mu Mugereka wa Gatatu;

CHAPTER XII: PROCEDURE FOR ACTION IN CASE OF DEFAULT

Article 72: Liability for action in case of default

In case a real estate investment trust or Real estate investment Management Company:

(a) Contravenes any provision of the Act or these regulations;
(b) For the purposes of these regulations furnishes any information which is false or misleading or suppresses any material information;
(c) Does not co-operate in any inspection, investigation or inquiry conducted by the Authority under the Act or these regulations;
(d) Fails to comply with any directions issued by the Authority under the Act or the regulations;
(e) Fails to resolve the complaints of the investors or fails to furnish to the Authority a satisfactory reply in this behalf when called upon to do so by the Authority;
(f) Commits a breach of any provision of the Code of Conduct specified in the Third Schedule;

CHAPITRE XII: PROCEDURE DE PRISE DE MESURES EN CAS DE MANQUEMENT

Article 72: S'exposer aux mesures en cas de manquement

Lorsqu'une fiducie de placement immobilier ou une société de gestion de placement immobilier :

(a) viole une disposition de la Loi ou des présents règlements;
(b) fournit, aux fins des présents règlements, des renseignements qui sont faux ou trompeurs ou supprime toute information importante;
(c) ne coopère pas à une inspection ou une enquête quelconque menée par l'Autorité en vertu de la Loi ou des présents règlements;
(d) ne parvient pas à se conformer aux instructions émises par l'Autorité en vertu de la Loi ou des règlements;
(e) ne parvient pas à résoudre les plaintes des investisseurs ou omet de fournir à l'Autorité une réponse satisfaisante à ce sujet lorsqu'elle est invitée par l'Autorité à le faire;
(f) viole une disposition du Code de conduite indiquée en Annexe III;

(g) bitishyuye amafaranga avugwa mu Mugereka wa Mbere;
(h) bitubahirije ibisabwa mu rwego rw'iyandikisha;
(i) bidatanze ubusabe bwo kwemererwa ku isoko ry'imari n'imigabane cyangwa gusaba ko ibice fatizo by'imigabane by'ikigega byemererwa ku isoko ry'imari n'imigabane ryemewe;

bikurikiranwa hakurikijwe uburyo buvugwa mu Itegeko cyangwa andi mategeko n'amabwiriza.

<u>Ingingo ya 73:</u> Amabwiriza atangwa n'Ikigo

Ikigo gishobora, ku bw'inyungu z'isoko ry'imari n'imigabane n'iz'abashoramari kandi bitabangamiye uburenganzira bwacyo bwo gutanga ikirego hakurikijwe uyu Mutwe, gutanga amabwiriza kibona ko ari ngombwa kugira ngo habeho uburyo bunoze bwo kubahiriza aya Mabwiriza, muri ayo mabwiriza hakaba harimo:

(a) asaba ikigo cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kudakusanya amafaranga y'abashoramari cyangwa gutangiza ikigega iki n'iki;
(b) abuza ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kugurisha umwe mu mitungo iyi n'iyi y'ikigega yaguzwe mu buryo bunyuranije n'aya Mabwiriza;
(c) asaba ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kugurisha imitungo y'ikigega mu buryo bugaragazwa mu mabwiriza;

(g) Fails to pay the fees specified in the First Schedule;
(h) Commits a breach of the conditions of registration; or
(i) Fails to make an application for listing or fails to list units of a scheme in a recognized stock exchange;

shall be dealt with in the manner provided in the Act or other relevant laws and regulations.

<u>Article 73:</u> Directions by the Authority

The Authority may, in the interests of the securities market and the investors and without prejudice to its right to initiate action under this Chapter, give such directions as it deems fit in order to ensure effective observance of these regulations, including directions,

(a) Requiring the real estate investment trust not to collect any money from investors or to launch any scheme;
(b) Prohibiting real estate investment trust from disposing of any of the properties of the scheme acquired in violation of these regulations;
(c) Requiring real estate investment trust to dispose of the assets of the scheme in a manner as may be specified in the directions;

(g) ne parvient pas à payer les frais prévus en Annexe I;
(h) viole les conditions d'enregistrement;
(i) ne parvient pas à faire une demande de cotation ou ne parvient pas à faire coter les parts d'un fonds sur une bourse reconnue;

doit faire l'objet des mesures prévues par la Loi ou d'autres lois et règlements en la matière.

<u>Article 73:</u> Instructions de l'Autorité

L'Autorité peut, dans l'intérêt du marché des valeurs mobilières et des investisseurs, et sans préjudice de son droit de prendre des mesures en vertu du présent Chapitre, donner les instructions qu'elle juge utiles afin d'assurer le respect effectif des présents règlements, y compris les instructions :

(a) exigeant la Fiducie de placement immobilier de ne pas collecter de l'argent auprès des investisseurs ou de lancer un fonds quelconque ;
(b) interdisant la fiducie de placement immobilier de céder l'un des biens du fonds acquis en violation des présents règlements;
(c) exigeant la fiducie de placement immobilier de céder les actifs du fonds d'une manière qui pourrait être spécifiée dans les instructions;

(d) asaba ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kongera gusubiza abashoramari aba n'aba amafaranga aya n'aya cyangwa umutungo uyu n'uyu ndetse n'inyungu zitegetswe cyangwa ku bundi buryo kiba cyarabatse mu rwego rw'ikigega;

(e) abuza ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa gukorera ku isoko ry'imari n'imigabane cyangwa kwemererwa ku isoko ry'imari mu gihe iki n'iki.

Ingingo ya 74: Gufatira ibyemezo abahuza

Ikigo gishobora gufata icyemezo cyo guhagarika by'agateganyo cyangwa guhagarika burundu iyandikisha ry'umuhuza ufite icyemezo unanirwa kugaragaza ubushishozi mu kubahiriza inshingano ze cyangwa unanirwa kubahiriza inshingano ze ziteganwa n'aya Mabwiriza: nyamara ariko guhagarika by'igihe gito cyangwa gukuraho burundu icyemezo cy'iyandikisha ntibishobora gukorwa hatubahirijwe uburyo buvugwa mu mabwiriza agenga abahuza.

Ingingo 75: Inkurikizi zo guhagarika by'agateganyo cyangwa gukuraho burundu icyemezo cy'iyandikisha

Iyo icyemezo cy'iyandikisha kikimara guhagarikwa by'agateganyo cyangwa se gukurwaho burundu, ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bihita

(d) Requiring real estate investment trust to refund any money or the assets to the concerned investors along with the requisite interest or otherwise, collected under the scheme;

(e) Prohibiting real estate investment trust from operating in the capital market or from accessing the capital market for a specified period.

Article 74: Action against intermediaries

The Authority may initiate action for suspension or cancellation of registration of an intermediary holding a certificate who fails to exercise due diligence in the performance of its functions or fails to comply with its obligations under these regulations: Provided that no such certificate of registration shall be suspended or cancelled unless the procedure specified in the regulations applicable to such intermediary is complied with.

Article 75: Effect of suspension or cancellation of certificate of registration

On and from the date of the suspension or cancellation of the certificate of registration, the real estate investment trust or real estate investment management company shall cease to carry on any activity (during the period of suspension in case of

(d) exigeant la fiducie de placement immobilier de rembourser tout argent ou des actifs aux investisseurs concernés ainsi que l'intérêt requis ou autrement, collectés dans le cadre du fonds ;

(e) interdisant la fiducie de placement immobilier d'opérer sur le marché des capitaux ou d'accéder au marché des capitaux pour une période déterminée.

Article 74: Mesures contre les intermédiaires

L'Autorité peut prendre des mesures de suspension ou d'annulation de l'enregistrement d'un intermédiaire titulaire d'un certificat qui ne parvient pas à faire preuve d'une diligence raisonnable dans l'exercice de ses fonctions ou ne parvient pas à se conformer à ses obligations en vertu des présents règlements sous réserve du fait que ce certificat d'enregistrement doit être suspendu ou annulé en respectant la procédure précisée dans les règlements applicables à un tel intermédiaire.

Article 75: Effet de la suspension ou de l'annulation du certificat d'enregistrement

Le fonds de placement immobilier ou la société de gestion de placement immobilier doit, à compter de la date de la suspension ou de l'annulation du certificat d'inscription, cesser d'exercer toute activité (au cours de la période de suspension en

bihagarika igikorwa cyabyo iki n'iki (mu gihe cy'ihagarikwa ry'agateganyo kigenwe iyo ari ihagarikwa ry'icyemezo ry'agateganyo) kandi bikaba bisabwa kubahiriza amabwiriza gihawe n'Ikigo ku birebana n'ibitabo by'ibaruramari, inyandiko cyangwa imitungo ibi n'ibi bishobora kuba bifite cyangwa bicunga bifitanye isano n'ibikorwa byabyo.

Mu gihe hafatwa icyemezo cy'ihagarika ry'agateganyo cyangwa cyo gukuraho burundu icyemezo cy'iyandikisha cyahawe umuhuza, Ikigo kinashobora kandi gutegeka ko ibigega by'ikigega bihagarikwa mu gihe iki n'iki no mu buryo ubu n'ubu cyagennye.

Muri aya Mabwiriza, « guhagarika ibigega» bivuga gusesa imitungo yashyizwe hamwe no kwishyura ba nyir'ibice fatizo by'imigabane mu kigega amafaranga avuye muri iyo mitungo.

<u>UMUTWE WA XIII</u>: INGINGO ZINYURANYE

<u>Ingingo ya 76:</u> Ububasha Ikigo gifite bwo gutangaza insobanuro cyangwa ibisobanuro by'ingingo

Mu rwego rwo kwirindako havuka ibibazo ibi n'ibi mu iyubahiriza cyangwa mu gutanga insobanuro z'aya Mabwiriza, Ikigo gifite ububasha bwo gutangaza ibisobanuro by'ingingo cyangwa amabwiriza bitanzwe nk'inyandiko igomba gukurikizwa cyangwa nk'inyandiko igenewe abantu benshi igomba kubahirizwa n'ikigega cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa cyangwa se undi muntu wese ukora

suspension), and shall be subject to the directions of the Authority with regard to any records, documents, or assets that may be in its custody or control, relating to its activities.

While passing an order of suspension or cancellation of registration of an intermediary, the Authority may also direct termination of schemes of trust within such period and in such manner as may be directed.

For the purpose of this article 'termination of schemes' shall mean liquidation of the asset pool and repayment of the proceeds thereof to the unit holders in the scheme.

<u>CHAPTER XIII</u>: MISCELLANEOUS

<u>Article 76:</u> Power of the Authority to issue interpretations or clarifications

In order to remove any difficulties in the application or interpretation of these regulations, the Authority shall have the power to issue clarifications or guidelines in the form of notes or circulars which shall be binding on the trust or real estate investment Management Company or any other intermediary in the capital market.

cas de suspension), et doit se soumettre aux instructions de l'Autorité en ce qui concerne tous les registres, documents, ou actifs qui peuvent être en sa possession ou son contrôle, se rapportant à ses activités.

L'Autorité peut, en adoptant une décision de suspension ou d'annulation de l'enregistrement d'un intermédiaire, également ordonner la dissolution des fonds de la fiducie pour une période ou d'une manière qu'elle peut déterminer.

Aux fins du présent article, l'expression «dissolution des fonds » désigne la liquidation du pool d'actifs et le remboursement de son produit aux détenteurs de parts dans le fonds.

<u>CHAPITRE XIII</u>: DISPOSITIONS DIVERSES

<u>Article 76:</u> Pouvoir de l'Autorité de publier des interprétations ou des éclaircissements

Pour lever toute difficulté éventuelle dans l'application ou l'interprétation des présents règlements, l'Autorité a le pouvoir de publier des éclaircissements ou des directives sous forme de notes ou de circulaires contraignants pour la fiducie ou la société de gestion de placement immobilier ou tout autre intermédiaire sur le marché des capitaux.

akazi k'umuhuza ku isoko ry'imari n'imigabane.

Ububasha bw'Ikigo buteganijwe muri aya Mabwiriza ni na bwo buhabwa umukozi uwo ari we wese w'Ikigo igihe Ikigo cyabumweguriye hakoreshejwe ibwiriza rishyirwaho hakurikijwe Itegeko rigenga isoko ry'imari n'imigabane cyangwa se irindi tegeko iri n'iri.

Ingingo ya 77: Ivanwaho ry'ingingo zinyuranye n'aya mabwiriza

Ingingo zose z'amabwiriza zibanziriza aya Mabwiriza kandi zinyuranye nayo zikuweho.

Ingingo ya 78: Igihe aya mabwiriza atangira gukurikizwa

Aya mabwiriza atangira gukurikizwa ku munsi atangarijweho mu Igazetti ya Leta ya Repubulika y'uRwanda.

Kigali kuwa 05/08/2013

(sé)
Molly Rwigamba,
Umuyobozi wungirije w'Inama y' Ubutegetsi

(sé)
Robert C. Mathu,
Umuyobozi Mukuru

The powers exercisable by the Authority under these regulations shall also be exercisable by any officer of the Authority to whom such powers are delegated by the Authority by means of an order made under capital markets act or any other law.

Article 77: Repealing inconsistent provisions

All prior regulatory provisions contrary to these regulations are hereby repealed.

Article 78: Commencement

This regulation shall come into force on the date of its publication in the Official Gazette of the Republic of Rwanda.

Kigali, on 05/08/2013

(sé)
Molly Rwigamba,
Vice Chairperson, Board of Directors

(sé)
Robert C. Mathu,
Executive Director

Les pouvoirs exercés par l'Autorité en vertu des présents règlements doivent également être exercés par tout agent de l'Autorité à qui de tels pouvoirs sont délégués par l'Autorité par le biais d'une instruction émise en vertu de la loi portant régulation du marché des capitaux ou de toute autre loi.

Article 77: Disposition abrogatoire

Toutes les dispositions réglementaires antérieures contraires aux présents Règlements sont abrogées.

Article 78: Entrée en vigueur

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

Kigali, le 05/08/2013

(sé)
Molly Rwigamba,
Vice Président du Conseil d'Administration

(sé)
Robert C. Mathu,
Directeur Général

UMUGEREKA WA MBERE

AMABWIRIZA AGENGA (IBIGEGA BY'ISHORAMARI MU MUTUNGO UTIMUKANWA) MU RWEGO RW'ISOKO RY'IMARI N'IMIGABANE, 2013

AMAFARANGA YISHYURWA

a. amafaranga y'ubusabe yishyurwa n'ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa: RWF 600.000

b. amafaranga ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa cyishyura buri mwaka : RWF 400.000

c. amafaranga yishyurwa iyo hatangwa inyandiko ihamagarira rubanda kugura imigabane: RWF 2.000.000.

ANNEX 1

CAPITAL MARKET AUTHORITY (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS) REGULATIONS, 2013

FEES

a. application fees payable by real estate investment trust and real estate investment management company: RWF 600.000

b. annual fees payable by real estate investment trust: RWF 400.000

c. filing fees for offer document: RWF 2.000.000.

ANNEXE I

REGLEMENTS DE L'AUTORITE DES MARCHES DES CAPITAUX (REGISSANT LES FIDUCIES DE PLACEMENT IMMOBILIER), 2013

FRAIS

a. frais de demande a payer par la fiducie de placement immobilier et la societe de gestion de placement immobilier: RWF 600.000

b. frais annuels a payer par la fiducie de placement immobilier: RWF 400.000

c. droits de depot du document d'offre : RWF 2.000.000.

UMUGEREKA WA KABIRI

AMABWIRIZA AGENGA (IBIGEGA BY'ISHORAMARI MU MUTUNGO UTIMUKANWA) MU RWEGO RW'ISOKO RY'IMARI N'IMIGABANE, 2013

ICYEMEZO CY'IYANDIKISHA

Gishingiye ku bubasha gihabwa n'Itegeko rigenga Isoko ry'imari n'imigabane hamwe n'aya Mabwiriza agenga (ibigega by'ishoramari mu mutungo utimukanwa) mu rwego rw'isoko ry'imari n'imigabane, 2012 Ikigo gihaye ……………. icyemezo cy'iyandikisha cyo gukora nk'Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa (cyangwa sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa).

Itariki:

Bikorewe kandi bikozwe mu izina ry'**Ikigo gishinzwe isoko ry'imari n'imigabane mu Rwanda**

ANNEX II

CAPITAL MARKET AUTHORITY (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS) REGULATIONS, 2013

CERTIFICATE OF REGISTRATION

In exercise of the powers conferred by the capital markets act read with capital markets (Real estate Investment Trusts) Regulations, 2012 made there under, the Authority hereby grants a certificate of registration to ……………. as Real Estate Investment Trust (or Real Estate Investment Management Company as the case may be).

Date:

For and on behalf
Capital Market Authority

ANNEXE II

REGLEMENTS DE L'AUTORITE DES MARCHES DES CAPITAUX (REGISSANT LES FIDUCIES DE PLACEMENT IMMOBILIER), 2013

CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT

Dans l'exercice des pouvoirs conférés par la loi portant régulation du marché des capitaux au Rwanda et ses règlements d'application régissant le marché des capitaux (fiducies de placement immobilier), 2012, l'Autorité accorde par la présente un certificat d'enregistrement à .... lui autorisant d'agir à titre de fiducie de placement immobilier (ou de société de gestion de placement immobilier selon le cas).

Date:

Pour et au nom de
l'Autorité des Marchés des Capitaux

UMUGEREKA WA GATATU

AMABWIRIZA AGENGA (IBIGEGA BY'ISHORAMARI MU MUTUNGO UTIMUKANWA) MU RWEGO RW'ISOKO RY'IMARI N'IMIGABANE, 2013

AMATEGEKO NGENGAMYITWARIRE

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa ndetse na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa ntiyemerewe kuba yagira imitunganyirize, imikorere, imicungire cyangwa se kuba yagira umutungo utoranijwe ku bw'inyungu z'abunganira amasosiyete mu kuyafasha kuzuza ibyangombwa bituma ashobora kubona amafaranga ku isoko ry'imari n'imigabane, iz'abagize inama y'abahagarariye abashoramari, abagize inama y'ubutegetsi y'amasosiyete acunga ishoramari mu mutungo utimukanwa, abakorana n'abandi cyangwa se ku bw'inyungu z'icyiciro cyihariye cya ba nyir'ibice fatizo by'imigabane igihe izo nyungu zinyuranye n'iz'ibyiciro byose bya ba nyir'ibice fatizo by'imigabane mu kigega.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba gukora ku buryo bigeza kuri ba nyir'ibice fatizo by'imigabane bose amakuru yuzuye, y'ukuri, yumvikana kandi atangiwe ku gihe kandi atanzwe neza mu nyandiko yumvikana ku buryo bworoshye ku birebana na politiki z'ishoramari, intego z'ishoramari, imigendekerer n'ibikorwa rusange by'ikigega.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na

ANNEX III

CAPITAL MARKET AUTHORITY (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS) REGULATIONS, 2013

CODE OF CONDUCT

Real estate investment trust and real estate investment management company should neither be organised, operated, managed nor should it have the portfolio of property selected, in the interest of sponsors, members of board of trustees, directors of Real estate Investment Management Companies, associated persons or in the interest of special class of unit holders rather than in the interest of all classes of unit-holders of the scheme.

Real estate investment trust and real estate investment Management Company must ensure dissemination to all unit holders of adequate, accurate, explicit and timely information fairly presented in a simple language about the investment policies, investment objectives, financial position and general affairs of the scheme.

Real estate investment trust and real estate

ANNEXE III

REGLEMENTS DE L'AUTORITE DES MARCHES DES CAPITAUX (REGISSANT LES FIDUCIES DE PLACEMENT IMMOBILIER), 2013

CODE DE CONDUITE

Il est interdit à la fiducie de placement immobilier et à la société de gestion de placement immobilier d'être organisée, exploitée, gérée ou d'avoir le portefeuille de biens sélectionnés, dans l'intérêt des sponsors, des membres du conseil d'administration de la fiducie, des administrateurs de la société de gestion de placement immobilier, des personnes associées ou dans l'intérêt de la catégorie spéciale des détenteurs de parts d'une manière autre que celle visant l'intérêt de toutes les catégories de détenteurs de parts du fonds.

La fiducie de placement immobilier et la société de gestion de placement immobilier doit assurer la communication à tous les détenteurs de parts des informations suffisantes, exactes, explicites et en temps opportun et présentées dans un langage simple, lesquelles informations sont relatives aux politiques et aux objectifs d'investissement, à la situation financière et générale du fonds.

La fiducie de placement immobilier et les sociétés

sosiyete zicunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba kwirinda kuba byagwiza ku buryo burenze ibikorwa byabyo ku bigo by'ishoramari mu mutungo utimukanwa, amasosiyete akora akazi k'ubuhuza mu by'ubucuruzi, amasosiyete yishyize hamwe cyangwa se gutanga imigabane irenze mu kigega igahabwa abashoramari bamwe.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba kwirinda ko habaho igongana ry'inyungu mu micungire y'ibikorwa by'ikigega kandi bikita ku nyungu za ba nyir'ibice by'imigabane bose cyane ko iryo hame ari ingenzi mu bikorwa byose by'ubucuruzi aho biva bikagera.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba gukora ku buryo bitandukanya neza konti za banki na konti z'inyandiko z'agaciro.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba gukora ibikorwa byabyo no gushora imari hakurikijwe intego z'ishoramari zivugwa mu nyandiko ihamagarira rubanda kugura imigane no gufata ibyemezo by'ishoramari hitawe gusa ku nyungu za ba nyir'ibice fatizo by'imigabane.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba kwirinda gukoresha uburyo bw'uburiganya mu kugurisha, gucuruza cyangwa

Investment Management Companies should avoid excessive concentration of business with real estate firms, broking firms, affiliates and also excessive holding of units in a scheme among a few investors.

Real estate investment trust and real estate investment Management Company must avoid conflicts of interest in managing the affairs of the schemes and keep the interest of all unit holders paramount in all matters.

Real estate investment trust and real estate investment Management Company must ensure scheme-wise segregation of bank accounts and securities accounts.

Real estate investment trust and real estate investment Management Company shall carry out the business and invest in accordance with the investment objectives stated in the offer document and take investment decision solely in the interest of unit holders.

Real estate investment trust and real estate investment Management Company must not use any unethical means to sell; market or induce any investor to buy their schemes.

de gestion de placement immobilier doit éviter de concentrer de manière excessive les activités sur les des sociétés immobilières, les entreprises de courtage, les sociétés affiliées et de détient également de manière excessive les parts dans un fonds parmi quelques investisseurs.

La fiducie de placement immobilier et la société de gestion de placement immobilier doivent éviter les conflits d'intérêt dans la gestion des affaires des fonds et veiller aux intérêts de tous les détenteurs de parts, ce qui revêt une importance capitale dans toutes les affaires.

La fiducie de placement immobilier et la société de gestion de placement immobilier doit veiller à une séparation prudente des comptes bancaires et des comptes de titres.

La fiducie de placement immobilier et la société de gestion de placement immobilier doivent réaliser les activités et investir en conformité avec les objectifs de placement énoncés dans le document d'offre et prendre des décisions d'investissement uniquement dans l'intérêt des détenteurs de parts.

Il est interdit à la fiducie de placement immobilier et à la société de gestion de placement immobilier d'utiliser des moyens quelconques contraires à l'éthique pour vendre, commercialiser ou attirer un

gukurura umushoramari uyu n'uyu kugira ngo agure ibigega byabyo.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba kurangwa n'ubunyangamugayo buhagije no kutabogama mu mikoranire no mikorere yabyo.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba buri gihe gutanga serivisi nziza, kurangwa n'ubushishozi no gufata ingamba za ngombwa ndetse no gusuzuma ibibazo mu buryo bw'umwuga no mu bwigenge buhagije.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa na sosiyete icunga ishoramari mu mutungo utimukanwa bigomba kwirinda gukabya mu gutanga amakuru aya n'aya haba mu magambo cyangwa mu nyandiko arebana no kuba byujuje ibisabwa, arebana n'ubushobozi bwabyo bwo gutanga serivisi zo gucunga ishoramari cyangwa se arebana n'ibikorwa byagezeho.

Real estate investment trust and real estate investment Management Company shall maintain high standards of integrity and fairness in all their dealings and in the conduct of their business.

Real estate investment trust and real estate investment management company shall render at all times high standards of service, exercise due diligence, ensure proper care and exercise independent professional judgment.

Real estate investment trust or asset real estate investment Management Company shall not make any exaggerated statement, whether oral or written, either about their qualifications or capability to render investment management services or their achievements.

investisseur quelconque pour acheter leurs fonds.

La fiducie de placement immobilier et la société de gestion de placement immobilier doit maintenir un niveau élevé d'intégrité et d'équité dans toutes leurs relations et dans la réalisation de leurs activités.

La fiducie de placement immobilier et la société de gestion de placement immobilier doivent en tout temps respecter les normes d'un service de haute qualité, faire preuve d'une diligence raisonnable, prendre des précautions appropriées et faire preuve d'un jugement professionnel indépendant.

Il est interdit à la fiducie de placement immobilier ou à la société de gestion de placement immobilier de faire des déclarations exagérées, que ce soit oralement ou par écrit, soit sur leurs qualifications ou leur capacité de rendre des services de gestion de placements ou sur leurs réalisations.