

به نام خدا



اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

تعاریف اولیه:

ماده ۱:

در این اساسنامه اصطلاحات و واژه‌های زیر در معانی مشروحه به کار می‌روند:

۱- **صندوق:** منظور صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان، موضوع ماده ۲ این اساسنامه است؛ که با مجوز سازمان تأسیس شده و فعالیت می‌کند.

۲- **سرمایه‌ی صندوق:** برابر جمع ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران به قیمت مبنا است.

۳- **اساسنامه:** منظور اساسنامه‌ی صندوق است.

۴- **امیدنامه:** منظور امیدنامه‌ی صندوق است که محتویات آن براساس مقررات و موارد مندرج در اساسنامه تعیین شده و جزء جدایی‌ناپذیر اساسنامه محسوب می‌شود.

۵- **سرمایه‌گذار:** شخصی است که مطابق گواهی سرمایه‌گذاری صادر شده طبق مفاد اساسنامه، مالک تعدادی از واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق است.

۶- **واحد سرمایه‌گذاری:** کوچکترین جزء سرمایه صندوق است، که برای آن گواهی سرمایه‌گذاری صادر می‌شود.

۷- **گواهی سرمایه‌گذاری:** سندی است که مطابق اساسنامه از طرف صندوق به نام یک سرمایه‌گذار صادر می‌شود و معرف تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک آن سرمایه‌گذار است.

۸- **دوره‌ی پذیرهنویسی اولیه:** مهلتی است که طی آن اولین پذیرهنویسی عمومی صندوق صورت می‌پذیرد.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

۹- **قیمت مبنا:** مبلغی است که در ماده ۱۰ این اساسنامه تعیین شده است و سرمایه‌گذار برای

تملك هر واحد سرمایه‌گذاری جدید، باید آن را به حساب صندوق بپردازد.

۱۰- **دارایی‌های صندوق:** عبارت است از حقوق صندوق نسبت به منافع اقتصادی آتی یا سایر

راه‌های دستیابی مشروع به آن منافع که در نتیجه معاملات یا سایر رویدادهای گذشته به

کنترل صندوق درآمده است و شامل کلیه‌ی اموال و حقوق مادی و معنوی صندوق است؛

از جمله وجوه دریافتی در قبال صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، زمین، ساختمان و مصالح

ساختمانی و دیگر مواردی که مطابق مفاد اساسنامه به نام صندوق خریداری می‌شود و

کلیه‌ی حقوق، منافع و سود متعلق به آنها، مطالبات صندوق از اشخاص و کارمزدهایی که

مطابق اساسنامه یا امیدنامه برای صندوق دریافت می‌شود.

۱۱- **خالص دارایی صندوق:** ارزش دارایی‌های صندوق پس از کسر بدهی‌های صندوق است.

ارزش انواع دارایی‌های صندوق مطابق دستورالعمل نحوه‌ی محاسبه‌ی خالص ارزش

واحدهای سرمایه‌گذاری در صندوق‌های زمین و ساختمان تعیین می‌شود.

۱۲- **خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری:** ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری است که براساس

"دستورالعمل نحوه‌ی محاسبه‌ی خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری در صندوق‌های

زمین و ساختمان" محاسبه و اعلام می‌شود.

۱۳- **پروژه:** پروژه‌ی ساختمانی است که موضوع فعالیت صندوق اجرای آن می‌باشد.

۱۴- **قانون بازار اوراق بهادار (ق.ب.ا.):** قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران

مصوب آذرماه ۱۳۸۴ مجلس شورای اسلامی است.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

۱۵- قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید: منظور قانون توسعه ابزارها و نهادهای

مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی جمهوری

اسلامی ایران مصوب آذرماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی است.

۱۶- مرجع ثبت شرکت‌ها: بخشی از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است که وظیفه ثبت

صندوق‌های موضوع ماده ۲ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید را برعهده دارد.

۱۷- سازمان: سازمان بورس و اوراق بهادار موضوع ماده ۵ قانون بازار اوراق بهادار است.

۱۸- مقررات: تمامی مصوبات مراجع صلاحیت‌دار است که صندوق‌های زمین و ساختمان ملزم

به رعایت آن می‌باشند.

۱۹- شعبه: هر یک از شعب معرفی شده در پیوست امیدنامه است، که برای اجرای بعضی

وظایف انتخاب شده است.

۲۰- اشخاص وابسته: اشخاص وابسته به هر شخص حقیقی عبارتند از افراد تحت تکفل

(همسر و فرزندان) آن شخص و اشخاص وابسته به هر شخص حقوقی عبارتند از:

الف- بالاترین مقام اجرایی (نظیر مدیرعامل شرکت‌ها)، مدیران بلافصل بالاترین مقام

اجرایی، اعضای هیأت مدیره‌ی یا هیأت امنای شخص حقوقی؛ و اشخاص تحت تکفل (همسر

و فرزندان) آن‌ها؛

ب- اشخاص حقوقی تحت کنترل؛

ج- هر شخصی که به تنهایی یا همراه اشخاص موضوع بندهای الف و ب این بند کنترل آن

شخص حقوقی را در اختیار داشته باشد؛.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

۲۱- کنترل: عبارتست از توانایی راهبردی سیاست‌های مالی و عملیاتی یک واحد تجاری به منظور کسب منافع از فعالیت‌های آن.

۲۲- **مظنه‌ی خرید:** قیمتی است که بازارگردان حاضر است، واحدهای سرمایه‌گذاری را در صورت عرضه به آن قیمت خریداری کند.

۲۳- **مظنه‌ی فروش:** قیمتی است که بازارگردان حاضر است واحدهای سرمایه‌گذاری را در صورت تقاضا به آن قیمت بفروشد.

۲۴- **دامنه‌ی مجاز نوسان:** تفاوت مجاز مظنه‌ی خرید واحد سرمایه‌گذاری نسبت به قیمت پایانی واحد سرمایه‌گذاری در روزکاری قبل است.

۲۵- **دامنه‌ی مظنه:** تفاوت مجاز بین مظنه‌ی خرید و مظنه‌ی فروش واحدهای سرمایه‌گذاری است.

۲۶- **حداقل حجم معاملات روزانه:** حداقل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری است که بازارگردان متعهد است در صورت عرضه به مظنه‌ی خرید، بخرد یا در صورت تقاضا به مظنه‌ی فروش بفروشد.

کلیات:

ماده ۲:

این صندوق با دریافت مجوز تأسیس و فعالیت از سازمان و ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و سازمان، از مصادیق صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع بند ۲۰ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار و بند ۱ ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید، محسوب شده و مطابق این اساسنامه و مقررات اداره می‌شود. نام این صندوق، «صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان.....» می‌باشد.

▪ تبصره: مدیر صندوق باید پس از ثبت صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و ارائه مدارک مربوطه، صندوق را نزد سازمان نیز به عنوان نهاد مالی به ثبت رسانده و مجوز فعالیت آن را از سازمان دریافت نماید.

ماده ۳:

سرمایه صندوق در هر زمان برابر جمع قیمت مبنای واحدهای سرمایه‌گذاری صادره طبق تشریفات این اساسنامه است. تغییرات سرمایه باید نزد سازمان ثبت و به اطلاع عموم برسد.

ماده ۴:

موضوع فعالیت صندوق، جمع‌آوری وجوه از متقاضیان سرمایه‌گذاری در صندوق و ساخت پروژه‌ی ساختمانی مندرج در امیدنامه‌ی صندوق از محل وجوه یاد شده، و سپس فروش واحدهای ساختمانی پروژه یادشده و در نهایت تقسیم عواید ناشی از این فعالیت بین

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

سرمایه‌گذاران صندوق است. مشخصات، مراحل و زمان‌بندی و هزینه‌های اجرای پروژه در امیدنامه و پیوست آن مندرج است.

ماده ۵:

دوره‌ی فعالیت صندوق از ابتدای اولین روز کاری بعد از دریافت مجوز فعالیت صندوق از سازمان شروع شده و تا پایان تصفیه‌ی صندوق ادامه می‌یابد.

ماده ۶:

دوره‌ی مالی صندوق برابر یک سال شمسی است که از ابتدای روز ماه هر سال آغاز می‌شود و در انتهای روز ماه همان‌سال به پایان می‌رسد. اولین دوره‌ی مالی فعالیت صندوق از تاریخ تأسیس تا پایان روز ماه سال تأسیس خواهد بود.

ماده ۷:

صندوق تابعیت ایرانی دارد. محل اقامت صندوق همان محلی است که مدیر صندوق در امیدنامه‌ی صندوق به عنوان مرکز اصلی فعالیت صندوق اعلان کرده است. روزهای کاری صندوق با تصویب هیأت مدیره صندوق تعیین می‌شود.

گواهی‌ها و واحدهای سرمایه‌گذاری:

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

ماده ۸:

در قبال سرمایه‌گذاری در صندوق، گواهی سرمایه‌گذاری مطابق دستورالعمل مصوب سازمان، به نام سرمایه‌گذار صادر و به وی تسلیم می‌شود. گواهی سرمایه‌گذاری بانام بوده و نشان‌دهنده‌ی تعداد کل واحدهای سرمایه‌گذاری تحت مالکیت سرمایه‌گذار می‌باشد. مالک گواهی سرمایه‌گذاری شخصی است که نام وی تحت عنوان سرمایه‌گذار بر روی گواهی سرمایه‌گذاری درج شده است. مالکان گواهی‌های سرمایه‌گذاری، به نسبت تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری خود از کل واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران، در خالص دارایی‌های صندوق سهام‌اند، ولی نحوه‌ی اداره‌ی دارایی‌های صندوق و تصمیم‌گیری در مورد آنها در چارچوب این اساسنامه تعیین شده است. مسئولیت سرمایه‌گذاران در قبال تعهدات صندوق، صرفاً محدود به قیمت مبنای هر واحد سرمایه‌گذاری آنها در صندوق است.

ماده ۹:

واحدهای سرمایه‌گذاری قابل‌انتقال به غیر می‌باشند. انتقال دهنده و انتقال گیرنده یا نماینده آنها باید دفتر مخصوصی را که نزد متعهد پذیرهنویس در شعبه است، امضاء نماید و متعهد پذیرهنویس باید گواهی سرمایه‌گذاری که به نام انتقال‌دهنده صادر شده است، را دریافت و از درجه اعتبار ساقط کند. گواهی سرمایه‌گذاری جدید به نام انتقال گیرنده براساس دستورالعمل صدور واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های زمین و ساختمان مصوب سازمان صادر می‌شود. در صورتی که واحدهای سرمایه‌گذاری در بورس اوراق بهادار یا بازار خارج از بورس پذیرفته شوند، تشریفات نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری تابع مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه است.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان**ماده ۱۰:**

قیمت مبنای هر واحد سرمایه‌گذاری برابر ... (به حروف) ریال است، که باید روی گواهی‌های سرمایه‌گذاری قید شود.

صدور واحدهای سرمایه‌گذاری:**ماده ۱۱:**

صدور واحدهای سرمایه‌گذاری برای تأمین منابع مالی صندوق، براساس دستورالعمل مربوطه و با دریافت قیمت مبنای واحدهای سرمایه‌گذاری در ازای هر واحد سرمایه‌گذاری، صورت می‌پذیرد.

▪ تبصره: تأدیه‌ی منابع مالی موضوع این ماده به صورت آورده نقد یا غیرنقدی است که نحوه‌ی ارزشگذاری آن به تائید سازمان رسیده باشد.

ماده ۱۲:

در عرضه‌های عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، رعایت مقررات عرضه عمومی اوراق بهادار الزامی است.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

ماده ۱۳:

در دوره‌ی پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری، هرگاه تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده، با تعداد مورد نظر برابر شود، عملیات دریافت درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، متوقف می‌شود. در صورتی که به هر دلیل مبالغ واریزی و درخواست‌های صدور واحدهای سرمایه‌گذاری بیش از تعداد مورد نظر شود، اولویت با کسانی خواهد بود که زودتر وجوه خود را به حساب بانکی مربوطه واریز نموده‌اند. مدیر صندوق موظف است وجوه مازاد را ظرف حداکثر ۵ روز کاری پس از پایان این دوره، به حساب پذیرهنویسان/مقتضیان سرمایه‌گذاری واریز نماید. هرگونه استفاده از وجوه مازاد ممنوع است.

▪ تبصره: در صورتی که در دوره‌ی پذیرهنویسی اولیه، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از تعداد مورد نظر شود، متعهد پذیرهنویس موظف است ظرف یک روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به نام خود ارائه دهد و مبالغ لازم را به حساب صندوق واریز نماید.

ماده ۱۴:

صدور واحدهای سرمایه‌گذاری پس از دوره‌ی پذیرهنویسی اولیه در قبال سرمایه‌گذاری در صندوق، به منزله‌ی افزایش سرمایه‌ی صندوق است. زمان‌بندی و مبالغ افزایش سرمایه‌ی صندوق در امیدنامه‌ی صندوق پیش‌بینی می‌شود. مدیر صندوق باید با توجه به نیاز صندوق به وجوه نقد برای اجرای پروژه و با توجه به زمان‌بندی و مبالغ افزایش سرمایه‌ی پیش‌بینی شده در امیدنامه‌ی صندوق، پیشنهاد افزایش سرمایه‌ی صندوق را به همراه گزارش توجیهی خود به

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

هیأت مدیره‌ی صندوق ارائه دهد. مدارک و اطلاعات زیر باید به ضمیمه‌ی گزارش توجیهی افزایش سرمایه به هیأت مدیره‌ی ارائه شود:

الف) گزارش‌های پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه که توسط مدیر ساخت تهیه شده است. گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه باید به تأیید مدیر ناظر و گزارش پیشرفت مالی پروژه باید به تأیید حسابرس رسیده باشد. از تاریخ تأیید این گزارش‌ها نباید بیش از ۳۰ روز سپری شده باشد. وقایع مهم پس از تاریخ تهیه این گزارش‌ها تا تاریخ تأیید آن‌ها باید در این گزارش‌ها افشاء شده باشد.

ب) صورت‌های مالی حسابرسی شده‌ی صندوق که از تاریخ تأیید آن‌ها توسط حسابرس بیش از ۹۰ روز سپری نشده باشد.

ج) مبلغ افزایش سرمایه، قیمت مبنا برای صدور هر واحد سرمایه‌گذاری جدید، و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری که برای تأمین مبلغ افزایش سرمایه قصد صدور آنها وجود دارد.

پس از تصویب افزایش سرمایه توسط هیأت مدیره‌ی صندوق، مدیر صندوق درخواست صدور مجوز عرضه‌ی عمومی را به همراه مدارک لازم به سازمان ارائه می‌دهد. پس از صدور مجوز عرضه‌ی عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری توسط سازمان، مدیر صندوق باید با رعایت مقررات مربوطه، تاریخ شروع و خاتمه‌ی پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید را تعیین کرده و در اعلامیه‌ی پذیرهنویسی درج و به اطلاع سازمان و عموم برساند. تاریخ شروع دوره‌ی پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری نمی‌تواند بیش از ۶۰ روز از تاریخ مجوز صادره توسط سازمان فاصله داشته باشد. در صورتی که پس از انقضای مهلت مقرر در تبصره‌ی ۳ این ماده، واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده به فروش نرسند، متعهد پذیرهنویس موظف است ظرف یک

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به نام خود ارائه دهد و مبالغ لازم را به حساب صندوق واریز نماید.

▪ تبصره ۱: در پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید موضوع این ماده،

سرمایه‌گذاران صندوق به نسبت واحدهای سرمایه‌گذاری تحت تملک خود حق

تقدم دارند. این حق تقدم قابل انتقال به غیر است و سرمایه‌گذاران در دوره‌ی

پذیرهنویسی می‌توانند حق تقدم خود را به دیگران واگذار کنند یا خود

درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری را ارائه کرده و مراحل لازم را مطابق

دستورالعمل مربوطه انجام دهند. نقل و انتقال حق تقدمها باید در دفتر

مخصوصی نزد متعهد پذیرهنویس ثبت شده و به امضای انتقال‌دهنده و

انتقال‌گیرنده یا نمایندگان آنها برسد. در صورتی که واحدهای سرمایه‌گذاری

در بورس اوراق بهادار یا بازار خارج از بورس پذیرفته شوند، تشریفات نقل و

انتقال حق تقدمها، تابع مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه است.

▪ تبصره ۲: در صورت پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بورس یا بازار خارج از

بورس، فهرست نهایی سرمایه‌گذاران، براساس مقررات بورس یا بازار خارج از

بورس مربوطه تعیین و به مدیر صندوق و متعهد پذیرهنویس اعلام می‌شود.

▪ تبصره ۳: پس از انقضای دوره‌ی پذیرهنویسی موضوع این ماده، امکان انتقال حق

تقدمها به غیر وجود ندارد و در صورتی که تعدادی از دارندگان حق تقدم در

این مدت اقدام به استفاده از حق تقدم خود به منظور تملک واحدهای

سرمایه‌گذاری صندوق ننموده باشند، مدیر صندوق موظف است ظرف ۱۵ روز

کاری نسبت به انجام مزایده و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده، اقدام

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

نماید. در صورتی که واحدهای سرمایه‌گذاری در بورس یا بازار خارج از بورس پذیرفته شده باشند، مزایده طبق مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه خواهد بود، در غیراین صورت دوره‌ی مزایده کمتر از پنج روز نخواهد بود. در هر حال پیشنهاد خرید واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده به کمتر از قیمت مبنا، قابل قبول نیست. مبالغ حاصل از فروش واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده پس از کسر قیمت مبنا و هزینه‌های انتشار به حساب مطالبات دارنده‌ی حق تقدم منظور می‌شود و مدیر صندوق موظف است ظرف ۱۰ روز کاری، مطالبات سرمایه‌گذاران از این بابت را به حساب آن‌ها واریز نماید. پس از انجام مزایده یاد شده، مدیر صندوق موظف است در صورت عدم فروش کامل واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده، موضوع را ظرف دو روز کاری به متعهد پذیرهنویس گزارش نماید.

خالص ارزش و قیمت صدور واحد سرمایه‌گذاری:

ماده ۱۵:

خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به تفکیک "بهای تمام‌شده" و "ارزش‌روز" بر اساس دستورالعمل مصوب سازمان، در مقاطع زمانی مندرج در تبصره‌ی (۱) این ماده و براساس بندهای ۱ و ۲ زیر تعیین و منتشر می‌شود:

۱- برای محاسبه‌ی خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده:

۱-۱) مدیر صندوق باید خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده را مطابق دستورالعمل مصوب سازمان، بر مبنای بهای تمام شده‌ی پروژه و سایر اقلام دارایی و

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

بدهی‌های صندوق که از صورت‌های مالی صندوق استخراج شده‌اند، محاسبه کرده و گزارش محاسبه‌ی خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده را تهیه نماید. در گزارش مذکور، تاریخ تهیه گزارش، مدیر صندوق بعنوان تهیه‌کننده‌ی گزارش و تاریخ صورتهای مالی که گزارش براساس آن تنظیم شده است، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صادره، و خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده و جزئیات محاسبه‌ی آن، قید می‌گردد.

۲-۱) در صورتی که گزارش موضوع بند (۱-۱) برای مقاطع شش ماهه تهیه شده باشد، این گزارش باید به حسابرس صندوق تسلیم شود. حسابرس صندوق موظف است حداکثر ظرف ۵ روز کاری پس از دریافت گزارش، صحت محاسبات خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری را براساس صورتهای مالی موردنظر، و دستورالعمل مربوطه که به تصویب سازمان رسیده است، بررسی و راجع به آن اظهارنظر کند. در صورت عدم توافق بین حسابرس و مدیر صندوق در خصوص محاسبات خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده، حسابرس باید در اظهارنظر خود، اصلاحات موردنظر و اثرات هر یک را بر خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری قید نماید.

۳-۱) مدیر صندوق، گزارش محاسبه‌ی خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری را به همراه اظهارنظر حسابرس در صورت وجود، در مواعد تعیین شده در تبصره‌ی ۱ این ماده، در تارنمای (پایگاه الکترونیکی) صندوق منتشر می‌کند.

۲) برای محاسبه خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز:

۱-۲) مدیر صندوق باید با توجه به دستورالعمل محاسبه‌ی خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های زمین و ساختمان مصوب سازمان، و با در نظر گرفتن رشته‌های

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

تخصصی لازم برای ارزیابی دارایی‌های صندوق از جمله پروژه‌ی ساختمانی صندوق، به تعداد کافی کارشناس رسمی دادگستری در رشته مورد نیاز انتخاب و به همراه حق‌الزحمه‌ی هریک و فهرست تفصیلی دارایی‌های صندوق و بهای تمام‌شده هریک براساس صورتهای مالی حسابرسی شده‌ی صندوق، به منظور تصویب به هیأت مدیره‌ی صندوق پیشنهاد نماید. هریک از ارکان صندوق نیز می‌تواند کارشناس رسمی مورد نیاز را به همراه حق‌الزحمه‌ی پیشنهادی به هیأت مدیره معرفی کند.

۲-۲) هیأت مدیره‌ی صندوق به دعوت مدیر صندوق تشکیل جلسه داده و کارشناسان رسمی دادگستری معرفی شده، سوابق کاری، رشته‌ی تخصصی و حق‌الزحمه‌ی پیشنهادی آن‌ها را بررسی کرده و از بین آن‌ها به تعداد کافی کارشناس رسمی دادگستری انتخاب کرده و اقلام دارایی مورد ارزیابی هر کارشناس رسمی را با توجه به رشته‌ی تخصصی وی تعیین می‌نماید.

۲-۳) فهرست اقلام دارایی‌های مورد ارزیابی هریک از کارشناسان رسمی منتخب، توسط مدیر صندوق تهیه شده و در اختیار کارشناس رسمی مربوطه قرار می‌گیرد. کارشناسان رسمی موظفاند ضمن رویت دارایی‌های مشهود، آنها را ارزیابی نمایند. هماهنگی لازم برای رویت دارایی‌ها از جمله بازدید از پروژه‌ی ساختمانی، به عهده‌ی مدیر صندوق است. مدیر ساخت و دیگر ارکان صندوق موظفاند در این زمینه همکاری لازم را داشته باشند و هرگونه اطلاعات و مدارک درخواستی کارشناس رسمی منتخب را در اختیار وی قرار دهند.

۲-۴) هر کارشناس رسمی موظف است ظرف ۷ روز کاری پس از ارجاع موضوع، ارزش جایگزینی هریک از دارایی‌های مشهود و نامشهود مورد ارزیابی خود را با توجه به قیمت‌ها و هزینه‌های روز تعیین کرده و ضمن گزارش ارزیابی به مدیر صندوق تسلیم کند. گزارش

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

ارزیابی باید حاوی تاریخ ارزیابی، مشخصات کارشناس رسمی دادگستری، رشته‌ی تخصصی وی، مشخصات دارایی مورد ارزیابی، محل استقرار دارایی در صورت لزوم، و ارزش جایگزینی به قیمت‌های تاریخ ارزیابی باشد.

۵-۲) مدیر صندوق موظف است براساس ارزش‌های جایگزینی تعیین شده توسط کارشناسان رسمی دادگستری برای دارایی‌های صندوق، خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری صندوق را به قیمت روز مطابق دستورالعمل مصوب سازمان، محاسبه کرده و تحت عنوان گزارش محاسبه‌ی خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به قیمت روز، به حسابرس صندوق تسلیم کند. در این گزارش، تاریخ تهیه‌ی گزارش، مدیر صندوق به عنوان تهیه‌کننده‌ی گزارش، تاریخ صورتهای مالی که گزارش براساس آن تنظیم شده است، اسامی کارشناسان رسمی دادگستری و اقلام دارایی مورد ارزیابی هریک، قید می‌گردد.

۶-۲) حسابرس صندوق موظف است حداکثر ظرف ۵ روز کاری پس از دریافت گزارش موضوع بند (۵-۲)، صحت محاسبات خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری را براساس صورتهای مالی موردنظر، نظریه‌ی کارشناس رسمی دادگستری در مورد ارزش جایگزینی دارایی‌ها و دستورالعمل مصوب سازمان، بررسی و راجع به آن اظهارنظر کند.

۷-۲) در صورت عدم توافق بین حسابرس و مدیر صندوق درخصوص محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به قیمت روز، حسابرس باید در اظهارنظر خود، اصلاحات مورد نظر و اثرات هریک بر خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری را قید کند.

۸-۲) مدیر صندوق، گزارش محاسبه‌ی خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری را به همراه اظهارنظر حسابرس، در مواعد تعیین شده در تبصره‌ی ۱ این ماده، در تارنمای صندوق منتشر می‌کند.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

▪ تبصره ۱: مقاطع زمانی برای تهیه و انتشار گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به قرار زیر است:

(۱) گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده برای پایان هر دوره سه ماهه، حداکثر ظرف ۴۵ روز پس از پایان دوره‌ی سه ماهه‌ی مربوطه.

(۲) گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز، برای پایان هر دوره‌ی شش ماهه، حداکثر ظرف ۴۵ روز پس از پایان دوره‌ی شش ماهه‌ی مربوطه.

علاوه بر این برای افزایش سرمایه صندوق در هر زمان، لازم است تاریخ تهیه گزارش‌های بندهای (۱) و (۲) این تبصره با تاریخ صدور حق تقدم پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، بیش از ۴۵ روز فاصله نداشته باشد، در غیراین صورت لازم است این گزارش‌ها به روز شوند.

▪ تبصره ۲: تاریخ تائید حسابرس در مورد صورتهای مالی که مبنای محاسبه خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری قرار می‌گیرند، نباید بیش از ۲۰ روز با تاریخ تهیه‌ی گزارش محاسبه خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری، فاصله داشته باشد. وقایع مالی پس از تاریخ صورتهای مالی تا تاریخ اظهارنظر حسابرس باید به نحو مناسب در یادداشت‌های همراه این صورتهای مالی، افشا شده باشند.

محدودیت‌های تملک واحدهای سرمایه‌گذاری:

ماده ۱۶:

متولی، حسابرس و اشخاص وابسته به آنها در زمان تصدی خود به این سمت‌ها نمی‌توانند مالک واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق باشند.

ارکان صندوق:

ماده ۱۷:

ارکان صندوق عبارت‌اند از:

- ۱- مجمع صندوق؛
- ۲- مدیر صندوق؛
- ۳- مدیر ساخت؛
- ۴- مدیر ناظر؛
- ۵- متولی؛
- ۶- متعهد پذیره‌نویس؛
- ۷- بازارگردان؛
- ۸- حسابرس؛
- ۹- هیأت مدیره.

مجمع صندوق:

ماده ۱۸:

در مجمع صندوق، صرفاً سرمایه‌گذار به تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری تحت تملک خود، دارای حق رأی است. در صورتی که هر یک از سرمایه‌گذاران به هر دلیل در مجمع شرکت ننموده و حق رأی خود را رسماً به دیگری منتقل ننماید، متولی به نمایندگی از آنها در مجمع حضور می‌یابد و

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

حق رأی متولی برابر حق رأی متعلق به این اشخاص می‌باشد. متولی در اعمال حق رأی خود باید منافع و مصالح اشخاص یاد شده را رعایت کند.

- تبصره: در مورد انتخاب یا عزل متولی، متولی در مجمع صندوق دارای حق رأی نیست. همچنین در صورتی که یک رکن صندوق دارنده‌ی واحد سرمایه‌گذاری صندوق باشد، در مورد انتخاب یا عزل خود، در مجمع صندوق حق رأی نخواهد داشت.

ماده ۱۹:

وظیفه‌ی دعوت مجمع صندوق و تهیه‌ی مقدمات لازم برای تشکیل آن در مواعد پیش‌بینی شده در اساسنامه، به عهده‌ی مدیر صندوق است، لیکن مجمع صندوق به دعوت اشخاص زیر نیز در هر زمان قابل تشکیل است:

۱- متولی؛

۲- دارندگان بیش از یک پنجم ($\frac{1}{5}$) از واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق؛

۳- سازمان؛

- تبصره: محل، زمان و تاریخ تشکیل جلسه‌ی مجمع در شهر محل اقامت صندوق، توسط دعوت‌کننده تعیین می‌شود، مگر در شرایط استثنایی که به تأیید سازمان، شهر دیگری برای تشکیل جلسه تعیین گردد.

ماده ۲۰:

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

متولی و سرمایه‌گذاران صندوق، یا نمایندگان آنها و همچنین نماینده یا نمایندگان حسابرس و سازمان، حق شرکت در جلسه‌ی مجمع صندوق را دارند. مسئولیت احراز حق شرکت این اشخاص برعهده‌ی دعوت‌کننده است. دعوت‌کننده باید فهرستی از اسامی حاضران و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در مالکیت هر یک و در مورد متولی، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری اشخاصی را که وی نماینده‌ی آنها محسوب می‌شود، تنظیم و به امضای هر یک از آنها برساند. فهرست حاضران با تأیید دعوت‌کننده در اختیار رئیس مجمع قرار می‌گیرد.

▪ تبصره: دعوت‌کننده‌ی مجمع در صورت نیاز می‌تواند اشخاص دیگر از جمله دیگر ارکان صندوق را به منظور ادای توضیحات برای حضور در مجمع دعوت کند.

ماده ۲۱:

رئیس مجمع صندوق نماینده‌ی متولی است و در غیاب وی با اکثریت نسبی آرا از بین سرمایه‌گذاران حاضر، توسط مجمع صندوق انتخاب می‌شود. رئیس مجمع وظیفه‌ی اداره‌ی جلسه‌ی مجمع صندوق را به عهده دارد. دو ناظر نیز از بین سرمایه‌گذاران حاضر و یک منشی، با اکثریت نسبی آراء، توسط مجمع صندوق انتخاب می‌شود.

ماده ۲۲:

برای رسمیت یافتن مجمع، حضور اقلای بیش از نصف سرمایه‌گذاران ضروری است. اگر در اولین دعوت حدنصاب مذکور حاصل نشد مجمع برای بار دوم دعوت خواهد شد و با حضور هر عده از سرمایه‌گذارانی که حق رأی دارند رسمیت یافته و می‌تواند برای همان موضوعات مذکور در دعوت‌نامه‌ی اول تصمیم‌گیری کند، به شرط آنکه در دعوت دوم نتیجه دعوت اول قید شده باشد.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

▪ تبصره: در محاسبه حدنصابهای مذکور در این ماده، آرای در اختیار متولی منظور نمی‌شود.

ماده ۲۳:

دعوت‌کننده‌ی مجمع موظف است حداقل ده روز قبل از تاریخ تشکیل مجمع، سرمایه‌گذاران را از طریق نشر آگهی در روزنامه‌ی کثیرالانتشار صندوق و در صورت امکان در تارنمای صندوق، به مجمع دعوت نماید. در صورتی که متولی و کلیه‌ی سرمایه‌گذاران صندوق، در مجمع حاضر شوند، رعایت تشریفات دعوت ضروری نیست. دعوت‌کننده‌ی مجمع باید ده روز قبل از تاریخ تشکیل مجمع، سازمان، متولی و حسابرس را نیز از محل، تاریخ و زمان تشکیل و موضوع جلسه‌ی مجمع مطلع و برای حضور در جلسه دعوت کند. عدم حضور نماینده‌ی سازمان، متولی و حسابرس مانع از تشکیل جلسه‌ی مجمع نخواهد بود.

▪ تبصره: در صورتی که دعوت‌کننده در مهلت مقرر در این ماده، متولی و سازمان را از محل، تاریخ و زمان تشکیل و موضوع جلسه مجمع مطلع ننماید یا برای حضور در جلسه دعوت نکند، تشکیل جلسه‌ی مجمع و تصمیمات آن از درجه‌ی اعتبار ساقط است.

ماده ۲۴:

تصمیمات در جلسه‌ی رسمی مجمع صندوق با موافقت نصف به علاوه‌ی یک از کل حق رأی آراء حاضران اتخاذ می‌شود، مگر اینکه در سایر مواد اساسنامه، نصاب دیگری ذکر شده باشد. رئیس مجمع موظف است از تصمیمات مجمع صورتجلسه‌ای در سه نسخه تهیه و امضاء نماید و به تأیید ناظران برساند و به سازمان، متولی و مدیر صندوق هرکدام یک نسخه ارائه کند.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

- تبصره ۱: فهرست اسامی حاضران در جلسه‌ی مجمع صندوق باید توسط رئیس مجمع به مدیر صندوق تسلیم شود تا مدیر صندوق یک روز کاری پس از تشکیل مجمع، آن را در تارنمای صندوق منتشر کند.
- تبصره ۲: مدیر صندوق موظف است هرگونه تغییر در اساسنامه و امیدنامه و سایر تصمیمات مجمع صندوق را حداکثر ظرف یک هفته نزد **سازمان** به ثبت برساند. پس از ثبت، مدیر صندوق جزئیات تصمیمات را به تفصیل در تارنمای صندوق منتشر می‌کند و عندالاقضاء در روزنامه‌ی رسمی کشور آگهی می‌دهد.
- تبصره ۳: **سازمان** در صورتی تغییرات اساسنامه و امیدنامه را ثبت خواهد کرد که اولاً این تغییرات مورد تأیید **سازمان** باشند ثانیاً قبول سمت مجدد مدیر صندوق، متولی، مدیر ساخت، مدیر ناظر، متعهد پذیرهنویس، بازارگردان و حسابرس یا قبول سمت اشخاص جایگزین را براساس اساسنامه و امیدنامه‌ی جدید، دریافت کرده باشد.

ماده ۲۵:

مجمع صندوق دارای اختیارات زیر است:

- ۱- تغییر متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، مدیر ناظر، بازارگردان و متعهد پذیرهنویس صندوق به شرط تعیین جانشین آنها و ذکر دلایل به تأیید **سازمان**؛
- ۲- به پیشنهاد متولی، نصب و عزل حسابرس صندوق و تعیین مدت مأموریت، حق الزحمه‌ی وی و چگونگی پرداخت آن؛
- ۳- تصمیم‌گیری راجع به بودجه‌ی هزینه‌های بازاریابی و تبلیغات پیش‌فروش و فروش واحدهای ساختمانی پروژه و چگونگی مصرف آن، در صورتی که به پیشنهاد مدیر صندوق

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

و تأیید متولی تخصیصی بودجه‌ای کمتر از میزان مقرر در تبصره‌ی ماده ۵۴ به صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران باشد.

۴- تصمیم‌گیری راجع به انحلال صندوق؛

۵- تصویب صورت‌های مالی سالانه‌ی صندوق؛

۶- استماع گزارش مدیر صندوق راجع به وضعیت و عملکرد صندوق در هر سال مالی؛

۷- استماع گزارش و اظهارنظر حسابرس راجع به صورت‌های مالی و گزارش وضعیت و عملکرد صندوق؛

۸- تعیین روزنامه‌ی کثیرالانتشار صندوق؛

۹- تصویب هزینه‌های تأسیس صندوق و هزینه‌های تشکیل مجمع صندوق؛

۱۰- تعیین حق حضور اعضای هیأت مدیره.

▪ تبصره ۱: اولین متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، مدیر ناظر، بازارگردان، متعهد پذیرهنویس و حسابرس صندوق قبل از صدور مجوز تأسیس صندوق تعیین و به تأیید سازمان می‌رسند.

▪ تبصره ۲: متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، مدیر ناظر، بازارگردان، متعهد پذیرهنویس و حسابرس، باید کتباً قبول سمت کنند و طی آن مسئولیت و وظایف خود را طبق این اساسنامه بپذیرند و برای سازمان، متولی و حسابرس هرکدام یک نسخه ارسال کنند. این ارکان بلافاصله پس از خاتمه‌ی مأموریت موظفاند کلیه‌ی اطلاعات، مدارک و دارایی‌های صندوق را که در اختیار دارند، به اشخاص جایگزین تحویل دهند.

▪ تبصره ۳: پس از انتخاب متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، مدیر ناظر، بازارگردان، متعهد پذیرهنویس و حسابرس و قبولی سمت توسط ایشان، مشخصات آن‌ها باید در امیدنامه‌ی

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق قید شده و ظرف یک هفته نزد سازمان ثبت و بلافاصله پس از ثبت در تارنمای صندوق منتشر شود.

▪ تبصره ۴: در صورت ورشکستگی، انحلال، قبول استعفا یا سلب صلاحیت متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، مدیر ناظر، بازارگردان، متعهد پذیرهنویس یا حسابرس، اشخاص جایگزین باید بر اساس مقررات و مفاد اساسنامه و با تائید سازمان ظرف یک ماه توسط مجمع صندوق انتخاب شوند. قبول استعفای این ارکان منوط به تعیین جانشین وی به تائید سازمان، توسط مجمع صندوق است. تا زمان انتخاب ارکان جایگزین، وظایف و مسئولیت‌های ارکان قبلی به قوت خود باقی است.

ماده ۲۶:

هزینه‌های تشکیل مجمع صندوق پس از تصویب مجمع از محل دارایی‌های صندوق قابل پرداخت است و توسط مدیر صندوق در حساب‌های صندوق ثبت می‌شود.

مدیر صندوق:

ماده ۲۷:

مدیر صندوق، یک شخص حقوقی از بین نهادهای مالی است که در این اساسنامه مدیر یا مدیر صندوق نامیده می‌شود؛ مدیر صندوق با تائید سازمان و تصویب مجمع صندوق، قابل تغییر است.

▪ تبصره: مدیر صندوق در قبال دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری موظف است با رعایت مفاد این اساسنامه و مقررات، همواره صرفه و صلاح آنها را رعایت کند.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

ماده ۲۸:

علاوه بر آنچه در سایر مواد این اساسنامه ذکر شده، وظایف و مسئولیت‌های مدیر صندوق به قرار زیر است:

۱- اختصاص فضای مناسب اداری با امکانات و تجهیزات لازم به منظور انجام امور صندوق به تشخیص و تأیید سازمان؛

۲- انجام وظایف تعیین شده در اساسنامه و دستورالعمل مربوطه برای اجرای مراحل صدور واحدهای سرمایه‌گذاری؛

۳- ثبت و نگهداری حساب هر سرمایه‌گذار شامل مبالغ پرداختی و دریافتی، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صادره به نام وی و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک وی؛

۴- تعیین صاحبان امضای مجاز صندوق و حدود اختیارات و مسئولیت هر یک از آنها با تأیید متولی و اعلام کتبی موضوع به سازمان، متولی و حسابرس؛

۵- صدور دستورات پرداخت از محل دارایی‌های صندوق مطابق مفاد اساسنامه و ارائه‌ی آن به متولی جهت تأیید و پرداخت مبالغ تأیید شده؛

۶- جمع‌آوری و نگهداری کلیه‌ی مدارک مثبته مربوط به رویدادهای مالی صندوق، ثبت رویدادهای مالی صندوق طبق اصول و رویه‌های حسابداری و دستورالعمل‌های سازمان، تهیه‌ی صورت‌های مالی و گزارش‌های مورد نیاز طبق مفاد اساسنامه؛

۷- بررسی صورت وضعیت‌های پیشرفت مالی پروژه و تأیید یا تعیین موارد نقص یا اشکال آنها مطابق مفاد اساسنامه؛

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

- ۸- محاسبه‌ی خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری به روش‌های تعیین‌شده در مواعید مقرر و ارائه‌ی آن به حسابرس به منظور اظهارنظر؛
- ۹- پیشنهاد افزایش سرمایه‌ی صندوق از طریق صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید و ارائه‌ی آن به هیأت مدیره‌ی صندوق به همراه مدارک و مستندات مربوطه، جهت تصویب؛
- ۱۰- انجام اصلاحات لازم در اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق پس از طی تشریفات مربوط به تصویب و ثبت تغییرات نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح؛
- ۱۱- مذاکره با بانک‌ها و سایر اعطاکنندگان تسهیلات برای دریافت تسهیلات لازم برای اجرای پروژه و تهیه‌ی گزارش توجیهی در این زمینه و ارائه‌ی آن به هیأت‌مدیره‌ی صندوق جهت تصویب و انجام اقدامات لازم برای اخذ تسهیلات مذکور پس از تصویب هیأت مدیره‌ی صندوق؛
- ۱۲- انجام عملیات مزایده و مناقصه مطابق مصوبات مجمع و هیأت مدیره‌ی صندوق؛
- ۱۳- خرید و فروش اوراق بهادار به نام صندوق با رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه؛
- ۱۴- اطلاع به متولی در مورد چگونگی نگهداری اوراق بهادار صندوق؛
- ۱۵- پاسخگویی به سؤالات متعارف سرمایه‌گذاران؛
- ۱۶- راه‌اندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات صندوق در مواعید مقرر از طریق آن؛
- ۱۷- تهیه‌ی نرم‌افزارها و سخت‌افزارهای لازم و بکارگیری آنها برای اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق؛

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

۱۸- انجام تبلیغات لازم برای معرفی صندوق در چارچوب بودجه‌ی تعیین شده در امیدنامه و انجام تبلیغ برای فروش واحدهای ساختمانی صندوق در چارچوب بودجه‌ی مصوب مجمع صندوق؛

۱۹- نمایندگی صندوق در برابر سرمایه‌گذاران، کلیه‌ی ادارات دولتی و غیردولتی، مراجع قضایی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی؛

۲۰- دعوت از مجمع صندوق در مواعد مقتضی و تهیه‌ی مقدمات و امکانات لازم برای تشکیل جلسه‌ی مجمع؛

۲۱- اقامه‌ی هرگونه دعوای حقوقی و کیفری از طرف صندوق و دفاع در برابر هرگونه دعوای مطروحه علیه صندوق در هر یک از دادگاه‌ها، مراجع عمومی یا اختصاصی و دیوان عدالت اداری با دارا بودن کلیه‌ی اختیارات مندرج در قانون آیین دادرسی مدنی (بالاخص مواد ۳۵ و ۳۶ آن)، قانون آیین دادرسی کیفری و قانون و آیین‌نامه‌ی دیوان عدالت اداری.

▪ تبصره ۱: کلیه‌ی اعمال و اقدامات مدیر صندوق در مقابل اشخاص ثالث نافذ و معتبر است و نمی‌توان به عذر عدم اجرای تشریفات مربوط به طرز انتخاب وی، اعمال و اقدامات وی را غیر معتبر دانست.

▪ تبصره ۲: مدیر صندوق موظف است مشخصات و حدود اختیارات صاحبان امضای مجاز صندوق و نحوه امضای قراردادها و اسناد و اوراق تعهدآور صندوق را برای ثبت نزد سازمان ارسال کند.

▪ تبصره ۳: مدیر صندوق باید مدارک مثبت‌ه رویدادها مالی هر سال مالی صندوق را به مدت تعیین شده در قوانین و مقررات به صورت کاغذی یا داده پیام الکترونیکی

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

مطمئن موضوع قانون تجارت الکترونیک نگهداری نماید. این مسئولیت با تغییر مدیر صندوق به مدیر صندوق جدید منتقل شده و پس از پایان عمر صندوق بر عهده‌ی آخرین مدیر صندوق خواهد بود.

- تبصره ۴: مدیر صندوق باید برای اجرای بند ۱۵ این ماده حداقل یک خط تلفن اختصاص دهد. همچنین در تارنمای صندوق باید امکان طرح سؤالات و دریافت پاسخ آنها برای سرمایه‌گذاران، وجود داشته باشد.
- تبصره ۵: صلح در کلیه‌ی دعاوی له یا علیه صندوق توسط مدیر صندوق و با موافقت متولی امکان‌پذیر است.

مدیر ساخت صندوق:

ماده ۲۹:

مدیر ساخت صندوق، شخص حقوقی است که مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین‌نامه‌ها و مقررات مربوطه، دارای پروانه‌ی اشتغال به کار اجرای ساختمان در سطح پایه یک است که در این اساسنامه مدیر ساخت نامیده می‌شود. مدیر ساخت با تائید سازمان و تصویب مجمع صندوق قابل تغییر است.

ماده ۳۰:

علاوه بر آنچه در سایر مواد این اساسنامه ذکر شده، وظایف و مسئولیت‌های مدیر ساخت به قرار زیر است:

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

۱- اجرای پروژه رأساً یا از طریق عقد قرارداد با پیمانکاران ذیصلاح براساس مراحل، زمانبندی، مصالح و نقشه‌های پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه و با رعایت مقررات ملی ساختمان؛

۲- ارایه صورت وضعیت‌های پیشرفت پروژه به مدیر ناظر، در مواعد مقرر در اساسنامه؛

۳- ارائه‌ی صورت وضعیت‌های پیشرفت مالی پروژه به مدیر صندوق در مواعد مقرر در اساسنامه؛

۴- همکاری با مدیر ناظر، متولی و کارشناس رسمی دادگستری منتخب برای بازدید از مراحل اجرای پروژه.

▪ تبصره ۱: صلاحیت مدیر ساخت یا پیمانکاران انتخابی از طرف ایشان برای اجرای هر مرحله از پروژه باید به تأیید هیأت مدیره‌ی صندوق برسد. بررسی صلاحیت مدیر ساخت و پیمانکاران پیشنهادی از طرف ایشان باید صرفاً در سه حوزه‌ی کلی شامل تأسیسات برقی، تأسیسات مکانیکی و سازه باشد. هیأت مدیره‌ی صندوق باید نتیجه‌ی بررسی صلاحیت موضوع این تبصره را حداکثر ظرف ده روز کاری پس از درخواست مدیر ساخت، به وی اعلام نماید؛ در غیر این صورت به ازای هر روز تأخیر، یک روز به مهلت مدیر ساخت برای اجرای پروژه افزوده می‌شود. در صورتی که تأخیر در بررسی این صلاحیت‌ها، ناشی از عدم دعوت به موقع مدیر صندوق از اعضای هیأت مدیره یا ناشی از عدم تشکیل به موقع هیأت مدیره به علت غیبت اعضای آن باشد، مدت تأخیر به مهلت مدیر ساخت برای اجرای پروژه اضافه نمی‌شود ولی جریمه‌های تأخیر به عهده‌ی شخص یا اشخاص مقصر در ایجاد این تأخیر خواهد بود.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

- تبصره ۲: پرداخت مبالغ لازم به پیمانکاران برای انجام مراحل پروژه یا پرداخت مبالغ لازم برای خرید مصالح یا استخدام نیروی انسانی برای اجرای پروژه به عهده‌ی مدیر ساخت است که در قراردادهای جداگانه بین مدیر ساخت و پیمانکاران، فروشندگان یا مستخدمان پیش‌بینی می‌شود. مدیرساخت با اجرای هر مرحله، صرفاً مبالغ مندرج در قرارداد خود با صندوق را که منطبق با طرح توجیهی است، پس از کسر کسورات قانونی و جریمه‌های تأخیر احتمالی و پس از تأیید صورت وضعیت‌های پیشرفت مالی پروژه در مواعد مقرر در اساسنامه، دریافت خواهد کرد.
- تبصره ۳: مسئولیت نظارت بر پیمانکاران برای اجرای پروژه و مدیریت مراحل اجرای آن و هماهنگی بین پیمانکاران به عهده‌ی مدیر ساخت است و انتخاب پیمانکاران و واگذاری تمام یا بخشی از کار به آنها، از مسئولیت مدیر ساخت که در بند (۱) این ماده ذکر شده است و مسئولیت مدیر ناظر، نمی‌کاهد.

مدیر ناظر صندوق:

ماده ۳۱:

مدیر ناظر صندوق، شخص حقوقی است که مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین‌نامه‌ها و مقررات مربوط به این قانون، دارای پروانه اشتغال نظارت پایه یک است و در این اساسنامه مدیر ناظر نامیده می‌شود؛ مدیر ناظر با تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق قابل تغییر است.

- تبصره: مدیر ناظر و مدیر ساخت نباید از جمله اشخاص وابسته به یکدیگر محسوب شوند.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

ماده ۳۲:

علاوه بر آنچه در سایر مواد این اساسنامه ذکر شده، وظایف و مسئولیت‌های مدیر ناظر به قرار زیر است:

- ۱- تأیید طرح توجیهی پروژه شامل نقشه‌ها، مراحل ساخت و درصدهای پیشرفت فیزیکی که انجام هر مرحله به صورت تجمعی به پیشرفت فیزیکی کل پروژه می‌افزاید؛
- ۲- نظارت بر اجرای پروژه جهت تطبیق با طرح توجیهی پروژه و استانداردها و مقررات ملی ساختمان و ارایه‌ی تذکرات لازم به مدیر ساخت برای اصلاح انحرافات احتمالی و ارایه گزارش‌های لازم در این زمینه به مدیر صندوق و متولی؛
- ۳- بررسی و تأیید صورت وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی تهیه شده توسط مدیر ساخت با انجام بازدیدهای لازم از پروژه مطابق ماده‌ی ۵۱؛
- ۴- تهیه گزارش‌های دوره‌ای پیشرفت پروژه براساس صورت وضعیت‌های تأیید شده در هرماه، حداکثر ۱۰ روز کاری پس از پایان هرماه؛
- ۵- انجام کلیه‌ی وظایفی که مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین‌نامه‌ها و مقررات مربوطه، برعهده‌ی ناظر آن است.

▪ تبصره: در اجرای بند (۲) این ماده، ناظر باید بازدیدهای دوره‌ای و اعلام نشده خود را به گونه‌ای برنامه‌ریزی کرده و انجام دهد، که هرگونه انحراف از طرح توجیهی پروژه و استانداردها و مقررات ملی ساختمان را به موقع شناسایی کرده و تذکرات لازم را برای انجام اصلاحات کتباً به مدیر ساخت بدهد. در صورتی که مدیر ساخت اقدام مقتضی را برای اصلاح انحراف صورت ندهد، مدیر ناظر موظف است موضوع را به متولی و مدیر صندوق گزارش نماید. در

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

این صورت متولی باید اقدامات مقتضی از جمله پیشنهاد تغییر مدیر ساخت به مجمع صندوق و پیگیری موضوع در مرجع رسیدگی به تخلفات را انجام دهد.

ماده ۳۳:

در صورتی که بین مدیر ناظر صندوق و مهندس ناظری که در اجرای قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان برای پروژه صندوق انتخاب شده است در خصوص نحوه اجرای قانون مذکور و مقررات اجرایی قانون اختلاف نظر به وجود آید، نظر ناظر انتخاب شده براساس قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مجری است.

متولی صندوق:

ماده ۳۴:

متولی صندوق، یک شخص حقوقی مورد تأیید سازمان است که در این اساسنامه متولی نامیده می‌شود. متولی با تصویب مجمع صندوق و تأیید سازمان قابل تغییر است.

ماده ۳۵:

علاوه بر آنچه در سایر مواد اساسنامه ذکر شده، وظایف و مسئولیت‌های متولی به قرار زیر است:

۱- تعیین و معرفی یک نفر از کارکنان مورد وثوق خود به عنوان نماینده‌ی تام‌الاختیار و دارنده‌ی امضای مجاز از طرف متولی در امور مربوط به صندوق؛

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

- ۲- بررسی و تأیید تقاضای مدیر صندوق برای افتتاح حساب یا حساب‌های بانکی صندوق؛
- ۳- بررسی و تأیید دستورات پرداخت مدیر صندوق از محل دارایی‌های صندوق، مطابق مفاد اساسنامه؛
- ۴- تأیید صاحبان امضای مجاز صندوق و حدود اختیارات و مسئولیت هریک از آنها به پیشنهاد مدیر صندوق؛
- ۵- نظارت مستمر بر عملکرد دیگر ارکان به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق و قراردادهای مربوطه؛
- ۶- نظارت بر اجرای صحیح فرآیند مزایده در موقع فروش یا پیش‌فروش واحدهای ساختمانی پروژه؛
- ۷- نظارت بر اجرای صحیح فرآیند مناقصه در صورت اجرا؛
- ۸- بررسی و حصول اطمینان از ارایه‌ی به موقع گزارش‌ها و نظرات حسابرس؛
- ۹- نظارت و حصول اطمینان از تهیه و انتشار به موقع اطلاعات صندوق توسط دیگر ارکان؛
- ۱۰- بررسی و تأیید صلح در دعاوی له یا علیه صندوق توسط مدیر صندوق در صورتی‌که مطابق صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران باشد؛
- ۱۱- تعیین شیوه نگه‌داری اوراق بهادار صندوق و نظارت بر انجام آن؛
- ۱۲- طرح موارد تخلف دیگر ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه نزد سازمان مراجع ذیصلاح و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه‌ی نهایی؛

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

۱۳- طرح موارد تخلف دیگر ارکان صندوق نزد مراجع ذیصلاح در صورتی که تخلف یاد شده جرم محسوب شود یا منجر به خسارت به صندوق شده باشد و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه‌ی نهایی؛

▪ تبصره ۱: در اجرای بندهای ۱۲ و ۱۳ این ماده، متولی طبق این اساسنامه وکیل سرمایه‌گذاران و وکیل در توکیل آنها محسوب می‌شود و می‌تواند از جانب سرمایه‌گذاران با دارا بودن کلیه‌ی اختیارات لازم (از جمله اختیارات مندرج در قوانین آیین دادرسی مدنی و کیفری) اقامه‌ی هرگونه دعوای کیفری و حقوقی در هر یک از دادگاه‌ها، دادرها، مراجع قضایی اختصاصی یا عمومی و مراجع اداری و غیرقضایی نماید یا به مقامات انتظامی مراجعه کند.

▪ تبصره ۲: در صورتی که متولی در اجرای وظایف خود اهمال ورزد یا قصور داشته باشد یا از اجرای آنها خودداری کند، و از این بابت خسارتی به صندوق وارد شود، مسئول جبران خسارات وارده خواهد بود. حدود مسئولیت متولی در این‌گونه موارد را مرجع صالح به رسیدگی تعیین می‌کند.

▪ تبصره ۳: متولی عنداللزوم در اجرای وظایف خود می‌تواند هرگونه اطلاعات و مدارک را در رابطه با صندوق از ارکان دیگر صندوق مطالبه کند یا از دفتر کار یا شعب آنها یا پروژه بازرسی نماید. ارکان صندوق ملزم‌اند در این رابطه همکاری کامل با متولی داشته باشند.

متعهد پذیره‌نویس صندوق:

ماده ۳۶:

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

متعهدپذیره‌نویس صندوق، یک شخص حقوقی است که در این اساسنامه متعهدپذیره‌نویس نامیده می‌شود؛ متعهدپذیره‌نویس به تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق قابل تغییر است.

ماده ۳۷:

وظایف و مسئولیت‌ها متعهد پذیره‌نویس به قرار زیر است:

الف) متعهد پذیره‌نویس، موظف است ظرف یک روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق در مورد واحدهای سرمایه‌گذاری باقی‌مانده (موضوع تبصره ۳ ماده ۱۴)، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید باقیمانده را مطابق دستورالعمل مربوطه ارائه کرده و معادل قیمت مبنای آنها را به حساب صندوق که به این منظور تعیین شده است، واریز نماید.

ب) در مرحله‌ی پذیره‌نویسی، در صورتی‌که درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از تعداد مورد نظر باشد، متعهد پذیره‌نویس موظف است ظرف یک روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به نام خود ارائه دهد و معادل قیمت مبنای آنها را به حساب صندوق واریز نمایند.

ج) در صورتی‌که واحدهای سرمایه‌گذاری در بورس اوراق بهادار یا بازار خارج از بورس پذیرفته نشده باشند، انجام تشریفات نقل و انتقال آنها بر عهده متعهد پذیره‌نویس است.

د) متعهد پذیره‌نویس باید وظایف پیش‌بینی شده برای متعهد پذیره‌نویس در دستورالعمل صدور واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های زمین و ساختمان و همچنین وظایف پیش‌بینی شده برای متعهد پذیره‌نویس در دستورالعمل بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های زمین و ساختمان مصوب سازمان را به ترتیب مقرر انجام دهد.

بازارگردان صندوق:

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

ماده ۳۸:

بازارگردان صندوق، یک شخص حقوقی است که در این اساسنامه بازارگردان نامیده می‌شود. بازارگردان به تائید سازمان و تصویب مجمع صندوق قابل تغییر است.

ماده ۳۹:

وظایف و مسئولیت‌های بازارگردان به قرار زیر است:

الف) در صورت پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بورس اوراق بهادار یا بازار خارج از بورس داخلی، بازارگردان موظف است تا زمان ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری سرمایه‌گذاران در پایان دوره‌ی فعالیت، بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به استثناء واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک ارکان صندوق را براساس دستورالعمل بازارگردانی مربوطه، انجام دهد. برای این منظور دامنه مجاز نوسان، دامنه‌ی مظنه و حداقل حجم معاملات روزانه‌ی واحدهای سرمایه‌گذاری توسط بازارگردان در امیدنامه ذکر می‌شود.

ب) در صورت عدم پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بورس اوراق بهادار یا بازار خارج از بورس داخلی، بازارگردان موظف است تا زمان ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری سرمایه‌گذاران در پایان دوره‌ی فعالیت (به استثناء واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک ارکان صندوق)، در چارچوب دستورالعمل بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق زمین و ساختمان مصوب سازمان، بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری را انجام دهد.

حسابرس صندوق:

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

ماده ۴۰:

حسابرس صندوق از بین مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار، برای مدت یک سال شمسی تعیین می‌شود. انتخاب مجدد یک مؤسسه حسابرسی به‌طور متوالی برای حداکثر سه دوره، بلامانع است. حسابرس صندوق به پیشنهاد متولی و تصویب مجمع صندوق قابل تغییر است. حق الزحمه‌ی حسابرس توسط مجمع صندوق تعیین می‌شود.

ماده ۴۱:

علاوه بر آنچه در دیگر مواد اساسنامه آمده، وظایف و مسئولیت‌های حسابرس به قرار زیر است:

- ۱- نظارت بر کلیه‌ی عملیات مالی صندوق به منظور حصول اطمینان از این‌که رویدادهای مالی صندوق به طور کامل و به روش صحیح در حساب‌های صندوق ثبت می‌شود و کلیه‌ی مدارک و مستندات مربوطه جمع‌آوری و به روش صحیح نگهداری می‌شود؛
- ۲- بررسی و اظهارنظر راجع به گزارش مدیر صندوق به مجمع درخصوص عملکرد و وضعیت صندوق، صورت‌های مالی صندوق در مقاطع شش‌ماهه و سالانه، و گزارش مدیر صندوق به هیأت مدیره درخصوص افزایش سرمایه؛
- ۳- بررسی و اظهارنظر در خصوص نحوه‌ی محاسبات خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری براساس دستورالعمل مصوب سازمان و همچنین صحت/مستدل بودن اسناد و مدارک و گزارش‌های پشتوانه‌ی این محاسبات.

▪ تبصره ۱: حسابرس در بررسی و اظهارنظر راجع به صورتهای مالی صندوق باید اصول، استانداردها و ضوابط حسابرسی که به تصویب مراجع ذیصلاح رسیده است را رعایت نماید.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

▪ تبصره ۲: حسابرس در اجرای وظایف خود می‌تواند هرگونه اطلاعات و مدارک را در رابطه با صندوق از ارکان دیگر صندوق مطالبه کند یا از دفتر کار یا شعب آنها یا پروژه بازرسی نماید. ارکان صندوق ملزم‌اند در این رابطه همکاری کامل با حسابرس داشته باشند.

ماده ۴۲:

در صورتی که حسابرس در تهیه اسناد، مدارک، اطلاعات و امثال آنها و نیز در بررسی و اظهارنظر یا تهیه گزارش‌های مالی، فنی یا اقتصادی یا هرگونه تصدیق مستندات و اطلاعات مذکور از قانون بازار اوراق بهادار تخلف نماید، به استناد بند ۳ ماده‌ی ۴۹ قانون بازار اوراق بهادار مشمول مجازات مقرر در ماده‌ی ۴۹ این قانون خواهد بود.

هیأت مدیره‌ی صندوق:

ماده ۴۳:

هیأت مدیره‌ی صندوق متشکل از مدیر صندوق، مدیر ساخت، مدیر ناظر، متعهد پذیره‌نویس و متولی است که موظفند ظرف ده روز پس از انتخاب، نمایندگان حقیقی خود را برای حضور در جلسات هیأت مدیره معرفی نموده و نزد سازمان ثبت کنند.

- تبصره ۱: در صورتی که یک شخص بیش از یک سمت از سمت‌های مذکور در این ماده را به عهده داشته باشد، آن شخص می‌تواند به تعداد آن سمت‌ها، نماینده معرفی کند.
- تبصره ۲: هر عضو هیأت مدیره می‌تواند در هر زمان نماینده‌ی خود را عزل کند مشروط به اینکه جانشین وی را قبلاً معرفی و نزد سازمان ثبت نموده باشد.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

▪ تبصره ۳: اشخاص حقوقی عضو هیأت‌مدیره و نمایندگان آن‌ها در مورد تخلف از اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق و مقررات مصوب، در قبال سرمایه‌گذاران و اشخاص ثالث مسئولیت تضامنی دارند.

ماده ۴۴:

علاوه بر آنچه در دیگر مواد اساسنامه آمده، وظایف و مسئولیت‌های هیأت مدیره‌ی صندوق به شرح زیر است:

۱- تأیید صلاحیت مدیر ساخت یا پیمانکاران معرفی شده توسط وی، برای اجرای مراحل از پروژه.

۲- تصویب مبلغ افزایش سرمایه‌ی مورد نیاز در هر مرحله برای پرداخت هزینه‌های اجرای پروژه و سایر هزینه‌های صندوق با توجه به طرح توجیهی و پیشنهاد مدیر صندوق؛

۳- تصویب اسناد مزایده‌ی پیش‌فروش و فروش واحدهای ساختمانی و نمونه قراردادهایی که با پیش‌خریداران یا خریداران واحدهای ساختمانی منعقد می‌شود با تأیید سازمان؛

۴- اتخاذ تصمیمات لازم در فرآیند مناقصه یا در فرآیند مزایده‌ی فروش و پیش‌فروش واحدهای ساختمانی پروژه از جمله تصویب بودجه‌ی تبلیغات فروش یا پیش‌فروش واحدهای ساختمانی و نحوه‌ی صرف آن، با رعایت مقررات مربوطه؛

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

۵- تصمیم‌گیری درخصوص پذیرش یا عدم پذیرش مسئولیت صندوق درخصوص تأخیر در اجرای پروژه، در صورتی‌که به ادعای مدیر ساخت این تأخیر ناشی از تقصیر وی نبوده است.

۶- تصمیم‌گیری راجع به تغییر هزینه‌ها یا زمان‌بندی اجرای پروژه در شرایط استثنایی به تقاضای مدیر ساخت.

▪ تبصره ۱: مسئولیت انعقاد قرارداد با پیمانکاران و پرداخت مبلغ قراردادهای آنها، به عهده‌ی مدیر ساخت است و تأیید صلاحیت آنها توسط هیأت مدیره‌ی صندوق مسئولیتی از این جهت بر صندوق تحمیل نمی‌کند.

▪ تبصره ۲: تمامی ارکان صندوق موظف‌اند در مواقع لزوم گزارش‌های مورد نیاز در راستای اجرای وظایف هیأت مدیره صندوق را در اختیار آن قرار دهند.

ماده ۴۵:

جلسه‌ی هیأت‌مدیره با حضور اکثریت اعضاء رسمیت می‌یابد. تصمیمات هیأت مدیره صندوق با موافقت سه نفر از اعضا معتبر خواهد بود مگر در مواردی که حد نصاب آن در سایر مواد اساسنامه ذکر شده است.

ماده ۴۶:

برنامه‌ی تشکیل جلسات هیأت مدیره‌ی صندوق در هر سال باید به تصویب هیأت مدیره برسد. جلسات هیأت مدیره براساس این برنامه یا به طور فوق‌العاده به دعوت مدیر صندوق در اقامت‌گاه صندوق یا هر محل دیگری که به اتفاق آراء توسط هیأت مدیره تعیین شود، تشکیل می‌گردد. مدیر صندوق باید در دعوت‌نامه‌ی مذکور، تاریخ، ساعت، محل تشکیل و موضوعات جلسه را درج

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

نماید و در صورتی که گزارش یا مدارکی برای طرح در جلسه تهیه شده است به ضمیمه دعوت‌نامه ارسال کند. این دعوت‌نامه باید به گونه‌ای ارسال شود که تشریفات ارسال و دریافت آن توسط اعضاء، حداقل یک روز قبل از تشکیل جلسه، به پایان برسد.

- تبصره ۱: هر یک از اعضای هیأت مدیره می‌تواند درخواست تشکیل جلسه‌ی هیأت مدیره را به طور فوق‌العاده، به مدیر صندوق ارائه دهد. مدیر صندوق موظف است ظرف ده روز تشریفات برگزاری جلسه‌ی هیأت مدیره را انجام دهد؛ در غیر این صورت مسئولیت‌های مذکور در این اساسنامه که ناشی از تأخیر در برگزاری هیأت مدیره است به عهده‌ی مدیر صندوق خواهد بود و عضو مذکور خود می‌تواند با رعایت تشریفات مذکور در این ماده نسبت به دعوت هیأت مدیره اقدام کند.
- تبصره ۲: در صورت حضور کلیه‌ی اعضای هیأت مدیره در جلسه‌ی هیأت مدیره، رعایت تشریفات دعوت مذکور در این ماده ضروری نیست.
- تبصره ۳: اعتراض هر یک از اعضای هیأت مدیره مبنی بر عدم رعایت تشریفات مذکور در این ماده برای دعوت و تشکیل جلسات هیأت مدیره، توسط متولی بررسی شده و در صورتی که متولی اعتراض را وارد تشخیص دهد، تصمیمات هیأت مدیره در جلسه مربوطه بی‌اعتبار خواهد بود.
- تبصره ۴: در صورتی که جلسه‌ی هیأت مدیره برای دو بار متوالی برای تصمیم‌گیری راجع به یک موضوع تشکیل نشود، جلسه‌ی هیأت مدیره برای بار سوم در رابطه با همان موضوع با حضور هر تعداد از اعضاء رسمیت می‌یابد به شرط اینکه این موضوع و نتایج دعوت اول و دوم در دعوت سوم درج شود.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

▪ تبصره ۵: در صورتی که هر نماینده‌ی عضو هیأت مدیره در سه جلسه متوالی یا چهار جلسه متناوب در طول یک سال، غیبت داشته باشد، خود به خود از نمایندگی عضویت در هیأت مدیره معزول خواهد بود و رکن مربوطه باید نماینده‌ی دیگری را طبق مفاد اساسنامه، به عنوان عضو جایگزین معرفی کند.

ماده ۴۷:

ریاست جلسات هیأت مدیره به عهده‌ی نماینده‌ی متولی و در غیاب وی به عهده‌ی عضو دیگری است که توسط هیأت مدیره تعیین می‌شود. برای هر جلسه هیأت مدیره، صورتجلسه‌ای توسط نماینده‌ی مدیر صندوق و در صورت غیبت ایشان توسط نماینده‌ی متولی یا به انتخاب هیأت مدیره توسط یکی دیگر از اعضای هیأت مدیره، تنظیم می‌شود و برای اعضای حاضر در جلسه ارسال می‌شود تا به امضای تعدادی از اعضاء برسد که مطابق سایر مفاد اساسنامه برای اعتبار تصمیمات لازم است. این صورتجلسه باید ظرف یک هفته پس از تشکیل جلسه‌ی هیأت مدیره، تنظیم و امضاء شده و برای سازمان و هریک از ارکان صندوق یک نسخه ارسال شود و یک نسخه نیز در مدارک صندوق بایگانی شود.

امور مالی و معاملاتی:

ماده ۴۸:

تصمیم‌گیری راجع به سرمایه‌گذاری وجوه مازاد صندوق از جمله تصمیم به خرید یا فروش اوراق بهادار به نام صندوق در چارچوب مفاد اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق و مقررات مصوب، از اختیارات مدیر صندوق است.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

ماده ۴۹:

ثبت رویدادهای مالی صندوق در حساب‌های صندوق و تهیه‌ی صورت‌های مالی صندوق در مقاطع زمانی پیش‌بینی شده در این اساسنامه، از وظایف مدیر صندوق است و وی موظف است در انجام این امر، مقررات قانونی، استانداردهای حسابداری و گزارش‌دهی مالی و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی که توسط سازمان ابلاغ می‌شود را رعایت نماید.

ماده ۵۰:

مدیر صندوق باید در انتخاب ترکیب دارایی‌های صندوق در دوره‌های مختلف فعالیت، نصاب‌های مذکور در امیدنامه را رعایت کند. در صورتی که به هر دلیل، نصاب‌های مذکور در امیدنامه نقض گردد، مدیر صندوق باید ضمن اطلاع به متولی و حسابرس، ظرف حداکثر ۱۰ روز کاری، اقدامات لازم را برای رعایت این نصاب‌ها، انجام دهد.

تشریفات تهیه و تأیید صورت وضعیت‌ها و ثبت حساب‌ها:

ماده ۵۱:

تشریفات تهیه و تأیید صورت وضعیت‌های پیشرفت پروژه و ثبت آنها در حساب‌های صندوق به قرار زیر است:

الف) صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه حداقل هر ماه یکبار توسط مدیر ساخت تهیه و امضاء می‌شود و جهت تأیید به مدیر ناظر تقدیم می‌شود. با توجه به اینکه وظیفه‌ی مدیر ناظر، رؤیت پیشرفت فیزیکی پروژه و تأیید آن و همچنین تأیید کیفیت کار انجام شده و تطبیق نوع و کیفیت مصالح به کار رفته با استانداردهای ملی ساختمان و مصالح پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه است، لذا در صورتی که تا زمان تهیه‌ی گزارش پیشرفت

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

فیزیکی ماه بعد، مصالح و کار انجام شده توسط سایر مصالح پوشانده می‌شود، مدیر ساخت موظف است قبل از پوشانده شدن مصالح و کار انجام شده، صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه را تهیه و به تأیید مدیر ناظر برساند. صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه باید شامل موارد زیر باشد:

۱- الف) شماره مسلسل، عنوان صورت وضعیت، نام پروژه، نام مدیر ساخت به عنوان تهیه‌کننده‌ی گزارش، تاریخ تهیه‌ی گزارش، تاریخ آخرین گزارش تأیید شده‌ی قبلی؛

۲- الف) فعالیت‌های انجام شده در قالب مراحل اجرای پروژه که در طرح توجیهی پروژه پیش‌بینی شده است؛

۳- الف) درصد پیشرفت هر مرحله از تاریخ آخرین گزارش تأیید شده‌ی قبلی تا تاریخ تهیه‌ی گزارش، جمع درصد پیشرفت هر مرحله تا تاریخ تهیه‌ی گزارش و جمع درصد پیشرفت فیزیکی کل پروژه با توجه به وزن اجرای هر مرحله در پیشرفت پروژه؛

۴- الف) فهرست و میزان مصالح به کار رفته از تاریخ آخرین گزارش تأیید شده قبلی تا تاریخ تهیه گزارش به تفکیک هر مرحله؛

۵- الف) مقایسه‌ی پیشرفت هر مرحله با زمان‌بندی پیش‌بینی شده در طرح توجیهی، میزان تأخیر یا تعجیل در اجرای هر مرحله، دلایل تأخیرات، نحوه‌ی جبران تأخیرات و توضیح اینکه تأخیر یا تعجیل، چه اثری بر زمان‌بندی اجرای کل پروژه دارد.

۵- ب) سایر اطلاعات به تشخیص مدیر ناظر.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

ب (مدیر ناظر باید بلافاصله پس از دریافت صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه، از محل پروژه بازدید به عمل آورده و صحت اطلاعات مندرج در صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه را بخصوص از لحاظ موارد زیر بررسی نماید:

۱-ب) تطبیق درصدهای پیشرفت واقعی مراحل اجرای پروژه، با اطلاعات مندرج در صورت وضعیت؛

۲-ب) تطبیق مراحل اجرا شده از پروژه با طرح توجیهی؛

۳-ب) رعایت مقررات ملی ساختمان در اجرای پروژه؛

۴-ب) تطبیق مصالح به کار رفته با آنچه در صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه درج شده است از نظر کیفیت و کمیت؛

۵-ب) تطبیق کیفیت و کمیت مصالح به کار رفته با مصالح پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه.

در صورتی که به تشخیص مدیر ناظر اطلاعات مندرج در صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه صحیح باشد، وی موظف است ظرف ۵ روز کاری صورت وضعیت مذکور را تأیید کرده و ضمن بایگانی یک نسخه از آن، یک نسخه را به مدیر ساخت و یک نسخه را به مدیر صندوق تحویل دهد، در غیر این صورت وی باید در مهلت مذکور موارد عدم تطبیق را به مدیر ساخت گزارش کند.

▪ تبصره ۱: قبل از بررسی و تأیید پیشرفت فیزیکی پروژه توسط مدیر ناظر، مدیر ساخت نباید مصالح و کار انجام شده را توسط سایر مصالح ببوشاند. در صورتی که مدیر ناظر، بررسی صورت وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی پروژه را در مهلت مذکور به انجام نرساند و برای این امر دلایل موجه مورد قبول هیأت مدیره‌ی صندوق ارائه ندهد و این امر به

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

تأیید هیأت مدیره‌ی صندوق منجر به تأخیر در اجرای پروژه گردد، جریمه‌های تأخیر از این بابت به عهده‌ی مدیر ناظر خواهد بود. مدیر صندوق موظف است با گزارش مدیر ساخت، بلافاصله ذخیره‌ی لازم را از محل مطالبات مدیر ناظر بابت کارمزد خود تا سقف جریمه‌ی تأخیر احتمالی، در حساب‌های صندوق منظور نماید. ذخیره‌ی مذکور حداکثر تا گزارش بعدی راجع به پیشرفت مالی پروژه تعیین تکلیف شده و با نظر هیأت مدیره‌ی صندوق به حساب مطالبات مدیر ناظر بازگردانده می‌شود یا از محل آن، جریمه‌های تأخیر مدیر ناظر تأمین می‌گردد.

▪ تبصره ۲: در صورتی که بخشی از صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی مورد تأیید مدیر ناظر و بخشی دیگر مورد تأیید وی نباشد، وی ملزم است بخش‌های مورد تأیید و درصد آنها از کل صورت وضعیت را تعیین نماید.

▪ تبصره ۳: در صورتی که تمام یا بخشی از گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه توسط مدیر ناظر مورد تأیید قرار نگیرد، کارمزد مدیر ناظر برای بررسی مجدد آن بخش، به عهده‌ی مدیر ساخت بوده و از محل مطالبات وی از صندوق قابل کسر است.

ج) مدیر ساخت باید صورت وضعیت مالی پروژه را براساس صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه که توسط مدیر ناظر تأیید شده است، تهیه کرده و پس از امضاء در اختیار مدیر صندوق قرار دهد. صورت وضعیت‌های مالی پروژه دارای شماره مسلسل جداگانه می‌باشند. مدیر صندوق موظف است نسبت به بررسی صحت اطلاعات مندرج در این صورت وضعیت، بخصوص از لحاظ موارد زیر، اقدام کند:

۱-ج) تطبیق اطلاعات مندرج در صورت وضعیت مالی پروژه با صورت وضعیت یا صورت وضعیت‌های تأیید شده‌ی پیشرفت فیزیکی پروژه.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

۲-ج) تطبیق مبالغی که برای اجرای هر مرحله باید از منابع مالی صندوق به مدیر ساخت پرداخت شود با مبالغ مندرج در طرح توجیهی پروژه و قرارداد منعقد شده با مدیر ساخت، و کنترل محاسبات با توجه به درصدهای پیشرفت هر مرحله.

در صورت صحت اطلاعات مندرج در صورت وضعیت مالی پروژه، مدیر صندوق موظف است ظرف ده روز کاری از زمان ارسال این صورت وضعیت، نسبت به تأیید آن اقدام کرده و در حساب‌های صندوق ثبت کند و یک نسخه از آن را همراه صورت وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی پروژه، جزو اسناد صندوق بایگانی نماید و نسخه‌ی دیگر را به مدیر ساخت تحویل دهد. نحوه‌ی توزیع سایر نسخ در صورت نیاز به تأیید هیأت مدیره‌ی صندوق می‌رسد. در صورت احراز عدم صحت اطلاعات مندرج در صورت وضعیت مالی پروژه، مدیر صندوق باید ظرف مهلت مذکور، موارد نقص و عدم صحت اطلاعات را کتباً به مدیر ساخت اعلام نماید.

د) صورت وضعیت‌های تأیید شده پس از کسر کسورات قانونی و سایر کسورات پیش‌بینی شده در اساسنامه و امیدنامه، باید ظرف ۱۰ روز پس از تأیید، توسط صندوق و با رعایت تشریفات مربوطه، تسویه شوند.

حساب‌های بانکی صندوق و نظارت بر دریافت‌ها و پرداخت‌ها:

ماده ۵۲:

به تشخیص مدیر صندوق و توافق متولی، به تعداد لازم حساب یا حساب‌های بانکی به نام صندوق افتتاح می‌شود. پرداخت از این حساب‌های بانکی با امضای مشترک نماینده‌ی متولی و نماینده‌ی مدیر صندوق صورت می‌پذیرد. کلیه‌ی دریافت‌ها و پرداخت‌های صندوق شامل وجوه

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

حاصل از صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، وجوه حاصل از دریافت سودهای سپرده‌های بانکی و پرداخت هزینه‌های مربوط به صندوق، منحصرأ از طریق این حساب یا حساب‌ها انجام می‌پذیرد.

ماده ۵۳:

کلیه‌ی پرداخت‌های صندوق از حساب یا حساب‌های بانکی صندوق موضوع ماده‌ی ۵۲، به دستور مدیر صندوق و تأیید متولی صورت می‌پذیرد و متولی باید قبل از پرداخت و پس از اطمینان از تطابق دستور پرداخت با مفاد اساسنامه، دستور پرداخت را تأیید نماید. بررسی متولی در مورد پرداخت‌ها از جمله شامل موارد زیر خواهد بود:

الف) در مورد پرداخت‌های مربوط به هزینه‌های ساخت پروژه به مدیر ساخت، متولی باید کنترل نماید که:

۱- صورت وضعیت‌های مالی توسط مدیر ساخت امضاء و توسط مدیر صندوق تأیید شده‌اند و با صورت وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی پروژه که توسط مدیر ناظر تأیید شده‌اند و همچنین طرح توجیهی پروژه و قرارداد منعقد شده با مدیر ساخت، تطبیق دارند.

۲- مبلغ پرداختی با مبلغ اسناد یاد شده در بند ۱، تطبیق دارد؛

۳- کلیه‌ی این پرداخت‌ها صرفأ از طریق واریز به حساب بانکی مدیر ساخت، صورت می‌پذیرد.

ب) در خصوص پرداخت کارمزدها و هزینه‌های صندوق، متولی باید کنترل نماید که:

۱- پرداخت مطابق با مفاد اساسنامه بوده و به طور صحیح محاسبه شده است؛

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

۲- این پرداخت‌ها از طریق واریز به حساب‌های بانکی اشخاص مربوطه، صورت می‌پذیرد.

ج) در خصوص پرداخت به منظور خرید اوراق بهادار پذیرفته شده در بورس به نام صندوق، متولی باید کنترل نماید که:

۱- پرداخت صرفاً به حساب جاری معاملاتی کارگزار صورت پذیرد؛

۲- مانده‌ی وجوه نقد صندوق نزد کارگزار به تشخیص متولی بیش از حد لازم نباشد؛

۳- کارگزار دارای مجوز کارگزاری از سازمان باشد.

ه) در خصوص پرداخت به منظور خرید اوراق بهاداری که در بورس پذیرفته نشده است، متولی باید کنترل کند که:

۱- مشخصات و تعداد اوراق بهادار و فروشنده‌ی آنها معین شده است؛

۲- اوراق بهادار دارای ویژگی‌های مندرج در امیدنامه است؛

۳- فروشنده معتبر است؛

۴- مبلغ مورد نظر صرفاً به حساب بانکی فروشنده واریز می‌شود.

▪ تبصره: رعایت مفاد این ماده یا سایر مواد این اساسنامه در مورد صدور دستورات

پرداخت توسط مدیر صندوق الزامی است و مسئولیت متولی در تأیید دستورات

پرداخت، رافع مسئولیت مدیر صندوق نیست.

تشریفات برگزاری مزایده:

ماده ۵۴:

پیش‌فروش یا فروش واحدهای ساختمانی پروژه، براساس مزایده صورت خواهد گرفت. اسناد مزایده و مراحل انجام مزایده، قیمت‌های پایه، بودجه‌ی تبلیغات، محل تأمین بودجه‌ی تبلیغات، چگونگی تبلیغ و نمونه‌ی قراردادهایی که با خریداران واحدهای ساختمانی منعقد می‌شود، باید مطابق دستورالعمل مصوب سازمان توسط مدیر صندوق تهیه شده و به تصویب هیأت‌مدیره‌ی صندوق و تأیید سازمان برسد. متولی موظف است با دریافت گزارش‌های هفتگی، بر اجرای صحیح مصوبات هیأت‌مدیره در این زمینه نظارت نماید.

▪ تبصره: بودجه‌ی پیش‌بینی شده هزینه تبلیغات و پیش‌فروش یا فروش واحدهای ساختمانی کمتر از هشتاد (۸۰) درصد ذخیره مربوطه در حساب‌های صندوق نخواهد بود؛ مگر اینکه به تأیید متولی و تصویب مجمع صندوق و با ذکر دلایل، اختصاص بودجه‌ی کمتر، به صرفه و صلاح دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری باشد.

هزینه‌های صندوق:

ماده ۵۵:

صرفاً موارد زیر را می‌توان به عنوان هزینه‌ها یا دارایی‌های صندوق شناسایی کرد و در مقابل آن برای صندوق ایجاد تعهد نمود یا آنها را از محل دارایی‌هایی صندوق یا با صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید پرداخت کرد، مشروط به اینکه مبالغ یا نحوه‌ی محاسبه‌ی آنها در امیدنامه و طرح توجیهی پروژه پیش‌بینی شده باشند:

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

- ۱- هزینه‌های تأسیس صندوق؛
- ۲- کارمزد ارکان صندوق که میزان و نحوه‌ی محاسبه‌ی آن در امیدنامه قید شده است؛
- ۳- هزینه‌های طراحی نقشه‌های ساختمان پروژه؛
- ۴- هزینه‌های اخذ مجوزهای لازم برای اجرای ساختمان پروژه؛
- ۵- زمین پروژه و مالیات‌ها و هزینه‌های نقل و انتقال آن به نام صندوق؛
- ۶- هزینه‌ی اجرای پروژه براساس مبالغ ثابت مندرج در قرارداد با مدیر ساخت که پوشش‌دهنده‌ی کلیه‌ی هزینه‌های ساخت پروژه اعم از دستمزد نیروی انسانی، مصالح ساختمانی، تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و برقی، ماشین‌آلات و اقلام مورد نیاز و هزینه قرارداد با پیمانکاران فرعی، باشد؛
- ۷- هزینه‌ی تبلیغات و سایر هزینه‌های مربوط به پیش‌فروش یا فروش واحدهای ساختمانی؛
- ۸- هزینه‌های بیمه‌ی ساختمان پروژه در صورتی‌که به تصویب هیأت مدیره‌ی صندوق لازم باشد؛
- ۹- حق‌الزحمه کارشناسان رسمی دادگستری برای ارزیابی دارایی‌های صندوق؛
- ۱۰- مالیات و هزینه نقل و انتقال اوراق بهادار صندوق مطابق مقررات؛
- ۱۱- کارمزد یا حق‌الزحمه‌ی تصفیه صندوق که میزان و نحوه محاسبه آن در امیدنامه‌ی صندوق قید شده است؛
- ۱۲- هزینه‌های مالی تسهیلات اخذ شده برای صندوق؛
- ۱۳- هزینه‌های بانکی برای نقل و انتقالات وجوه صندوق؛
- ۱۴- هزینه‌های نگهداری اوراق بهادار بی‌نام صندوق توسط بانک‌ها؛

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

۱۵- هزینه‌ی طرح دعاوی توسط متولی علیه هر یک از ارکان صندوق در مراجع ذی صلاح؛

۱۶- هزینه‌ی طرح دعاوی به نفع صندوق یا دفاع در برابر دعاوی علیه صندوق توسط مدیر صندوق با تأیید متولی؛

۱۷- سایر هزینه‌ها به تصویب هیأت‌مدیره، مشروط به اینکه به تشخیص متولی در اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق ضروری باشد.

پرداخت هزینه از محل دارایی‌های صندوق بجز موارد فوق مجاز نیست و مدیر صندوق و متولی مسئول جبران خسارات وارده به صندوق یا سرمایه‌گذاران در اثر قصور یا تخلف خود از این ماده می‌باشند. حدود مسئولیت آنها را مرجع صالح به رسیدگی، تعیین می‌کند.

- تبصره ۱: تأمین هزینه‌های اجرای وظایف و مسئولیت‌های ارکان صندوق به استثنای موارد مذکور در این ماده، حسب مورد به عهده‌ی خود ایشان است.
- تبصره ۲: هزینه‌های تحقق یافته ولی پرداخت نشده‌ی صندوق در هر دوره باید در حساب‌های صندوق منظور شده و در محاسبه‌ی خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری در پایان آن دوره لحاظ گردند.
- تبصره ۳: برای تأمین برخی هزینه‌ها نظیر هزینه‌های تبلیغات فروش یا پیش‌فروش واحدهای ساختمانی پروژه، کارمزد یا حق‌الزحمه‌ی تصفیه‌ی صندوق و کارمزد متعهد پذیرهنویس، باید در هر دوره مبلغ تعیین شده در امیدنامه‌ی صندوق، ذخیره شود.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

ماده ۵۶:

پرداخت هرگونه کمک بلاعوض به اشخاص و نهادها باید به تصویب مجمع عمومی صندوق برسد و در این مجمع، دارندگان گواهی سرمایه‌گذاری ذینفع در کمک مزبور، حق رأی ندارند. این وظیفهٔ مجمع، قابل تفویض به هیچ یک از ارکان صندوق نمی‌باشد.

زمان‌های پرداخت کارمزد و هزینه‌های ساخت:

ماده ۵۷:

کارمزدهای ارکان صندوق و هزینه‌های ساخت براساس آنچه در امیدنامه و طرح توجیهی پیش‌بینی شده است و پس از کسر کسورات قانونی و جریمه‌های احتمالی در مواعد زیر پرداخت می‌شوند:

الف) کارمزد مدیر صندوق در هر دوره‌ی سه ماهه پس از تهیه‌ی صورتهای مالی و گزارش‌های عملکرد سه ماهه و گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری در مواعد مقرر به میزان ۹۰ درصد، به شرط آنکه در صورت لزوم به اظهارنظر حسابرس، حسابرس راجع به آنها نظر مقبول ارائه داده باشد یا در صورت اظهارنظر مشروط، بندهای شرط از نظر متولی کم‌اهمیت باشد؛

ب) حق‌الزحمه‌ی حسابرس در خصوص اظهارنظر راجع به صورتهای مالی، گزارش عملکرد، گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری، پس از ارائه‌ی اظهارنظر راجع به هر یک از موارد؛

ج) کارمزد متولی هر سه ماه یکبار به میزان ۹۰٪؛

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

د) کارمزد مدیر ناظر هر ماه یکبار به میزان ۹۰٪ براساس صورت وضعیت‌های پیشرفت

فیزیکی که توسط وی در آن ماه بررسی شده است؛

ه) هزینه‌های اجرای پروژه به مدیر ساخت حداقل هرماه یکبار، براساس صورت

وضعیت‌های پیشرفت مالی تأیید شده به میزان ۹۰٪؛

و) کارمزد متعهد پذیرهنویس، پس از هر مرحله از پذیرهنویسی در صورت انجام کلیه‌ی

تعهدات توسط وی؛

ز) کارمزد تصفیه، پس از اتمام مراحل تصفیه‌ی صندوق.

▪ تبصره: مبلغ باقیمانده از کارمزدهای مدیر صندوق، متولی و ناظر و همچنین مبالغ

پرداخت نشده به مدیر ساخت بابت صورت وضعیت‌های مالی تأیید شده، در پایان دوره

مالی بعد قابل پرداخت است، مشروط به اینکه اشخاص مذکور به کلیه‌ی تعهدات و

مسئولیت‌های خود در قبال صندوق مطابق اساسنامه و قراردادهای منعقد شده، عمل نموده

باشند. در صورتی که متولی، ناظر و مدیر ساخت در پایان هر سال، ضمانت‌نامه‌ی بانکی

بدون قید و شرط قابل تمدید توسط صندوق معادل مبلغ مطالبات خود به نفع صندوق به

مدیر صندوق ارائه دهند، طلب باقیمانده‌ی آنها از این بابت قابل پرداخت خواهد بود. این

ضمانت‌نامه در پایان سال مالی بعد، در صورتی آزاد می‌شود که اشخاص مذکور به کلیه‌ی

وظایف و مسئولیت‌های خود در قبال صندوق عمل نموده باشند.

اطلاع‌رسانی:

ماده ۵۸:

مدیر صندوق موظف است برای اطلاع‌رسانی و آرایه‌ی خدمات اینترنتی به سرمایه‌گذاران، تارنمای مجزایی برای صندوق طراحی و راه‌اندازی کند یا قسمت مجزایی از تارنمای خود را به این امر اختصاص دهد. نشانی تارنمای مذکور به عنوان تارنمای صندوق در امیدنامه ذکر شده است. سایر روش‌های اطلاع‌رسانی توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۵۹:

مدیر صندوق موظف است در طول دوره‌ی فعالیت صندوق اطلاعات زیر را در مقاطع تعیین شده در تارنمای صندوق منتشر نماید:

۱- متن کامل اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق و به روزرسانی آن بلافاصله پس از ثبت

هرگونه تغییرات آن نزد سازمان؛

۲- گزارش پیشرفت ماهانه‌ی پروژه براساس صورت وضعیت‌های تأیید شده توسط مدیر

ناظر، حداکثر یک روز کاری پس از تأیید؛

۳- گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده برای پایان هر دوره

سه ماهه و به ارزش روز برای پایان هر دوره‌ی شش ماهه، حداکثر ۴۵ روز پس از هر

دوره؛

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

- ۴- تاریخ تعیین شده در هر مرحله از افزایش سرمایه‌ی صندوق که به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری در آن تاریخ، حق تقدم برای ارائه‌ی درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، تعلق می‌گیرد.
- ۵- نتیجه‌ی هر مرحله از افزایش سرمایه‌ی صندوق و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صادر شده تا پایان آن مرحله، حداکثر ۲۰ روز کاری پس از پایان مهلت پذیره‌نویسی هر مرحله؛
- ۶- گزارش عملکرد و صورت‌های مالی صندوق در دوره‌های سه ماهه، شش ماهه، نه ماهه و سالانه، بلافاصله پس از تهیه و صورت‌های مالی شش‌ماهه و سالانه حسابرسی شده به همراه اظهارنظر حسابرس، یک روز کاری پس از اظهارنظر حسابرس؛
- ۷- مبلغ قابل پرداخت بابت هر واحد سرمایه‌گذاری از محل تقسیم دارایی‌های صندوق و تاریخ موردنظر برای استخراج فهرست سرمایه‌گذارانی که مبلغ مذکور به آنها تعلق خواهد گرفت، حداقل ۱۰ روز قبل از تاریخ مورد نظر، در صورتی که ارکان ذیصلاح با رعایت اساسنامه، تصمیم به تقسیم تمام یا بخشی از دارایی‌های صندوق بین سرمایه‌گذاران گرفته باشند؛
- ۸- نتیجه‌ی اجرای تصمیم اعلام شده مطابق بند ۷، شامل مبلغ پرداختی به سرمایه‌گذاران بابت هر واحد سرمایه‌گذاری، تاریخ پرداخت و جمع‌کل مبالغ پرداختی؛
- ۹- مظنه‌های خرید و فروش بازارگردان در هر روز و قیمت پایانی هر واحد سرمایه‌گذاری برای روز قبل، حداکثر تا ساعت ۱۰ هر روز؛

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

۱۰- کلیه‌ی گزارش‌هایی که به تشخیص سازمان تهیه و ارایه‌ی آنها به عموم ضروری باشد.

▪ تبصره ۱: مدیر صندوق باید هم‌زمان یک نسخه از گزارش‌ها و اطلاعات مذکور در این ماده را برای سازمان، متولی و حسابرس ارسال کند و انتشار هرگونه اطلاعات در تارنمای صندوق در رابطه با این صندوق به منزله‌ی ارایه‌ی اطلاعات به سازمان است.

▪ تبصره ۲: حسابرس باید اظهارنظر خود را در مورد گزارش‌های عملکرد و صورت‌های مالی سالانه و میان‌دوره‌ای صندوق، حداکثر ظرف ۲۰ روز پس از دریافت، مطابق مفاد اساسنامه ارایه دهد. مدیر صندوق موظف است اظهارنظر حسابرس را در مورد گزارش‌های عملکرد و صورت‌های مالی سالانه و میان‌دوره‌ای صندوق، یک روز کاری پس از دریافت، در تارنمای صندوق منتشر کند.

▪ تبصره ۳: روند تاریخی اطلاعات موضوع بندهای (۲)، (۳) و (۵) این ماده، باید در تارنمای صندوق در دسترس سرمایه‌گذاران باشد.

▪ تبصره ۴: در صورتی که اطلاع‌رسانی از طریق تارنمای صندوق به هر دلیل امکان‌پذیر نباشد، این اطلاعات باید به صورت کاغذی و به تعداد کافی در شعب در اختیار سرمایه‌گذاران قرار گیرد و وجود چنین اطلاعاتی در شعب از طریق روزنامه‌ی کثیرالانتشار صندوق به اطلاع سرمایه‌گذاران برسد.

تصفیه و انحلال یا پایان دوره فعالیت صندوق:

ماده ۶۰:

فعالیت صندوق به یکی از طرق زیر پایان می‌یابد:

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

الف) پس از اتمام موضوع فعالیت صندوق اعم از ساخت پروژه‌ی ساختمانی صندوق و فروش آن و انتقال اسناد مالکیت به خریداران؛

ب) در صورتی که ادامه فعالیت صندوق به تشخیص یا تأیید سازمان امکان‌پذیر نباشد از قبیل عدم موفقیت در جمع‌آوری منابع مالی برای ادامه‌ی فعالیت صندوق.

ج) در صورت لغو مجوز صندوق توسط سازمان؛

د) در صورت صدور حکم دادگاه مبنی بر خاتمه‌ی فعالیت یا انحلال صندوق؛

ه) به تقاضای هر یک از سرمایه‌گذاران یا ارکان صندوق و تأیید سازمان در صورتی که هریک از ارکان به وظایف خود عمل نکند و شخص جایگزین انتخاب نشده باشد.

ماده ۶۱:

در صورتی که فعالیت صندوق بنا به موارد مذکور در بندهای ب تا ه ماده ۶۰ پایان پذیرد، مرجع ذیصلاحی که رأی به انحلال می‌دهد، مدیر تصفیه، حدود اختیارات و حق الزحمه‌ی وی و مراحل تصفیه‌ی صندوق، را تعیین می‌کند؛ در صورت عدم تعیین این موارد، تصفیه صندوق براساس ماده ۶۲ و به مسئولیت مدیر صندوق صورت می‌گیرد.

تبصره: در خصوص بند الف ماده‌ی ۶۰، مدیر صندوق مراحل تصفیه را طبق ماده‌ی ۶۲، انجام می‌دهد.

ماده ۶۲:

در صورتی که پیش‌بینی شود فعالیت صندوق بنا به بند الف ماده ۵۷ پایان می‌پذیرد، پس از اتمام مراحل ساخت پروژه، اقدامات زیر تا اتمام تصفیه‌ی صندوق صورت می‌پذیرد:

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

- ۱- مدیر صندوق عملیات مزایده را برای فروش دارایی‌های صندوق مطابق مفاد اساسنامه و با رعایت دستورالعمل مصوب سازمان، انجام می‌دهد و این عملیات هرچند بار که لازم باشد تا فروش همه‌ی دارایی‌های صندوق ادامه می‌یابد. فاصله‌ی بین دو عملیات مزایده نباید بیشتر از سه ماه باشد.
- ۲- مدیر صندوق تلاش می‌کند که دیگر دارایی‌های صندوق از جمله مطالبات صندوق را به نقد تبدیل کند.
- ۳- خرید دارایی به نام صندوق متوقف می‌شود، مگر در موارد ضروری و تأیید متولی؛
- ۴- مدیر صندوق به تأیید متولی از محل وجوه نقد صندوق، کلیه‌ی بدهی‌های سررسید شده‌ی صندوق به استثنای مطالبات مدیر صندوق و متولی بابت کارمزد را می‌پردازد. در صورتی که ارزش دارایی‌های صندوق کمتر از ارزش بدهی‌های آن نباشد و وجوه نقد صندوق برای پرداخت این بدهی‌ها کفایت نکند، تفاوت توسط مدیر صندوق تأمین خواهد شد و مدیر صندوق معادل مبالغ پرداختی در حساب‌های صندوق بستانکار می‌شود.
- ۵- مدیر صندوق تا خاتمه تصفیه همچنان برای هر دوره‌ی سه ماهه، صورت‌های مالی و گزارش عملکرد صندوق را تهیه و در مواعید مقرر به حسابرس تسلیم می‌نماید.
- ۶- حسابرس موظف است نظر خود را ظرف ۲۰ روز پس از دریافت صورت‌های مالی و گزارش عملکرد موضوع بند ۵، به مدیر صندوق، متولی، و سازمان ارایه دهد.
- ۷- در صورتی که حسابرس نسبت به صورت‌های مالی و گزارش عملکرد صندوق موضوع بند ۵ که تاریخ تهیه‌ی آنها پس از انجام اولین مزایده‌ی مذکور در بند ۱ است، اظهارنظر مقبول ارایه داده باشد یا در صورت اظهارنظر مشروط حسابرس، بندهای شرط از نظر

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

متولی مانع مهمی برای ادامه عملیات تصفیه نباشد، آنگاه مدیر صندوق باید ظرف ۱۵ روزکاری از محل وجوه نقد صندوق، مبلغی را که از ۸۰٪ وجوه نقد صندوق در تاریخ صورت‌های مالی مذکور کمتر نبوده و از خالص ارزش روز کل واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران در آن تاریخ بیشتر نباشد، به حساب بانکی سرمایه‌گذاران واریز نماید. برای انجام این پرداخت، تاریخ معینی توسط مدیر صندوق اعلام می‌شود و نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری ۵ روز مانده به این تاریخ متوقف می‌گردد. مبالغ مذکور تنها به حساب سرمایه‌گذارانی واریز می‌شود که در تاریخ موردنظر، دارنده‌ی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق باشند. مبلغ پرداختی بابت هر واحد سرمایه‌گذاری از طریق تارنمای صندوق به اطلاع عموم می‌رسد. پس از پرداخت مذکور و انتشار اطلاعیه‌ی مربوطه، نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری مجاز خواهد بود. این عملیات تا فروش همه‌ی واحدهای ساختمانی پروژه حداقل هر سه ماه یک‌بار، تکرار می‌شود.

۸- پس از آنکه تمام واحدهای ساختمانی پروژه به فروش رسید، نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری ممنوع خواهد بود و مدیر صندوق مراحل ۵، ۶ و ۷ را تکرار می‌کند ولی در اجرای مرحله‌ی ۷، مبلغی معادل خالص ارزش روز واحدهای سرمایه‌گذاری را در ازای دریافت گواهی‌های سرمایه‌گذاری و ابطال آنها به حساب سرمایه‌گذاران پرداخت می‌کند. در اجرای این پرداخت، خالص ارزش روز واحدهای سرمایه‌گذاری پس از فروش واحدهای ساختمانی پروژه، ملاک عمل خواهد بود. مدیر صندوق موظف است برای اطلاع سرمایه‌گذاران از این امر، بلافاصله اطلاعیه‌ای در تارنمای صندوق منتشر نماید. در صورتی که وجوه نقد صندوق برای این پرداخت کافی نباشد، مابه‌التفاوت توسط مدیر

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق تأمین شده و وی معادل مبلغ پرداختی در حساب‌های صندوق بستانکار می‌شود.

۹- پس از اجرای مرحله‌ی مذکور در بند ۸، حساب حقوق صاحبان سرمایه، تصفیه شده و مانده‌ی این حساب در صورت وجود به تأیید متولی و حسابرس به حساب مدیر صندوق منظور می‌شود. به استثنای بدهی صندوق به مدیر صندوق، باقیمانده‌ی بدهی‌های صندوق از جمله مطالبات ارکان بابت کارمزد، از محل وجوه نقد صندوق پرداخت می‌شود و در صورتی که وجوه نقد صندوق برای این پرداخت کافی نباشد، مدیر صندوق متعهد به تأمین وجوه نقد است؛ و معادل آن در حساب‌های صندوق بستانکار می‌شود.

۱۰- پس از آنکه اسناد مالکیت واحدهای ساختمانی به خریداران منتقل گردید و کلیه‌ی تعهدات صندوق در این زمینه ایفا شد، مطالبات مدیر صندوق پرداخت شده و باقیمانده‌ی دارایی‌های صندوق به مدیر صندوق منتقل شده و صندوق تصفیه می‌شود. صورتجلسه تصفیه توسط مدیر صندوق تهیه شده و پس از تأیید حسابرس و متولی، یک نسخه از آن به سازمان ارسال می‌شود. در این مقطع فعالیت صندوق خاتمه یافته تلقی می‌شود.

تبصره ۱: مسئولیت آماده سازی اسناد مالکیت واحدهای ساختمانی پروژه، مطابق قرارداد منعقد شده با خریداران و انتقال آنها به خریداران، به عهده‌ی مدیر صندوق است و وی از جانب صندوق کلیه‌ی این وظایف را انجام می‌دهد. هزینه‌های مربوط به این عملیات از محل ذخیره‌ی کارمزد تصفیه تأمین می‌شود و در صورت کافی نبودن این ذخیره، توسط مدیر صندوق تأمین می‌شود.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

▪ تبصره ۲: پس از انجام مرحله‌ی ۹، و در صورت صحت کلیه‌ی محاسبات، سرمایه‌گذاران هیچ‌گونه حقوقی نسبت به دارایی‌های صندوق ندارند و این دارایی‌ها با اجرای بند ۱۰ به مدیر صندوق منتقل می‌شود.

مرجع رسیدگی به تخلفات و اختلافات:

ماده ۶۳:

سازمان مرجع رسیدگی به کلیه‌ی تخلفات ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق است. در صورتی‌که به تشخیص سازمان، رسیدگی به تخلفات ارتكابی در صلاحیت مرجع/مراجع دیگری باشد، حسب مورد، موضوع به مرجع/مراجع ذیصلاح ارجاع داده خواهد شد.

ماده ۶۴:

هرگونه اختلاف بین ارکان صندوق با یکدیگر و با سرمایه‌گذاران صندوق در مواردی که مربوط به صندوق می‌شود و هرگونه اختلاف بین صندوق با سایر اشخاص ذی‌ربط که ناشی از فعالیت حرفه‌ای آنها از جمله در خصوص اداره‌ی امور صندوق، اجرای مفاد اساسنامه و اجرای وظایف و مسئولیت‌های هر یک از ارکان در قبال صندوق باشد، مشمول ماده ۳۶ قانون بازار اوراق بهادار بوده و براساس این ماده رسیدگی می‌شود.

سایر موارد:**ماده ۶۵:**

در صورتی که هریک از ارکان صندوق در انجام وظایف و مسئولیت‌های خود تقصیر، قصور یا تخلف داشته باشد و از این بابت خسارتی متوجه صندوق گردد، شخص یا اشخاص مقصر یا متخلف مسئول جبران خسارت وارده خواهند بود. مرجع صالح به رسیدگی، حدود مسئولیت هریک را تعیین می‌کند.

ماده ۶۶:

در صورتی که در طرح توجیهی پروژه پیش‌بینی شده باشد، مدیر صندوق می‌تواند برای اجرای موضوع فعالیت صندوق و پس از تأیید متولی به نام صندوق تسهیلات مالی دریافت کند و وثیقه‌ی لازم اعم از تمام یا قسمتی از پروژه یا زمین محل اجرای پروژه را بسپارد.

ماده ۶۷:

چنانچه به هر دلیلی بین منافع سرمایه‌گذاران با منافع هر یک از ارکان صندوق تعارض پیش آید، تأدیبه‌ی حقوق سرمایه‌گذاران بر تأدیبه‌ی حقوق رکن یادشده، مقدم خواهد بود.

ماده ۶۸:

در صورتی که صندوق به حکم مراجع صالح قضایی منحل اعلام شود، این امر تغییری در محدودیت مسئولیت دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ایجاد نمی‌کند.

اساسنامه‌ی نمونه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان**ماده ۶۹:**

مرجع تفسیر مواد این اساسنامه، سازمان است. تغییرات اساسنامه باید به تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق برسد.

ماده ۷۰:

این اساسنامه در تاریخ در ماده، تبصره و یک امیدنامه تنظیم شده است.