

AMABWIRIZA N°20 YO KU WA 05/07/2016
AHINDURA KANDI YUZUZA
AMABWIRIZA N° 14 YO KU WA 05/08/2013
AGENGA IBIGEGA BY'ISHORAMARI MU
MUTUNGO UTIMUKANWA

REGULATION N°20 OF 05/07/2016
MODIFYING AND COMPLEMENTING
REGULATION N°14 OF 05/08/2013 ON
THE REAL ESTATE INVESTMENT
TRUSTS

REGLEMENT N°20 DU 05/07/2016
MODIFIANT ET COMPLETANT LE
REGLEMENT N°14 DU 05/08/2013
REGISSANT LES FONDS DE
PLACEMENT IMMOBILIER

ISHAKIRO

TABLE OF CONTENTS

TABLE DES MATIERES

Ingingo ya mbere: Ibujijwe mu ishoramari

Article One: Prohibitions in investment

Article premier: Interdictions en matière de placement

Ingingo ya 2: Igihe amabwiriza atangira gukurikizwa

Article 2: Commencement

Article 2: Entrée en vigueur

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

AMABWIRIZA N°20 YO KU WA 05/07/2016 AHINDURA KANDI YUZUZA AMABWIRIZA N° 14 YO KU WA 05/08/2013 AGENGA IBIGEKA BY'ISHORAMARI MU MUTUNGO UTIMUKANWA

REGULATION N°20 OF 05/07/2016 MODIFYING AND COMPLEMENTING REGULATION N° 14 OF 05/08/2013 ON THE REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS

REGLEMENT N°20 DU 05/07/2016 MODIFIANT ET COMPLETANT LE REGLEMENT N° 14 DU 05/08/2013 REGISSANT LES FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER

Ikigo gishinzwe Isoko ry'Imari n'Imigabane;

The Capital Market Authority;

L'Office des Marchés de Capitaux;

Gishingiye ku Itegeko n° 11/2011 ryo ku wa 18/05/2011 rishyiraho Ikigo gishinzwe Isoko ry'Imari n'Imigabane, cyane cyane mu ngingo zaryo, iya 3 n'ya 4;

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

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

Gishingiye ku Itegeko n° 01/2011 ryo ku wa 10/02/2011 rigenga Isoko ry'Imari n'Imigabane, cyane cyane mu ngingo yaryo ya 74;

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

Vu la Loi n° 01/2011 de la 10/02/2011 portant régulation du Marché de Capitaux au Rwanda, spécialement en son article 74;

Gishingiye ku Itegeko n° 40/2011 ryo ku wa 20/09/2011 rigenga Ibigega by'Ishoramari by'Abishyizehamwe mu Rwanda, cyane cyane mu ingingo yaryo ya 64;

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

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

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

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

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

Gisubiye ku Mabwiriza n°14 yo ku wa 05/08/2013 agenga Ibigega by'Ishoramari mu Mutungo utimukanwa, cyane cyane mu ngingo ya 43;

Having reviewed Regulation n°14 of 05/08/2013 on Real Estate Investment Trusts, especially in Article 43;

Revu le Règlement n°14 du 05/08/2013 régissant les Fonds de Placement Immobilier, spécialement en son article 43;

**GISHYIZEHO
AKURIKIRA:**

AMABWIRIZA

**ISSUES THE FOLLOWING
REGULATION:**

EMET LE REGLEMENT SUIVANT:

Ingingo ya mbere: Ibujijwe mu ishoramari

Ingingo ya 43 y'Amabwiriza n° 14 yo ku wa 05/08/2013 agenga Ibigege by'Ishoramari mu Mutungo Utimukanwa, ihinduwe kandi yujijwe ku buryo bukurkira:

“Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa kigomba gushora imari mu mutungo utimukanwa gusa.

Muri rusange, umutungo utimukanwa ugomba kubyara inyungu.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa, gishobora kugura ibice bituzuye biri mu nyubako itari yakoresha kandi itabyara inyungu cyangwa se igihe ibyo bice biri gutunganwa, gusubirwamo cyangwa gusanwa, 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 giteganyaga kugura indi mitungo mu gihe cy'amezi cumi n'abiri (12) ya mbere uherye igihe hakorwaga iyemererwa ku isoko ry'imari n'imigabane.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa, ntiyemerewe, mu rwego rw'ibigege byacyo byose, gushora imari irenze cumi na gatanu ku

Article One: Prohibitions in investment

Article 43 of Regulation n° 14 of 05/08/2013 on Real Estate Investment Trusts, is modified and complemented as follows:

“The real estate investment trust must only invest in real estate.

Generally, real estate must generate income.

The real estate investment trust may acquire incomplete units within the building which is not yet occupied and non-income generating or in case when those units are in course of substantial development, redevelopment or renovation, but the total value of contract of such real estate shall not exceed twenty percent (20%) of the total net asset value of the scheme at the time of acquisition.

The offer document must clearly disclose if the scheme intends to acquire further properties during the first twelve (12) months from the time the offer was made.

The real estate investment trust is not allowed, in all of its schemes, to invest more than fifteen percent (15%) in any project of promoting real estate.

Article premier: Interdictions en matière de placement

Article 43 du Règlement n° 14 du 05/08/2013 régissant les Fonds de Placement Immobilier, est modifié et complété comme suit:

“La fiducie de placement immobilier doit seulement investir dans l'immobilier.

Généralement, l'immobilier doit générer des revenus.

La fiducie de placement immobilier peut acquérir des pièces inachevées dans un bâtiment inoccupé et non productif de revenu ou lorsque ces pièces sont dans un état d'aménagement, de réaménagement ou de réhabilitation de grande envergure, mais la valeur totale du contrat de cet immobilier ne doit pas dépasser vingt pour cent (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 douze (12) premiers mois à partir du moment où l'offre a été lancée.

La fiducie de placement immobilier n'est pas autorisée, dans le cadre de tous ses fonds, d'investir plus de quinze pour cent (15%) dans

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

ijana (15%) mu mushinga uwo ariwo wose wo guteza imbere umutungo utimukanwa.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa nticyemerewe, mu rwego rw'ibigega byacyo byose, kugira uruhare rurenze makumyabiri na gatantu ku ijana (25%) by'imishinga yose yo guteza imbere umutungo utimukanwa yateguwe, yamamajwe, ifitwe cyangwa iterwa inkunga n'itsinda ry'amasosiyete.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa, kibujijwe gushora imari mu butaka budakoreshwa, kujya cyangwa kugira uruhare mu bikorwa by'itunganyamutungo uretse igihe gifatwa nk'Ikigega cy'Ishoramari Gitunganya Umutungo Utimukanwa.

Muri aya Mabwiriza, ibikorwa by'itunganyamutungo ntibibarirwamo kuvugurura, kwagura no gusubiza isura inyubako.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa nticyemerewe kuguriza, kwishingira, kwemera cyangwa kuryozwa ku buryo butaziguye cyangwa buziguye inshingano iyo ariyo yose cyangwa umwenda uwo ariwo wose w'umuntu uwo ari we wese kandi na none nticyemerewe gukoresha umutungo uwo ariwo wose w'ikigega mu kwishingira umwenda w'umuntu uwo ariwe wese cyangwa se ngo gikoreshe umutungo w'ikigega kugira ngo cyishingire inshingano, imyenda kitabihereye uburenganzira mu nyandiko n'ikigega cy'ishoramari mu mutungo

The real estate investment trust is not allowed, in all its schemes, to exposure more than twenty five percent (25%) of all real estate projects developed, marketed, owned or financed by a group of companies.

The real estate investment trust is prohibited from investing in vacant land, engaging or participating in property development activities unless it is designated as a Development Real Estate Investment Trusts.

For the purpose of this Regulation, property development activities do not include refurbishment, extensions and renovations.

A real estate investment trust is not authorized to lend, guarantee, endorse or otherwise directly be liable in connection with any obligation or indebtedness of any person or use any asset of the scheme to secure the indebtedness of any person or use any asset of the scheme to secure any obligation, liability or indebtedness without prior written consent of the real estate investment trust and unit holders.

un projet quelconque de promotion de l'immobilier.

La fiducie de placement immobilier n'est pas autorisée, dans le cadre de tous ses fonds, d'avoir une participation supérieure à vingt-cinq pour cent (25%) de tous les projets immobiliers développés, commercialisés, détenus ou financés par un groupe de sociétés.

Il est interdit à une fiducie de placement immobilier d'investir dans les terrains vacants, de se livrer ou de participer dans les activités de promotion immobilière sauf si elle est désignée comme une Fiducie de Placement Immobilier de Développement.

Aux fins du présent règlement, les activités de promotion immobilière ne comprennent pas la réhabilitation, les extensions et les renouvellements.

Une fiducie de placement immobilier n'est pas autorisée 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 liée et ne peut pas utiliser ses actifs pour garantir la dette d'une personne ni utiliser les 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.

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

utimukanwa na ba nyir'ibice fatizo by'imigabane.

Ikigega cy'ishoramari mu mutungo utimukanwa, ntiyemerewe kugura umutungo uwo ariwo wose ukekwa kuba urebwa n'umwenda udafite uburyozwe buhinnye”.

Ingingo ya 2: Igihe amabwiriza atangira gukurikizwa

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

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

(sé)

RWIGAMBA Eric

Umuyobozi Wungirije w'Inama y'Ubutegetsi

(sé)

Mathu C. Robert

Umuyobozi Mukuru

The real estate investment trust is not allowed to acquire any asset which is suspected to belong to unlimited liabilities”.

Article 2: Commencement

This Regulation comes into force on the date of publication in the Official Gazette of the Republic of Rwanda.

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

(sé)

RWIGAMBA Eric

Vice-Chairperson of the Board of Directors

(sé)

Mathu C. Robert

Executive Director

La fiducie de placement immobilier n'est pas autorisée d'acquérir tout actif soupçonné d'appartenir à une responsabilité illimitée”.

Article 2: Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication au Journal Officiel de la République du Rwanda.

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

(sé)

RWIGAMBA Eric

Vice-Président du Conseil d'Administration

(sé)

Mathu C. Robert

Directeur Général