

آمادگی آزمون مدیریت سبد اوراق بهادار

مدرس قوانین و مقررات:

فرشته آهنگری



توضیحات مقدماتی

• حد نصاب

حد نصاب کل-جدید	حد نصاب	تعداد سوالات	درس
45 درصد	40 درصد	40	سید
	50 درصد	30	قوانین

- آشنایی با نوع سوالات تکراری
- وجود مشابهت زیاد بین گزینه‌ها
- پاسخ به سوالاتی که مطمئن هستید
- صرفاً حد نصاب مهم است نه درصد بالا
- قسمت های پرتکرار همچون صندوق پروژه، جسورانه و زمین و ساختمان سوالات بیشتری دارد.

- دستورالعمل تاسیس و فعالیت سبدگردان
- دستورالعمل تاسیس و فعالیت مشاوره سرمایه‌گذاری
- گزارش دهی رویدادهای مالی-ثابت
- دستورالعمل تدوین روش و تهیه اسناد مزایده در صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان
- دستورالعمل نحوه محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق زمین و ساختمان
- دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری
- اساسنامه و امیدنامه صندوق های سرمایه گذاری مشترک
- اساسنامه و امیدنامه صندوق های زمین و ساختمان
- اساسنامه و امیدنامه صندوق های سرمایه گذاری پروژه
- اساسنامه و امیدنامه صندوق های سرمایه گذاری جسورانه
- اشتراکات صندوق ها
- نمونه سوالات

- مشاوره سرمایه گذاری: عبارتست از هرگونه مشاوره در مورد خرید یا فروش اوراق بهادار که از جمله شامل موارد زیر می شود:
- الف) توصیه به خرید، فروش یا نگهداری اوراق بهادار؛
- ب) اظهار نظر راجع به روند قیمت یا عرضه و تقاضای اوراق بهادار در آینده؛
- ج) اظهار نظر راجع به ارزش (قیمت) اوراق بهادار.
- سوال در سوالات گفته میشود که آیا میتواند متعهد پذیره نویس باشد یا خیر؟
- هر گونه نقل و انتقال سهام یا پذیره نویسی سهام جدید در شرکت مشاور سرمایه گذاری باید به تایید سازمان رسیده و ظرف 7 روز کاری پس از انتقال یا پذیره نویسی به اطلاع سازمان برسد.

- **شخص وابسته** به هر شخص حقیقی عبارت است:
- همسر و اقرباء نسبی **درجه‌ی اول از طبقه‌ی اول آن شخص**
- هر شخص حقوقی که حداقل 20 درصد منافع آن متعلق به شخص حقیقی مورد نظر باشد
- شخص حقیقی مورد نظر بتواند حداقل یکی از مدیران آن را تعیین کند.
- **شریک عمده:**
- به همراه اشخاص وابسته به خود، حداقل ده درصد از حق رأی برای انتخاب مدیران شخص حقوقی را در اختیار داشته
- یا حداقل در ده درصد منافع شخص حقوقی شریک باشد
- **مؤسس عمده:**
- به همراه اشخاص وابسته به خود، حداقل پنج درصد از حق رأی برای انتخاب مدیران شخص حقوقی را پس از تأسیس در اختیار می‌گیرد
- یا حداقل در پنج درصد منافع شخص حقوقی پس از تأسیس، شریک می‌شود.

- **سوال** تصدی به فعالیت مشاوره سرمایه گذاری مستلزم اخذ مجوز فعالیت از سازمان است و سازمان اشخاصی را که بدون دریافت مجوز لازم، مبادرت به این فعالیت نمایند، تحت پیگرد قانونی قرار می-دهد.

برای دریافت مجوز تأسیس شرکت مشاور سرمایه‌گذاری



- یک) فرم تکمیل شده تقاضای صدور مجوز تأسیس شرکت مشاور سرمایه‌گذاری
- دو) طرح اساسنامه که تمامی صفحات آن به امضای متقاضی رسیده است؛
- سه) طرح تجاری شامل اهداف، استراتژی‌ها و برنامه‌های شرکت برای سه سال پس از تأسیس، و ترازنامه و صورت سود (زیان) پیش‌بینی شده برای یک سال کامل شمسی پس از تأسیس که تمامی صفحات آن به امضای متقاضی رسیده است؛
- چهار) پرسشنامه تکمیل شده‌ی مشخصات داوطلب سمت مدیر عاملی یا عضویت در هیأت‌مدیره‌ی شرکت مشاور سرمایه‌گذاری، مطابق دستورالعمل تائید صلاحیت حرفه‌ای مدیران نهادهای مالی.
- پنج) پرسشنامه تکمیل شده‌ی مشخصات داوطلب سهامداری (حقیقی/حقوقی) در شرکت مشاور سرمایه‌گذاری
- تبصره) در مورد تقاضای مجوز تبدیل، صورت‌های مالی آخرین سال مالی شرکت متقاضی باید توسط یکی از موسسات حسابرسی معتمد سازمان حسابرسی شده و راجع به آن‌ها اظهار نظر شده باشد.

• سرمایه‌ای که در نظر است هنگام تأسیس شرکت مشاور سرمایه گذاری پرداخت شود، معادل یا بیش از هشتاد میلیارد ریال باشد.

• **سوال** در صورتی که در اثر زیان‌های وارده، بیش از ثلث سرمایه یا حقوق صاحبان سهام در نظر گرفته شده برای مشاور سرمایه‌گذاری طبق این ماده از بین برود، مشاور سرمایه‌گذاری موظف است حداکثر ظرف شش ماه نسبت به ترمیم سرمایه یا حقوق صاحبان سهام اقدام نماید. -همینطور برای سبگردان

• در صورتی که در نظر است قسمتی از سرمایه شرکت به صورت غیر نقد تأمین شود، سرمایه غیر نقد در راستای اهداف شرکت قابل استفاده بوده و استفاده از آن در طرح تجاری شرکت پیش‌بینی شده و به قیمت معقول و متناسب با ارزش روز آن تقویم شده باشد.

- **مهم** پس از ابلاغ مجوز تأسیس یا مجوز تبدیل شرکت موجود به شرکت مشاور سرمایه‌گذاری، متقاضی شش ماه مهلت خواهد داشت تا شرکت مشاور سرمایه‌گذاری را به صورت یک شرکت سهامی خاص مطابق با شرایط اعلام شده، تأسیس یا شرکت موجود را مطابق شرایط اعلام شده به یک شرکت مشاور سرمایه‌گذاری سهامی خاص تبدیل نماید و موارد لازم را در مرجع ثبت شرکت‌ها، ثبت و مدارک مربوطه را به سازمان تسلیم کند، در غیر این صورت مجوز تأسیس یا مجوز تبدیل صادره از درجه‌ی اعتبار ساقط خواهد شد.

- تمدید: به تقاضای متقاضی و ذکر دلایل موجه، سازمان می‌تواند مهلت موضوع این ماده را **حداکثر سه ماه دیگر تمدید کند-فقط یکبار**

- تأسیس یا تبدیل شرکت موجود به شرکت مشاور سرمایه‌گذاری بر اساس مجوز سازمان و همچنین ثبت شرکت تحت عنوان شرکت مشاور سرمایه‌گذاری، به عنوان مجوز فعالیت در زمینه‌ی مشاوره‌ی سرمایه‌گذاری محسوب نمی‌شود و شروع به فعالیت مشاوره سرمایه‌گذاری منوط به دریافت مجوز جداگانه تحت عنوان مجوز فعالیت مشاوره‌ی سرمایه‌گذاری از سازمان است.

- سوال بخش های مجزا در شرکت مشاور سرمایه گذاری:
- بخش مشاوره سرمایه گذاری
- بخش مالی
- بخش اخذ و اجرای سفارش خرید و فروش اوراق بهادار از مشتریان، در صورتی که به فعالیت کارگزاری نیز می پردازد.

بخش جداگانه برای تحلیل و مشاور سرمایه گذاری وجود ندارد

- ارائه مشاوره سرمایه گذاری در زمینه خرید، فروش یا نگهداری اوراق بهادار بدون دریافت و تحلیل نظام مند اطلاعات مشتری، توسط مشاور سرمایه گذاری و همچنین ارائه مشاوره در مورد اوراق بهاداری که در تخصص مشاور سرمایه گذاری نبوده و در تارنمای مشاور سرمایه گذاری به عنوان اوراق بهاداری که وی در خصوص آنها مشاوره می دهد، اعلام نشده اند، تخلف محسوب می گردد.

اطلاعاتي که دريافت آن‌ها اجباري است:



سوال

- وضعیت شغلي، نحوه‌ي اشتغال، سن، سطح تحصیلات و تجربیات کاري مشتري؛
- برنامه‌ها و اهداف مشتري از سرمایه‌گذاري و مبلغی که قصد سرمایه‌گذاري دارد؛
- تجربیات مشتري در سرمایه‌گذاري‌هاي قبلي؛
- میزان وجوه نقدي که مشتري براي اجراي برنامه‌ها و اهداف آتي خود به آن نیازمند است و زمانبندي آن؛

- اطلاعات کلی راجع به افراد خانواده و افراد تحت تکفل مشتری که در مورد هر یک حداقل شامل: سن، سطح تحصیلات، وضعیت شغلی و حدود درآمد می‌گردد
- محدوده‌ی درآمدها و هزینه‌های کنونی مشتری و افراد تحت تکفل و پیش‌بینی وضعیت آتی آن با ذکر منابع درآمدی
- میزان دارایی‌ها و بدهی‌های کنونی مشتری و افراد تحت تکفل به طور تقریبی؛
- وضعیت درآمدی سایر اعضای خانواده و میزان مشارکت آنها در پرداخت هزینه‌های مشتری و افراد تحت تکفل
- اهداف و برنامه‌های آتی مشتری

- فرم کسب اطلاعات مشتریان باید طوری طراحی گردد که علاوه بر کسب اطلاعات این ماده، حاوی سوالاتی برای ارزیابی توان مشتری برای تحمل ریسک باشد.
- تحلیل فرم اطلاعات مشتری توسط یکی از کارکنان شرکت مشاور سرمایه‌گذاری که این مسئولیت را صریحاً پذیرفته و لااقل دارای گواهی‌نامه‌ی تحلیل‌گری بازار سرمایه با حداقل 2 سال سابقه‌ی تجربی مرتبط است. در صورت عدم کفایت دارندگان گواهی‌نامه‌ی تحلیل‌گری، می‌تواند با تأیید سازمان از اشخاص دارنده‌ی گواهی‌نامه‌ی اصول مقدماتی که دارای سوابق حرفه‌ای مرتبط و کافی باشند، استفاده نماید.
- شامل موارد زیر باشد:
- اهداف مشتری از سرمایه‌گذاری
- میزان ریسک قابل تحمل توسط مشتری؛
- مقاطع زمانی که سرمایه‌گذار تمایل یا نیاز به برداشت و مصرف تمام یا قسمتی از سرمایه‌ی خود دارد و مبلغ برداشت در هر زمان
- دارایی‌های مناسب برای سرمایه‌گذاری مشتری و نسبت مناسب سرمایه‌گذاری در هر کدام

- در شرایط وجود تضاد منافع بین مشاور سرمایه‌گذاری و مشتری وی، اولویت با منافع مشتری خواهد بود.

انجام فعاليت‌هاي زير توسط مشاور سرمايه‌گذاري مجاز نمي‌باشد:

سوال

- ارائه‌ي خدمات مشاوره‌ي سرمايه‌گذاري در خصوص اوراق بهاداري که بدون دريافت مجوز مربوطه منتشر شده يا در حال انتشارند؛
- انعقاد قراردادها يا پذيرش تعهداتي که منجر شود تا مشاور سرمايه‌گذاري نتواند تمام يا بخشي از وظايف خود را مطابق اين دستورالعمل انجام دهد يا مسئوليت‌هاي مشاور سرمايه‌گذاري را کمتر از مسئوليت‌هايي نمايد که در اين دستورالعمل براي مشاوران سرمايه‌گذاري پيش‌بيني شده است؛
- انعقاد قراردادهاي مشاوره‌ي سرمايه‌گذاري با مشتريان که در آن مسئوليت‌هاي مشاور سرمايه‌گذاري در قبال مشتريان از مسئوليت‌هاي مندرج در اين دستورالعمل يا ساير مقررات مرتبط، محدودتر باشد؛
- اعطاي وام به مشترياني که با آنها قرارداد مشاوره‌ي سرمايه‌گذاري منعقد نموده يا دريافت وام از آنها؛
- دريافت کارمزد در ارائه‌ي خدمات خود بيش از سقف‌هاي مصوب سازمان؛
- استفاده از دارايي مشتريان به طور مستقيم يا غير مستقيم به نفع خود يا به نفع اشخاص وابسته به خود

مشاور سرمایه‌گذاری و کارکنان آن باید اطلاعات و مدارک مربوط به مشتری طرف قرارداد خود را محرمانه تلقی نموده و به استثنای اشخاص زیر در حدود درخواست آنها، بدون رضایت مشتری به شخص دیگری ارائه ننمایند:



- کارکنان مشاور سرمایه‌گذاری که برای ارائه خدمات به مشتری یا انجام سایر وظایف خود به اطلاعات و مدارک مشتری نیاز دارند، در حدود نیاز آنها؛
- سازمان یا مراجعی که سازمان تعیین می‌کند؛
- وکیل، بازرس قانونی یا حسابرس مشاور سرمایه‌گذاری؛
- مراجع صالح قضایی؛
- کانون مربوطه در حدودی که در مقررات مصوب سازمان تعیین شده است؛
- سایر مراجعی که ارائه مدارک و اطلاعات مذکور به آنها، طبق قانون الزامی است.

سوال در صورتی که مشاور سرمایه‌گذاری به مشتری خود در زمینه‌ی ورقه‌ی بهاداری خاص، مشاوره می‌دهد در حالی که

(الف) شرکت مشاور سرمایه‌گذاری یا اشخاص وابسته به آن

(ب) کارکنان مشاور سرمایه‌گذاری یا اشخاص وابسته به آن‌ها

(ج) سایر مشتریان مشاور سرمایه‌گذاری یا

(د) صندوق‌های تحت مدیریت مشاور سرمایه‌گذاری، در آن ورقه‌ی بهادار ذینفع محسوب می‌شوند، و مشاور سرمایه‌گذاری از این موضوع مطلع بوده یا از طریق دریافت گزارش‌ها از این موضوع مطلع شده باشد،

آن‌گاه مشاور سرمایه‌گذاری موظف است قبل از انعقاد قرارداد با مشتری و همچنین قبل از ارائه‌ی مشاوره‌ی سرمایه‌گذاری در مورد آن ورقه‌ی بهادار خاص، مشتری را از این موضوع مطلع کند.

- در صورتی که مالک ورقه بهادار باشد؛
- در صورتی که اختیار خرید یا فروش ورقه بهادار را به دیگری اعطاء یا از دیگری دریافت نموده باشد؛
- در صورتی که ورقه بهادار را قرض گرفته یا قرض داده باشد؛
- در صورتی که پذیرهنویسی یا فروش ورقه بهادار را تعهد کرده باشد یا بازاریابی برای پذیرهنویسی یا فروش ورقه بهادار را پذیرفته باشد یا مشاور ناشر در زمینه عرضه ورقه بهادار باشد یا در این موارد با دیگران مشارکت داشته باشد؛
- در صورتی که ناشر ورقه بهادار باشد.

- سازمان می‌تواند به صورت ادواری یا در مواقع لزوم، مدارك و هرگونه مستندات مشاور سرمایه‌گذاری و هر گونه اماکن متعلق به مشاور سرمایه‌گذاری یا تحت اختیار یا کنترل وی را مورد بازرسی قرار دهد یا ارائه اطلاعات، مدارك و گزارش‌هایی را از مشاور سرمایه‌گذاری درخواست کند.

- **سوال** در صورت درخواست سازمان برای تهیه گزارش ویژه حسابرسی از شرکت مشاور سرمایه‌گذاری مشاور سرمایه‌گذاری باید علاوه بر ارائه اطلاعات، اسناد و مدارك لازم برای تهیه این گزارش، هزینه‌ها تهیه گزارش مذکور را مطابق آنچه سازمان تعیین می‌کند، بپردازد.

• **سوال** در صورتی که تخلف ناشی از فعل یا ترك فعل مدیر یا مدیران یا سایر کارکنان مشاور سرمایه‌گذاری باشد، مرجع رسیدگی به تخلفات مشاور سرمایه‌گذاری، علاوه بر تنبیهات مقرر در این ماده برای مشاور سرمایه‌گذاری، مدیر یا هر يك از کارکنان متخلف را حسب مورد به یکی از تنبیهات انضباطی زیر محکوم می‌کند:

- تذکر کتبی بدون درج در پرونده؛
- اخطار کتبی با درج در پرونده؛
- محرومیت از ارائه خدمات مشاوره‌ی سرمایه‌گذاری حداکثر تا دو سال؛
- سلب صلاحیت از ادامه‌ی تصدی سمت مدیریت در شرکت مشاور سرمایه‌گذاری مربوطه حداکثر تا دو سال؛
- محرومیت از تصدی سمت در تمام یا برخی از بورس‌ها، بازارهای خارج از بورس، کانون‌ها و نهادهای مالی حداکثر تا دو سال؛
- محرومیت از استفاده از گواهی‌نامه‌ی حرفه‌ای صادره توسط سازمان به مدت حداکثر تا دو سال؛
- جریمه نقدی

- در صورت پیش‌بینی در قرارداد مشاوره سرمایه‌گذاری، مشاور سرمایه‌گذاری می‌تواند به وکالت از طرف مشتری طرف قرارداد خود، نسبت به اعمال حقوق مالکانه‌ی اوراق بهادار مشتری از جمله حضور در مجامع عمومی شرکت‌ها و اعلام رأی، دریافت سود سهام و سود سایر اوراق بهادار، دریافت سهام جایزه، دریافت حق تقدم خرید سهام و شرکت در افزایش سرمایه، اقدام نماید.

- تصمیم به خرید، فروش یا نگهداری اوراق بهادار به نام سرمایه گذار معین توسط سبذگردان در قالب قرارداد مشخص، به منظور کسب انتفاع برای سرمایه گذار است.
- شخص وابسته به هر شخص حقیقی عبارت است از همسر و اقرباء نسبی درجه اول از طبقه اول آن شخص و هر شخص حقوقی که حداقل 20 درصد منافع آن متعلق به شخص حقیقی مورد نظر باشد یا شخص حقیقی مورد نظر بتواند حداقل یکی از مدیران آن را تعیین کند
- سهامدار یا شریک عمده: یک شخص وقتی شریک عمده در یک شخص حقوقی محسوب میشود که به همراه اشخاص وابسته به خود، حداقل پنج درصد از حق رأی برای انتخاب مدیران شخص حقوقی را در اختیار داشته یا حداقل پنج درصد منافع شخص حقوقی متعلق به وی باشد.
- مؤسس عمده: یک شخص وقتی مؤسس عمده یک شخص حقوقی در شرف تأسیس محسوب میشود که به همراه اشخاص وابسته به خود، حداقل ده درصد از حق رأی برای انتخاب مدیران شخص حقوقی را پس از تأسیس در اختیار میگیرد یا حداقل ده درصد منافع شخص حقوقی پس از تأسیس، متعلق به وی میشود.

- سرمایه‌ای که در نظر است هنگام تأسیس شرکت سبذگردان پرداخت شود، **معادل یا بیش از یکصد میلیارد ریال** باشد؛
- در صورتی که در نظر است قسمتی از سرمایه‌ی شرکت به صورت غیر نقد تأمین شود، سرمایه غیر نقد در راستای اهداف شرکت قابل استفاده بوده و استفاده از آن در طرح تجاری شرکت پیش‌بینی شده و به قیمت معقول و متناسب با ارزش روز آن تقویم شده باشد.
- پس از ابلاغ مجوز تأسیس سبذگردان یا مجوز تبدیل شرکت موجود به شرکت سبذگردان، متقاضی شش ماه مهلت خواهد داشت تا شرکت سبذگردان را به صورت یک شرکت سهامی خاص مطابق با شرایط اعلام شده، تأسیس یا شرکت موجود را مطابق شرایط اعلام شده به یک شرکت سبذگردان سهامی خاص تبدیل نماید و موارد لازم را در مرجع ثبت شرکت‌ها، ثبت و مدارک مربوطه را به سازمان تسلیم کند، در غیر این صورت مجوز تأسیس یا مجوز تبدیل صادره از درجه‌ی اعتبار ساقط خواهد شد.
- به تقاضای متقاضی و ذکر دلایل موجه، سازمان می‌تواند مهلت موضوع این ماده را حداکثر سه ماه دیگر تمدید کند.

- **سوال** در صورتی که در اثر زیان‌های وارده، بیش از ثلث سرمایه یا حقوق صاحبان سهام در نظر گرفته شده برای سبدگردانی طبق این ماده از بین برود، سبدگردان موظف است حداکثر ظرف شش ماه نسبت به ترمیم سرمایه یا حقوق صاحبان سهام اقدام نماید-به صورت عدد رقم هم می‌گن.

- در صورتی که مفاد قرارداد مغایر قوانین و مقررات تصویب شده تا زمان انعقاد قرارداد باشد، سبذگردان نمی‌تواند به مفاد قرارداد عمل کند و چنانچه در اثر آن خسارتی به مشتری وارد آید، سبذگردان مسئول جبران آن است.

- ذکر اینکه سبذگردان ملزم به اجرای آن بخش از قرارداد که با قوانین و مقرراتی که بعداً به تصویب می‌رسد، مغایر باشد نیست و از این بابت مسئولیتی برای جبران خسارت وارده به مشتری نخواهد داشت.

- **سوال** ذکر این موضوع که مرجع رسیدگی به اختلافات بین مشتری و سبذگردان در صورت عدم سازش در کانون‌ها، هیأت داوران است و تا تشکیل کانون مربوطه، وظیفه مذکور توسط سازمان صورت می‌پذیرد؛

- ذکر این موضوع که سبذگردان می‌تواند به وکالت از مشتری طرف قرارداد خود، نسبت به اعمال حقوق مالکانه اوراق بهادار مشتری از جمله حضور در مجامع عمومی شرکت‌ها و اعلام رای، دریافت سود سهام و سود سایر اوراق بهادار، دریافت سهام جایزه، دریافت حق تقدم خرید سهام و شرکت در افزایش سرمایه، اقدام نماید.

• **سوال** در صورتی که مشتری که قرارداد سبدگردانی با سبدگردان منعقد نموده، فوت نماید و سبدگردان از این امر مطلع شود، باید بلافاصله فعالیت سبدگردانی را در مورد دارایی‌هایی آن مشتری متوقف و سازمان و امین خود را از موضوع مطلع کند و اقدامات لازم را برای اتمام قرارداد به عمل آورد.

• **سوال** بخش‌های مجزا در شرکت سبدگردان

1- بخش سبدگردانی؛

2- بخش مالی؛

3- بخش اخذ و اجرای سفارش خرید و فروش اوراق بهادار از مشتریان، در صورتی که به فعالیت کارگزاری نیز می‌پردازد.

- در صورتی که آورده مشتری شامل اوراق بهادار بوده و مشخصات اوراق بهادار و درخواست انتقال آن‌ها توسط سبذگردان ارائه شده باشد، آنگاه شرکت سپرده‌گذاری پس از احراز مالکیت سرمایه‌گذار نسبت به اوراق بهادار موضوع سبذگردانی، در صورتی که سرمایه‌گذار ممنوع‌المعامله نباشد، اوراق بهادار مذکور را به کد سبذگردانی منتقل و موضوع را مطابق نمونه فرم های ابلاغ شده توسط شرکت سپرده‌گذاری که به امضای مشترک شرکت سبذگردان و امین رسیده باشد به سبذگردان و سازمان منعکس می‌نماید.

- **سوال** انتقال اوراق بهادار یاد شده به کد سبذگردانی، انتقال مالکیت و انجام معامله محسوب نشده و مشمول مقررات و کارمزدهای مربوط به معاملات اوراق بهادار نمی‌باشد.

- مالکیت و کلیه منافع مادی اوراق بهادار منتقل شده به کد سبذگردانی و خریداری شده به این کد، در هر زمان به مشتری تعلق دارد، لکن نحوه اعمال حق رأی، حق تقدم خرید اوراق بهادار که به مالک این اوراق بهادار تعلق می‌گیرد و اعمال سایر حقوق مربوطه، در طول اعتبار قرارداد سبذگردانی براساس قرارداد سبذگردانی تعیین می‌شود.

- برای شروع به فعالیت سبدگردانی، سبدگردان باید حداقل يك شخص حقيقي که از نظر سازمان واجد صلاحیت لازم باشد را به عنوان امین انتخاب و با وي قرارداد منعقد کند.
- در صورت ورشکستگی یا انحلال امین طرف قرارداد با سبدگردان یا در صورتی که امین مذکور به هر دلیل نتواند این وظایف را انجام دهد یا در صورت فسخ یا انفساخ قرارداد سبدگردان با امین مذکور، سبدگردان ملزم است موضوع را بلافاصله کتباً به سازمان گزارش کند و ظرف حداکثر يك ماه با شخص صاحب صلاحیت دیگری به عنوان امین که حاضر به پذیرش مسئولیت های قرارداد امین سبدگردانی اختصاصی منعقد کند. قبل از انعقاد قرارداد مذکور با امین جدید، سبدگردان نباید به عملیات سبدگردانی بپردازد مگر اینکه موضوع با ذکر دلایل به تأیید سازمان برسد.

• امین موظف است به صورت مستمر نظارت کند که:

1- عدم انقضای مجوز فعالیت سببگردانی شرکت،

2- مفاد قراردادهای سببگردانی که سببگردان با مشتریان خود منعقد نموده است،

3- دستورالعمل تأسیس و فعالیت سببگردانی و

مقرراتی که سازمان نظارت بر رعایت آنها را از جمله وظایف امین طرف قرارداد با سببگردانها محسوب کند،
توسط سببگردان رعایت شود و در صورت مشاهده هرگونه نقض موارد یادشده، موضوع را بلافاصله پس از کشف، به صورت مکتوب به سازمان گزارش کند و هم زمان تذکرات لازم را جهت اصلاح کتباً به سببگردان ارائه دهد.

• **سوال** سبذگردان باید برای هر قرارداد سبذگردانی حساب بانکی جداگانه افتتاح کند و در صورتی که این امر عملاً مشکل باشد، افتتاح یک حساب بانکی برای مجموعه‌ای از قراردادهای سبذگردانی بلامانع است؛ مشروط به اینکه موضوع با ذکر دلایل به تأیید سازمان برسد. (گزینه ای که مشروط دارد صحیح است)

• حساب‌های بانکی موصوف که به‌عنوان حساب‌های بانکی مخصوص سبذگردانی شناخته می‌شوند، با تأیید امین افتتاح شده و مشخصات آن‌ها نزد امین ثبت می‌گردد. کلیه دریافت‌های مربوط به سبذ اختصاصی مشتری شامل وجوه اولیه موضوع سبذگردانی، وجوه حاصل از دریافت سودهای نقدی اوراق بهادار و سپرده‌های بانکی سبذاختصاصی و فروش اوراق بهادار سبذ اختصاصی، باید منحصراً به حساب بانکی موضوع این ماده مرتبط با قرارداد سبذگردانی مربوطه، واریز و کلیه پرداخت‌های مربوط به سبذ اختصاصی شامل وجوه پرداختی به مشتری، وجوه پرداختی بابت خرید اوراق بهادار سبذاختصاصی و پرداخت هزینه‌های مربوط به سبذگردانی، منحصراً از این حساب بانکی انجام می‌شود.

- **سوال** در مورد قراردادهای سببگردانی زیر، حساب بانکی موضوع این ماده باید به نام مشترک سببگردان و امین یا به نام مشتری افتتاح شده به طوری که در هر حال برداشت از آن با اجازه توأم سببگردان و امین امکان پذیر باشد: سوال به صورت عدد رقم
- 1- در صورتی که ارزش روز سبد اختصاصی مشتری مربوط به قرارداد سببگردانی، بیش از ثلث سرمایه ثابت و پرداخت شده سببگردان یا بیش از یک میلیارد ریال هر کدام کمتر است، باشد؛
- 2- در صورتی که با انعقاد قرارداد سببگردانی، مجموع ارزش سبدهای اختصاصی تحت مدیریت سببگردان به ارزش روز، بیش از ده برابر سرمایه ثابت و پرداخت شده سببگردان شود
- به استثنای قراردادهای موضوع بالا، حساب بانکی می تواند به تشخیص سببگردان به نام سببگردان، مشتری، امین یا به نام مشترک دو یا چند شخص از آنها و حق برداشت از حساب بانکی نیز می تواند در اختیار یک، دو یا چند شخص از اشخاص فوق باشد

- کارگزارانی که اوراق بهادار ثبت شده در یک کد سببگردانی از طریق آنها به فروش می‌رسد، ملزم اند وجوه حاصل از فروش اوراق بهادار یاد شده را صرفاً به حساب یا حساب‌های بانکی موضوع این ماده که توسط امین به کارگزار معرفی شده‌است، واریز نمایند.

در مورد پرداخت به مشتری، امین باید کنترل نماید که:

- 1- قبلاً نسخه‌ای از قرارداد مشتری به امین تسلیم و نزد امین ثبت شده است .
- 2- مبلغی که سببگردان پرداخت آن را به حساب بانکی مشتری درخواست نموده، بیش از وجوه نقد سبداختصاصی مشتری مربوطه در تاریخ درخواست نیست،
- 3- پرداخت صرفاً به حساب بانکی مشتری که در قرارداد سببگردانی یا متمم آن یا کتباً توسط مشتری معرفی شده است، واریز می‌شود.

در خصوص پرداخت به کارگزار به منظور خرید اوراق بهادار موضوع قرارداد سببگردانی، امین باید کنترل نماید که:

- 1- مانده‌ی وجوه نقد سبداختصاصی نزد کارگزار به تشخیص امین بیش از حد لازم نباشد؛
 - 2- پرداخت صرفاً به حساب جاری معاملاتی کارگزار صورت پذیرد؛
 - 3- کارگزار دارای مجوز کارگزاری از سازمان بوده و تشریفات شناسایی کارگزار طبق قرارداد امین با سببگردان به انجام رسیده باشد؛
- در خصوص پرداخت کارمزدها و هزینه‌های سببگردانی امین باید کنترل نماید که:

- 1- پرداخت مطابق با مفاد قرارداد و مقررات مربوطه بوده و به طور صحیح محاسبه شده است؛
 - 2- این پرداخت‌ها به حساب‌های بانکی اشخاص مربوطه صورت می‌پذیرد.
- در خصوص پرداخت به منظور خرید اوراق بهاداری که در بورس یا بازار خارج از بورس معامله نمی‌شوند، امین باید کنترل کند که:

- 1- مشخصات و تعداد اوراق بهادار و فروشنده‌ی آنها توسط سببگردان معین شده است؛
- 2- اوراق بهادار دارای ویژگی‌های مندرج در قرارداد است؛
- 3- فروشنده معتبر است؛
- 4- مبلغ مورد نظر صرفاً به حساب بانکی فروشنده پرداخت شود.

در صورتی که امین از انجام وظایف خود تخطی نماید و از این بابت خسارتی به هر یک از مشتریان طرف سببگردان در قراردادهای سببگردانی، وارد شود

یا

در اثر تخلف امین، هر یک از مشتریان مذکور نتواند در صورت تمایل در مهلت مقرر در قرارداد سببگردانی خود با سببگردان، دارای خود را از سببگردان دریافت دارد، آنگاه امین مسئول جبران خسارات وارده به مشتری مربوطه می باشد. (نحوه جبران خسارت باید در قرارداد امین سبداختصاصی که بین امین و سببگردان منعقد می شود، پیش بینی شود.)

• سببگردان باید کلیه اطلاعات مربوط به مشتری و معاملاتی که سببگردان به نام وی انجام می دهد را در نرم افزار سببگردانی، درج نماید. تغییر اطلاعاتی که در روزهای قبل در بانک اطلاعاتی این نرم افزار ثبت شده اند، صرفاً با درخواست سببگردان و ذکر دلایل و تأیید امین امکان پذیر است.

- سبذگردان موظف است تا در دوره‌هاي معيني که در قرارداد سبذگرداني ذکر شده است و نباید بیش از 6 ماه باشد، گزارش‌هاي فعاليت سبذگرداني خود را طبق نظر سازمان تهيه و به هر مشتري و سازمان ارائه دهد. اين گزارش‌ها حداقل شامل موارد زیر خواهد بود:
- 1- ترکیب و ارزش سبذاختصاصي، تعداد و ارزش هر دارايي در سبذاختصاصي و میزان وجوه جاري مشتري نزد سبذگردان در پایان دوره.
- 2- معاملات صورت گرفته براي مشتري در دوره‌ي گزارش با ذکر جزئیات.
- 3- سود سهام، سود اوراق مشارکت، سود ساير اوراق بهادار، سهام جايزه و ساير مزايای دريافتي براي مشتري طی دوره‌ي گزارش.
- 4- صورت درآمدها و هزینه‌ها و تعيين سود یا زیان ناشي از سرمايه‌گذاري در دوره‌ي گزارش، و تفکيک آن به بازدهي نقدي هر سهم، استفاده از حق تقدم و افزايش یا کاهش ارزش سبذاختصاصي.
- 5- بازدهي سبذ اختصاصي مشتري در هر روز و در کل دروه گزارش

- برای هرگونه نقل و انتقال سهام یا پذیرهنویسی سهام جدید در شرکت سبذگردان باید مجوز سازمان اخذ شود.
- سبذگردان ملزم است هر ساله مبلغی تحت عنوان حق نظارت سازمان بر سبذگردان به سازمان پرداخت نماید. این مبلغ به پیشنهاد سازمان توسط شورای عالی بورس و اوراق بهادار تعیین می‌گردد.
- تنظیمات نرم‌افزار سبذگردانی با توافق سبذگردان و امین انجام می‌شود و در صورت اختلاف، طبق نظر سازمان عمل خواهد شد. در تنظیم نرم‌افزار سبذگردانی، ملاحظات مورد نظر سازمان باید رعایت شود.

- سوال تعداد تحلیل‌گران سبذگردان باید به ازای هر 500 میلیارد ریال افزایش در دارایی تحت مدیریت، 1 نفر و تا سقف 10 نفر افزایش یابد.

سوال:

سرمایه ثبت شده شرکت سبذگردان 5 میلیارد تومان است. 260 میلیارد تومان اندازه سبذ است و جمعا 18 قرارداد سبذگردانی دارد. چند تحلیلگر نیاز است؟

- سوال هیچ مدیر سبذی نمی‌تواند بیش از 1000 میلیارد ریال دارایی یا بیش از 20 قرارداد سبذگردانی اختصاصی را تحت مدیریت خود داشته باشد.

سوال: شرکت سبذگردان 18 قرارداد دارد که جمعا 260 میلیارد ریال است. چه تعداد مدیر سبذ نیاز است؟

اساسنامه صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان



دارایی‌های صندوق: عبارت است از وجوه دریافتی در قبال صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، وجوه دریافتی از هر منبع دیگر، زمین، ساختمان، مصالح ساختمانی، کلیه مجوزها و سایر دارایی‌های معنوی و نامشهود و سایر دارایی‌هایی که مطابق مفاد اساسنامه به نام صندوق خریداری می‌شود و نیز کلیه حقوق، منافع و سود متعلق به آنها، مطالبات صندوق از اشخاص و کارمزدهایی که مطابق اساسنامه یا امیدنامه برای صندوق دریافت می‌شود.

خالص دارایی صندوق: ارزش دارایی‌های صندوق پس از کسر بدهی‌های صندوق است. نحوه محاسبه ارزش دارایی گفته خواهد شد.

ارکان صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان



این نوع صندوق جمعا 9 رکن دارد.

مجمع صندوق نیز جزو ارکان اصلی صندوق است.

ارکان اداره کننده	ارکان نظارت کننده	ارکان تضمین کننده
هیأت مدیره	ناظر	بازارگردان
مدیر صندوق	متولی	متعهد پذیره نویس
مدیر ساخت	حسابرس	

موضوع فعالیت:

- جمع آوری وجوه از متقاضیان سرمایه گذاری در صندوق
- و
- ساخت پروژه ساختمانی مندرج در امیدنامه صندوق از محل وجوه یاد شده
- و
- سپس فروش واحدهای ساختمانی پروژه یاد شده
- و
- در نهایت تقسیم عواید ناشی از این فعالیت بین سرمایه گذاران صندوق است

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

صندوق تابعیت ایرانی دارد.

مهم مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری، به نسبت تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری خود از کل واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران، در خالص دارایی‌های صندوق سهیم‌اند، ولی حق تصمیم‌گیری در مورد دارایی‌های صندوق در چارچوب این اساسنامه منحصراً از اختیارات مدیر صندوق است.

مسئولیت مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری در قبال تعهدات صندوق، صرفاً محدود به مبلغ سرمایه‌گذاری آن‌ها در صندوق است.

واحدهای سرمایه‌گذاری قابل انتقال به غیر می‌باشند و در بورس اوراق بهادار یا بازار خارج از بورس پذیرفته می‌شوند. تشریفات نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری تابع مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه است.

صدور واحدهای سرمایه‌گذاری برای تأمین منابع مالی صندوق، با دریافت قیمت اسمی واحدهای سرمایه‌گذاری در ازای هر واحد سرمایه‌گذاری، صورت می‌پذیرد.

تبصره: مهم تأدیه‌ی منابع مالی به صورت آورده نقد یا غیرنقدی است که نحوه ارزش‌گذاری آن به تأیید سازمان رسیده باشد.

در دوره پذیرهنویسی اولیه واحدهای سرمایه‌گذاری، هرگاه تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده،

با تعداد مورد نظر برابر شود، عملیات دریافت
درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، متوقف می‌شود.

بیش از تعداد مورد نظر شود، مطابق مقررات عرضه‌های عمومی در بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه عمل خواهد شد.

در موارد ابهام مقررات مذکور اولویت با کسانی خواهد بود که زودتر وجوه خود را به حساب بانکی مربوطه واریز نموده‌اند

صدور واحدهای سرمایه‌گذاری پس از دوره پذیرهنویسی اولیه در
قبال سرمایه‌گذاری در صندوق، به منزله افزایش سرمایه صندوق
است.

زمان‌بندی و مبالغ افزایش سرمایه صندوق در امیدنامه 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 سرمایه
پیش‌بینی شده در امیدنامه صندوق، پیشنهاد افزایش سرمایه صندوق
را به همراه گزارش توجیهی خود به هیأت مدیره
صندوق ارائه دهد.

مدارك و اطلاعات لازم برای افزایش سرمایه به هیأت مدیره



الف) گزارش‌های پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه تهیه شده توسط مدیر ساخت توضیحات

1- گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه باید به تأیید ناظر

2- گزارش پیشرفت مالی پروژه باید به تأیید حسابرس رسیده باشد.

3- از تاریخ تأیید این گزارش‌ها نباید بیش از 30 روز سپری شده باشد.

4- وقایع مهم پس از تاریخ تهیه این گزارش‌ها تا تاریخ تأیید آنها باید در این گزارش‌ها افشاء شده باشد.

- ب) صورت‌های مالی حسابرسی شده صندوق که از تاریخ تأیید آنها توسط حسابرس بیش از 90 روز سپری نشده باشد.
- ج) مبلغ افزایش سرمایه و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری که برای تأمین مبلغ افزایش سرمایه قصد صدور آنها وجود دارد.

در پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، سرمایه‌گذاران صندوق به نسبت واحدهای سرمایه‌گذاری تحت تملک خود حق تقدم دارند.

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

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

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

ارزش خالص و قیمت صدور واحد سرمایه‌گذاری

ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به تفکیک «بهای تمام‌شده» و «ارزش-روز»

بر اساس بهای تمام شده:

مدیر صندوق باید ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده را، بر مبنای بهای تمام شده پروژه و سایر اقلام دارایی و بدهی‌های صندوق که از صورت‌های مالی صندوق استخراج شده‌اند، محاسبه کرده و گزارش آن را تهیه کند.

سوال گزارش تهیه شده برای مقاطع شش ماهه باید تسلیم حسابرس بشود

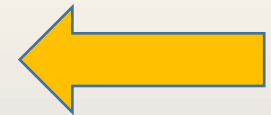


بین حسابرس و مدیر صندوق در خصوص محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده، حسابرس باید در اظهار نظر خود، اصلاحات مورد نظر و اثرات هر یک را بر ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری قید نماید.

برای محاسبه ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز

مدیر صندوق با توجه به مترائ کل زیربنا و تعداد واحدهای مسکونی در جریان ساخت اقدام به دعوت از کارشناسان رسمی به میزان سه برابر مورد نیاز نموده و به همراه حق‌الزحمه هر یک و فهرست تفصیلی دارائی‌های صندوق و بهای تمام شده هر یک را بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده صندوق، به منظور تصویب به

هیأت مدیره صندوق پیشنهاد نماید



بعد از تعیین کارشناسان، هماهنگی لازم برای رؤیت دارایی‌ها از جمله بازدید از پروژه ساختمانی، به عهده مدیر صندوق است نه مدیر ساخت.

هر یک از ارکان صندوق نیز می‌تواند کارشناس رسمی مورد نیاز را به همراه حق‌الزحمه پیشنهادی به هیأت مدیره معرفی نماید

تعداد کارشناسان رسمی مورد نیاز برای ارزیابی پروژه:



- تا سقف 20.000 متر مربع زیربنای کل و یا 100 واحد مسکونی، حداقل یک نفر کارشناس؛
- تا سقف 40.000 متر مربع زیربنای کل و یا 200 واحد مسکونی، حداقل دو نفر کارشناس؛
- بالاتر از 40.000 متر مربع زیربنای کل و یا 200 واحد مسکونی، هیأت سه نفره کارشناسان؛
- چنانچه پروژه ترکیبی بوده و شامل کاربری‌های اداری و تجاری نیز باشد جهت ارزیابی هر یک از کاربری‌های مذکور یک نفر کارشناس متخصص در این امر اضافه خواهد شد.

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

- گزارش ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده برای پایان هر دوره سه‌ماهه، حداکثر ظرف 45 روز پس از پایان دوره سه‌ماهه مربوطه.
- گزارش ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز، برای پایان هر دوره شش‌ماهه، حداکثر ظرف 45 روز پس از پایان دوره شش‌ماهه مربوطه.

تشکیل مجمع: دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که حق حضور در مجمع را دارند + متولی به نمایندگی از سایر

حق رأی هر سرمایه‌گذار = تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری
در تملک وی **مگر** در انتخاب اعضای هیأت مدیره که تعداد رأی هر سرمایه‌گذار = حاصل ضرب تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری وی، در عدد اعضای هیأت مدیره که قصد انتخاب آن‌ها وجود دارد (به استثنای مدیر و متولی صندوق)

نحوه تشکیل مجمع صندوق قبل از شروع دوره تصفیه:

صرفاً سرمایه‌گذارانی که تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری آنها برابر یا بیشتر از یک درصد کل واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق است، حق حضور و حق رأی در مجمع صندوق را خواهند داشت + متولی

نحوه تشکیل مجمع صندوق پس از تصفیه:

هر دارنده واحد سرمایه‌گذاری، حق شرکت در جلسه مجمع و اعلام رأی را دارد و متولی صندوق، به نمایندگی از سرمایه‌گذارانی که کمتر از یک درصد کل واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را در تملک داشته و در جلسه مجمع شرکت نکرده‌اند، در جلسه مجمع حاضر شده و اعلام رأی خواهد کرد.

وظیفه دعوت مجمع صندوق

مدیر صندوق

متولی

دارندگان بیش از یک پنجم از واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق

سازمان

برای رسمیت یافتن مجمع، حضور اقلأ بیش از نیمی از مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری اصالتاً یا وکالتاً، ضروری است. اگر در اولین دعوت حدنصاب مذکور حاصل نشود، مجمع برای بار دوم دعوت خواهد شد و با حضور هر عده از مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری که حق رأی دارند رسمیت داشته و تصمیم‌گیری خواهد کرد.

دعوت‌کننده 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 صورتی‌که 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 جلسه مجمع و تصمیمات آن از درجه اعتبار ساقط است.

تصمیمات در جلسه رسمی مجمع صندوق با موافقت نصف به علاوه یک از کل حق رأی آراء حاضران اتخاذ می‌شود، مگر اینکه در سایر مواد اساسنامه، نصاب دیگری ذکر شده باشد.

سازمان در صورتی تغییرات اساسنامه و امیدنامه را تأیید خواهد کرد:

اولاً این تغییرات مورد تأیید سازمان باشند

ثانیاً قبول سمت مجدد ارکان یا قبول سمت اشخاص جایگزین را بر اساس اساسنامه و امیدنامه جدید، دریافت کرده باشد.

- تغییر متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، ناظر، بازارگردان و متعهد پذیرهنویس صندوق به شرط تعیین جانشین آن‌ها و ذکر دلایل به تأیید سازمان؛
- به پیشنهاد متولی، نصب و عزل حسابرس صندوق و تعیین مدت مأموریت، حق الزحمه وی و چگونگی پرداخت آن؛
- تصمیم‌گیری راجع به بودجه هزینه‌های بازاریابی و تبلیغات پیش‌فروش و فروش واحدهای ساختمانی پروژه و چگونگی مصرف آن
- تصویب صورت‌های مالی سالانه صندوق
- استماع گزارش مدیر و هیأت مدیره صندوق راجع به وضعیت و عملکرد صندوق در هر سال مالی
- استماع گزارش و اظهار نظر حسابرس راجع به صورت‌های مالی و گزارش وضعیت و عملکرد صندوق؛
- تعیین روزنامه‌ی کثیرالانتشار صندوق؛
- تصویب هزینه‌های تأسیس صندوق و هزینه‌های تشکیل مجمع صندوق؛
- تعیین حق حضور اعضای هیأت مدیره.

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

متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، 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 خاتمه مأموریت موظف‌اند کلیه اطلاعات، مدارک و دارایی‌های صندوق را که در اختیار دارند، به اشخاص جایگزین تحویل دهند.

پس از انتخاب متولی، مدیر صندوق، مدیر ساخت، ناظر، بازارگردان، متعهد پذیرهنویس و حسابرس و قبولی سمت توسط ایشان، مشخصات آن‌ها باید در امیدنامه صندوق قید شده و ظرف یک هفته نزد سازمان ثبت و بلافاصله پس از ثبت در تارنمای صندوق منتشر شود.

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

مهم وظایف و مسئولیت‌های مدیر صندوق



مدیر صندوق با تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق، قابل تغییر است.

- ❖ اختصاص فضای مناسب اداری با امکانات و تجهیزات لازم به منظور انجام امور صندوق به تشخیص و تأیید سازمان و اختصاص فرد یا افراد متخصص و ماهر در زمینه فنی و مالی ساخت و ساز؛
- ❖ ثبت و نگهداری حساب هر سرمایه‌گذار شامل مبالغ پرداختی و دریافتی و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک وی؛
- ❖ معرفی افرادی به عنوان صاحبان امضای مجاز صندوق و تعیین حدود اختیارات و مسئولیت هر یک از آنها با تأیید متولی و اعلام کتبی اسامی و نمونه امضاء آنها به سازمان، متولی و حسابرس؛
- ❖ صدور دستورات پرداخت از محل دارایی‌های صندوق و ارائه آن به متولی جهت تأیید و پرداخت مبالغ تأیید شده؛
- ❖ جمع‌آوری و نگهداری کلیه مدارک مثبتی مربوط به رویدادهای مالی صندوق، ثبت رویدادهای مالی صندوق طبق اصول و رویه‌های حسابداری و دستورالعمل‌های سازمان، تهیه صورت‌های مالی و گزارش‌های مورد نیاز
- ❖ بررسی صورت‌وضعیت‌های پیشرفت مالی پروژه و تأیید یا تعیین موارد نقص یا اشکال آنها مطابق مفاد اساسنامه

- ❖ پیشنهاد افزایش سرمایه صندوق از طریق صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید و ارائه آن به هیأت مدیره صندوق
- ❖ انجام اصلاحات لازم در اساسنامه و امیدنامه صندوق پس از طی تشریفات مربوط به تصویب و ثبت تغییرات نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح
- ❖ مذاکره با بانک‌ها و سایر اعطاکندگانی تسهیلات برای دریافت تسهیلات لازم برای اجرای پروژه و تهیه گزارش توجیهی در این زمینه و ارائه آن به هیأت مدیره صندوق جهت تصویب و انجام اقدامات لازم برای اخذ تسهیلات مذکور پس از تصویب هیأت مدیره صندوق
- ❖ اجرای عملیات فروش، مزایده و مناقصه مطابق مصوبات هیأت مدیره صندوق و مقررات مربوطه
- ❖ انجام خرید و فروش اوراق بهادار یا سایر سرمایه‌گذاری‌ها به نام صندوق با رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه
- ❖ اطلاع به متولی در مورد چگونگی نگهداری اوراق بهادار صندوق
- ❖ پاسخگویی به سؤالات متعارف سرمایه‌گذاران؛

مدیر ساخت صندوق،

شخص حقوقی با حداقل 5 سال سابقه کار مفید و مؤثر در زمینه مدیریت ساخت پروژه‌های ساختمانی بزرگ

است که با تصویب مجمع صندوق و تأیید سازمان تعیین می‌شود و قابل تغییر است.

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

❖ ارائه صورت‌وضعیت‌های پیشرفت پروژه به ناظر، در مواعد مقرر در اساسنامه

❖ ارائه صورت‌وضعیت‌های پیشرفت مالی پروژه به مدیر صندوق در مواعد مقرر در اساسنامه؛

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

صلاحیت مدیر ساخت یا پیمانکاران انتخابی از طرف ایشان برای اجرای هر مرحله از پروژه، باید به تأیید هیأت مدیره صندوق برسد.

در صورتی‌که 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 عهده شخص یا اشخاص مقصر در ایجاد این تأخیر خواهد بود.

پرداخت مبالغ لازم به پیمانکاران برای انجام مراحل پروژه یا پرداخت مبالغ لازم برای خرید مصالح یا استخدام نیروی انسانی برای اجرای پروژه به عهده مدیر ساخت است که در قراردادهای جداگانه بین مدیر ساخت و پیمانکاران، فروشندگان یا مستخدمان پیش‌بینی می‌شود.

مسئولیت نظارت بر پیمانکاران برای اجرای پروژه و مدیریت مراحل اجرای آن و هماهنگی بین پیمانکاران به عهده مدیر ساخت است.

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

❖ 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؛

❖ نظارت بر اجرای پروژه جهت تطبیق با طرح توجیهی پروژه و استانداردها و مقررات ملی ساختمان و ارائه تذکرات لازم به مدیر ساخت برای اصلاح انحرافات احتمالی و ارائه گزارش‌های لازم در این زمینه به مدیر صندوق و متولی؛

نکته مهم: تذکرات را ناظر میدهد اما اصلاح انحرافات توسط مدیر ساخت انجام میشود.

❖ بررسی و تأیید صورت‌وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی تهیه شده توسط مدیر ساخت با انجام بازدیدهای لازم

❖ تهیه گزارش‌های دوره‌ای پیشرفت پروژه بر اساس صورت‌وضعیت‌های تأیید شده در هر ماه، حداکثر 10 روز کاری پس از پایان هر ماه

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 بین 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 بر اساس قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان **مجری** است.

وظایف و مسئولیت‌های متولی صندوق

متولی صندوق، يك شخص حقيقي مورد تأیید سازمان است. متولی با تصویب مجمع صندوق و تأیید سازمان قابل تغییر است.

❖ معرفي يك يا چند نفر از کارکنان مورد وثوق خود به عنوان نماینده خود و دارنده امضاي مجاز از طرف متولي در امور مربوط به صندوق و تعیین حدود اختیارات هر يك؛

❖ بررسی و تأیید تقاضای مدیر صندوق برای افتتاح حساب یا حساب‌های بانكي صندوق

❖ بررسی و تأیید دستورات پرداخت مدیر صندوق از محل دارایی‌های صندوق

❖ تأیید صاحبان امضاي مجاز صندوق و حدود اختیارات و مسئولیت هریک از آنها به

پیشنهاد مدیر صندوق

❖ نظارت مستمر بر عملکرد دیگر ارکان به منظور حصول اطمینان از رعایت

مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و قراردادهای مربوطه

- ❖ نظارت بر اجرای صحیح فرآیند فروش یا پیش‌فروش واحدهای ساختمانی پروژه؛
- ❖ نظارت بر اجرای صحیح فرآیند مناقصه در صورت اجرا؛
- ❖ بررسی و حصول اطمینان از ارائه به موقع گزارش‌ها و نظرهای حسابرس؛
- ❖ نظارت و حصول اطمینان از تهیه و انتشار به موقع اطلاعات صندوق توسط دیگر ارکان؛
- ❖ بررسی و تأیید صلح در دعاوی له یا علیه صندوق توسط مدیر صندوق در صورتی که مطابق صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران باشد؛
- ❖ تعیین شیوه‌نگهداری اوراق بهادار صندوق و نظارت بر اجرای آن؛
- ❖ طرح موارد تخلف دیگر ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه نهایی؛
- ❖ طرح موارد تخلف دیگر ارکان صندوق نزد مراجع ذیصلاح در صورتی که تخلف یاد شده جرم محسوب شود یا منجر به خسارت به صندوق

وظایف و مسئولیت‌های متعهد پذیرهنویس صندوق

❖ متعهد پذیرهنویس، موظف است ظرف سه روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق در مورد واحدهای سرمایه‌گذاری باقی‌مانده، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید باقیمانده را مطابق رویه پذیرهنویسی، صدور و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری ارائه کرده و معادل قیمت اسمی آن‌ها را به حساب صندوق که به این منظور تعیین شده است، واریز نماید.

وظایف و مسئولیت‌های متعهد بازارگردان صندوق

بازارگردان موظف است تا زمان ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری سرمایه‌گذاران در پایان دوره فعالیت، بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به استثناء واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک ارکان صندوق را بر اساس دستورالعمل بازارگردانی بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه، انجام دهد.

مظنه های قیمت بازارگردا در هر روز اعلام میشود و هرگاه سرمایه گذاران تمایل به فروش واحدهای سرمایه گذاری خود داشته باشند، میتوانند واحدهای سرمایه گذاری خود را به مظنه خرید بازارگردان، به بازارگردان بفروشند.

(امیدنامه)

وظایف و مسئولیت‌های حسابرس صندوق

❖ نظارت بر کلیه 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 کلیه مدارک و مستندات مربوطه جمع‌آوری و به روش صحیح نگهداری می‌شود؛

❖ بررسی و اظهار نظر راجع به گزارش مدیر صندوق به مجمع در خصوص عملکرد و وضعیت صندوق، صورت‌های مالی صندوق در مقاطع شش‌ماهه و سالانه و گزارش مدیر صندوق به هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه؛

❖ بررسی و اظهار نظر در خصوص نحوه محاسبات ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری بر اساس دستورالعمل مصوب سازمان و همچنین صحت/مستدل بودن اسناد و مدارک و گزارش‌های پشتوانه این محاسبات.

- ❖ هیئت مدیره صندوق متشکل از 5 نفر شامل مدیر صندوق، متولی و 3 نفر به انتخاب مجمع صندوق است که اشخاص حقوقی منتخب موظف‌اند ظرف ده روز پس از انتخاب یا انتصاب به این سمت، نمایندگان حقیقی خود را برای حضور در جلسات هیئت مدیره معرفی نموده و نزد سازمان ثبت کنند. همچنین نمایندگان متعهد پذیرهنویس و بازارگردان می‌توانند بدون حق رأی در جلسات هیئت مدیره شرکت کنند.
- ❖ صلاحیت اعضای هیئت مدیره و نمایندگان آن‌ها باید به تأیید سازمان برسد.
- ❖ هر عضو هیئت مدیره می‌تواند در هر زمان نماینده خود را عزل کند مشروط به اینکه جانشین وی را قبلاً معرفی و نزد سازمان ثبت نموده باشد.
- ❖ هیچ فردی نمی‌تواند اصالتاً و یا به نمایندگی از شخص حقوقی، همزمان در بیش از یک صندوق سرمایه‌گذاری یا شرکت که تمام یا بخشی از سرمایه آن متعلق به دولت یا نهادها یا مؤسسات عمومی غیردولتی است به سمت مدیرعامل یا عضو هیئت‌مدیره انتخاب شود.

- ❖ تأیید صلاحیت مدیر ساخت و پیمانکاران معرفی شده توسط مدیر ساخت، برای اجرای مراحل از پروژه
 - ❖ تصویب مبلغ افزایش سرمایه مورد نیاز در هر مرحله برای پرداخت هزینه‌های اجرای پروژه و سایر هزینه‌های صندوق با توجه به طرح توجیهی و پیشنهاد مدیر صندوق؛
 - ❖ تعیین روش فروش و تصویب فرآیند فروش و پیش‌فروش و تهیه مستندات لازم برای آن و اطلاع به سازمان؛
 - ❖ اتخاذ تصمیمات لازم در فرآیند مناقصه یا در فرآیند فروش و پیش‌فروش واحدهای ساختمانی پروژه از جمله تصویب هزینه تبلیغات فروش یا پیش‌فروش واحدهای ساختمانی و نحوه صرف آن
 - ❖ تصمیم‌گیری در خصوص پذیرش یا عدم پذیرش مسئولیت صندوق در خصوص تأخیر در اجرای پروژه، در صورتی‌که به ادعای مدیر ساخت این تأخیر ناشی از تقصیر وی نبوده است.
 - ❖ تصمیم‌گیری راجع به تغییر هزینه‌ها یا زمان‌بندی اجرای پروژه در شرایط استثنایی به تقاضای مدیر ساخت
- مسئولیت انعقاد قرارداد با پیمانکاران و پرداخت مبلغ قراردادهای آنها، به عهده مدیر ساخت است و تأیید صلاحیت آنها توسط هیأت مدیره صندوق مسئولیتی از این جهت بر صندوق تحمیل نمی‌کند.

- جلسه هیأت مدیره با حضور اکثریت اعضاء رسمیت می یابد. تصمیمات هیأت مدیره صندوق با موافقت بیش از نیمی از اعضا معتبر خواهد بود مگر در مواردی که حدنصاب آن در سایر مواد اساسنامه ذکر شده است.
- برنامه تشکیل جلسات هیأت مدیره صندوق در هر سال باید به تصویب هیأت مدیره برسد.
- هر يك از اعضاي هیأت مدیره می تواند درخواست تشکیل جلسه هیأت مدیره را به طور فوق العاده، به مدیر صندوق ارائه دهد.
- در صورتی که جلسه هیأت مدیره برای دو بار متوالی برای تصمیم گیری راجع به يك موضوع تشکیل نشود، جلسه هیأت مدیره برای بار سوم در رابطه با همان موضوع با حضور هر تعداد از اعضاء رسمیت می یابد به شرط اینکه این موضوع و نتایج دعوت اول و دوم در دعوت سوم درج شود.
- در صورتی که هر نماینده 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 نماینده دیگری را طبق مفاد اساسنامه، به عنوان عضو جایگزین معرفی کند.

تصمیم‌گیری راجع به سرمایه‌گذاری وجوه مازاد صندوق از جمله تصمیم به خرید یا فروش اوراق بهادار به نام صندوق، از اختیارات مدیر صندوق است.

تشریفات تهیه و تأیید صورت وضعیت های پیشرفت پروژه

صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه حداقل هر ماه یکبار توسط مدیر ساخت تهیه و امضاء می شود و جهت تأیید به ناظر ارائه می شود.

با توجه به اینکه وظیفه 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 پیش بینی شده در طرح توجیهی پروژه است، لذا در صورتی که تا زمان تهیه گزارش پیشرفت فیزیکی ماه بعد، مصالح و کار انجام شده توسط سایر مصالح پوشانده می شود، مدیر ساخت موظف است قبل از پوشانده شدن مصالح و کار انجام شده، صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه را تهیه و به تأیید ناظر برساند.

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:

- 1-ب) تطبیق درصدهای پیشرفت واقعی مراحل اجرای پروژه، با اطلاعات مندرج در صورت وضعیت؛
- 2-ب) تطبیق مراحل اجرا شده از پروژه با طرح توجیهی؛
- 3-ب) رعایت مقررات ملی ساختمان در اجرای پروژه؛
- 4-ب) تطبیق مصالح به کار رفته با آنچه در صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه درج شده است از نظر کیفیت و کمیت؛
- 5-ب) تطبیق کیفیت و کمیت مصالح به کار رفته با مصالح پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه.

قبل از بررسی و تأیید پیشرفت فیزیکی پروژه توسط ناظر، مدیر ساخت نباید مصالح و کار انجام شده را با سایر مصالح به طوری بپوشاند که بررسی کار انجام شده و مصالح به کار رفته برای مدیر ناظر امکان پذیر نباشد.

در صورتی که ناظر، بررسی صورت وضعیت های پیشرفت فیزیکی پروژه را در مهلت مذکور به انجام نرساند و برای این امر دلایل موجه مورد قبول هیأت مدیره صندوق ارائه ندهد و این امر به تأیید هیأت مدیره صندوق منجر به تأخیر در اجرای پروژه گردد، جریمه های تأخیر از این بابت به عهده ناظر خواهد بود.
مدیر صندوق موظف است با گزارش مدیر ساخت، بلافاصله ذخیره لازم را از محل مطالبات ناظر بابت کار مزد خود تا سقف جریمه تأخیر احتمالی، در حساب های صندوق منظور نماید.

ذخیره مذکور حداکثر تا گزارش بعدی راجع به پیشرفت مالی پروژه تعیین تکلیف شده و با نظر هیأت مدیره صندوق به حساب مطالبات ناظر بازگردانده می شود یا از محل آن، جریمه های تأخیر ناظر تأمین می گردد.

در صورتی که بخشی از صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی مورد تأیید ناظر و بخشی دیگر مورد تأیید وی نباشد، وی ملزم است بخش های مورد تأیید و درصد آن ها از کل صورت وضعیت را تعیین نماید.

مدیر ساخت باید صورت وضعیت مالی پروژه را بر اساس صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه که توسط ناظر تأیید شده است، تهیه کرده و پس از امضاء در اختیار مدیر صندوق قرار دهد.

فرآیند فروش واحدهای ساختمانی پروژه باید مطابق رویه‌ای صورت پذیرد که به پیشنهاد هیأت مدیره صندوق به تأیید سازمان می‌رسد.

در صورتی که رویه پیش‌فروش یا فروش واحدهای ساختمانی ظرف سه ماه از شروع دوره تصفیه توسط هیأت مدیره صندوق تنظیم نشده یا به تأیید سازمان نرسد و یا در صورت تنظیم، تأیید و اجرای آن، واحدهای ساختمانی ظرف یک سال پس از شروع دوره تصفیه صندوق، به صورت کامل، فروش نرود، آنگاه فروش واحدهای ساختمانی یا ادامه فروش واحدهای ساختمانی باقیمانده، از طریق فرآیند مزایده و مطابق «دستورالعمل تدوین روش و تهیه اسناد مزایده در صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان» تا فروش همه واحدهای ساختمانی پروژه انجام خواهد شد.

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 دارایی‌های صندوق یا با صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید پرداخت کرد، مشروط به اینکه مبالغ یا نحوه محاسبه آن‌ها در امیدنامه و طرح توجیهی پروژه پیش‌بینی شده باشند.

پرداخت هزینه از محل دارایی‌های صندوق به‌جز موارد مذکور مجاز نیست و مدیر صندوق و متولی مسئول جبران خسارات وارده به صندوق یا سرمایه‌گذاران در اثر قصور یا تخلف خود می‌باشند.

هزینه‌های تحقق یافته ولی پرداخت نشده صندوق در هر دوره باید در حساب‌های صندوق منظور شده و در محاسبه ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری در پایان آن دوره لحاظ گردند.

- ❖ هزینه‌های تأسیس صندوق؛
- ❖ کارمزد ارکان صندوق که میزان و نحوه محاسبه آن در امیدنامه قید شده است؛
- ❖ هزینه‌های طراحی نقشه‌های ساختمان پروژه؛
- ❖ هزینه‌های اخذ مجوزهای لازم برای اجرای ساختمان پروژه؛
- ❖ زمین پروژه و مالیات‌ها و هزینه‌های نقل و انتقال آن به نام صندوق؛
- ❖ هزینه اجرای پروژه بر اساس مبالغ ثابت مندرج در قرارداد با مدیر ساخت که پوشش‌دهنده کلیه 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؛
- ❖ هزینه تبلیغات و سایر هزینه‌های مربوط به پیش‌فروش یا فروش واحدهای ساختمانی؛
- ❖ هزینه‌های بیمه ساختمان پروژه در صورتی که به تصویب هیأت مدیره صندوق لازم باشد؛
- ❖ حق الزحمه کارشناسان رسمی دادگستری برای ارزیابی دارایی‌های صندوق؛
- ❖ مالیات و هزینه نقل و انتقال اوراق بهادار صندوق مطابق مقررات؛
- ❖ کارمزد یا حق الزحمه تصفیه صندوق
- ❖ هزینه‌های مالی تسهیلات اخذ شده برای صندوق؛
- ❖ هزینه‌های بانکی برای نقل و انتقالات وجوه صندوق؛
- ❖ هزینه‌های نگهداری اوراق بهادار بی‌نام صندوق توسط بانک‌ها؛
- ❖ هزینه‌ی طرح دعاوی توسط متولی علیه هر یک از ارکان صندوق در مراجع ذی‌صلاح؛
- ❖ هزینه‌ی طرح دعاوی به نفع صندوق یا دفاع در برابر دعاوی علیه صندوق توسط مدیر صندوق با تأیید متولی؛

زمان‌های پرداخت کارمزد و هزینه‌های ساخت

پس از تهیه صورت‌های مالی و گزارش‌های عملکرد سه ماهه و گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری-مقبول	هر دوره سه ماهه به میزان 90 درصد	مدیر صندوق	1
پس از ارائه اظهارنظر راجع به صورت‌های مالی، گزارش عملکرد، گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری	100 درصد	حسابرس	2
	هر دوره سه ماهه به میزان 90 درصد	متولی	3
بر اساس صورت‌وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی	هر ماه یکبار به میزان 90%	کارمزد ناظر	4
بر اساس صورت‌وضعیت‌های پیشرفت مالی تأیید شده به میزان 90%	حداقل هر ماه یکبار	مدیر ساخت	5
	پس از هر مرحله از پذیرهنویسی در صورت انجام کلیه تعهدات توسط وی	متعهد پذیرهنویس،	6
	پس از اتمام مراحل تصفیه صندوق	کارمزد تصفیه،	7

فعالیت صندوق به یکی از طرق زیر پایان می‌یابد:

- پس از اتمام موضوع فعالیت صندوق اعم از ساخت پروژه‌ی ساختمانی صندوق و فروش آن و انتقال اسناد مالکیت به خریداران-تصفیه: مدیر صندوق
- در صورتی که ادامه فعالیت صندوق به تشخیص یا تأیید سازمان امکان‌پذیر نباشد از قبیل عدم موفقیت در جمع‌آوری منابع مالی برای ادامه فعالیت صندوق-تصفیه: مرجع ذیصلاحی که رأی به انحلال
- در صورت لغو مجوز صندوق توسط سازمان-تصفیه: مرجع ذیصلاحی که رأی به انحلال
- در صورت صدور حکم دادگاه مبني بر خاتمه فعالیت یا انحلال صندوق-تصفیه: مرجع ذیصلاحی که رأی به انحلال
- به تقاضای هر یک از سرمایه‌گذاران یا ارکان صندوق و تأیید سازمان در صورتی که هر یک از ارکان به وظایف خود عمل نکند و شخص جایگزین انتخاب نشده باشد-تصفیه: مرجع ذیصلاحی که رأی به انحلال

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 وثیقه لازم اعم از تمام یا قسمتی از پروژه یا زمین محل اجرای پروژه را بسپارد.

دستور العمل نحوه محاسبه خالص ارزش واحدهاي سرمايه‌گذاري صندوق سرمايه‌گذاري زمين و ساختمان



بنای مفید ساختمان پروژه: منظور فضاهای اختصاصی در ساختمان پروژه است که حاصل تفریق قسمت‌های مشاع ساختمان پروژه از بنای کل ساختمان پروژه می‌باشد.

خالص بدهی‌های صندوق: منظور بدهی‌های صندوق بدون در نظر گرفتن مبالغ دریافتی بابت پیش‌فروش تمام یا قسمتی از ساختمان پروژه به پیش‌خریداران است.

خالص دارایی‌های صندوق: منظور ارزش دارایی‌های صندوق شامل وجوه نقد، مطالبات صندوق، پیش‌پرداخت‌ها، زمین و ساختمان پروژه، مصالح پروژه، مصالح و تجهیزات در راه، اوراق بهادار صندوق و سایر دارایی‌های صندوق پس از کسر بدهی‌های صندوق است. ارزش انواع دارایی‌های صندوق مطابق این دستورالعمل تعیین می‌شود.

خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری صندوق



$$\text{خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری صندوق} = \frac{\text{ارزش پروژه} \left[\begin{array}{c} \text{درصد} \\ \text{1- پیش‌فروش} \\ \text{ساختمان پروژه} \end{array} \right] - \text{ارزش سایر دارایی‌های صندوق}}{\text{تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران}}$$

درصد پیش‌فروش ساختمان پروژه، حاصل تقسیم مساحت بنای پیش‌فروش شده از ساختمان پروژه بر کل مساحت بنای مفید ساختمان پروژه خواهد بود.

ارزش پروژه شامل ارزش زمین محل احداث پروژه، ارزش هزینه‌های انجام شده برای پروژه، و ارزش مصالح ساختمانی و تأسیسات و تجهیزات به کار رفته یا پای‌کار یا در راه پروژه می‌باشد. دیگر دارایی‌های صندوق اعم از وجوه نقد، مطالبات، پیش‌پرداخت‌ها و اوراق بهادار صندوق به عنوان سایر دارایی‌های صندوق در نظر گرفته می‌شوند.

دو ارزش برای هر واحد سرمایه‌گذاری: بهای تمام شده، یا ارزش روز
هر واحد سرمایه‌گذاری

در محاسبه بهای تمام‌شده واحدهای سرمایه‌گذاری، براساس بهای تمام شده پروژه در آن تاریخ، تعیین می‌شود.

براساس ارزش روز:

ارزش جایگزینی

- زمین محل اجرای پروژه پس از اصلاحات،
- طرح‌ها و نقشه‌های تهیه شده برای پروژه،
- پروانه ساختمانی اخذ شده برای پروژه با احتساب شرایط آن
- ارزش جایگزینی مصالح مصرف شده در پروژه یا پای کار یا در راه؛

○
ارزش جایگزینی تأسیسات و تجهیزات نصب شده در پروژه یا پای کار یا در راه؛

○
ارزش جایگزینی خدمات حمل تأسیسات و تجهیزات نصب شده در پروژه یا پای کار تا محل اجرای پروژه؛

تجهیز کارگاه

○ کارهای انجام شده در اجرای پروژه، اعم از دستمزد کارهای انجام شده و اجاره‌ی دستگاه‌ها و ماشین‌آلات مورد استفاده در کارهای انجام شده

○ مدیریت پروژه و نظارت بر اجرای آن

○ هزینه‌های عمومی و دولتی اعم از بیمه، مالیات و عوارض شهرداری

○ انشعابات آب، برق، گاز، تلفن و سایر حق‌الامتنازهای خریداری شده برای پروژه؛

ارزش سایر دارایی‌ها **مهم**

وجوه نقد: معادل مبلغ ریالی وجوه نقد متعلق به صندوق؛
مطالبات: معادل مبلغ تنزیل شده مطالبات صندوق براساس زمان تخمینی برای وصول؛

پیش‌پرداخت‌ها: معادل مبلغ تنزیل شده پیش‌پرداخت براساس زمان تخمینی برای دریافت کالا یا خدمات موضوع پیش‌پرداخت؛

اوراق بهادار صندوق: معادل قیمت منصفانه اوراق بهادار در بازار؛

سایر دارایی‌ها: معادل قیمت منصفانه آنها.

برای تنزیل هر یک از مطالبات یا پیش‌پرداخت‌ها، باید نرخ تنزیل مناسبی استفاده شود که در هر زمان توسط سازمان بورس و اوراق بهادار تعیین و اعلام می‌شود.

کارشناس رسمی دادگستری برای تعیین ارزش جایگزینی زمین پروژه



- دسترسی زمین پروژه
- شکل هندسی زمین پروژه
- شرایط همجواری های زمین پروژه
- کاربری های مجاورت زمین
- سطح آب زیرزمینی زمین پروژه و مکانیک خاک آن که در ساخت ساختمان موثر است
- سد مالکیت اعم از مشاع یا مفروز بودن و سبقه مالکیت زمین
- وضعیت فعلی زمین پروژه اعم از وجود یا عدم وجود بنای کلنگی
- متوسط قیمت زمین منطقه

دستور العمل تدوین روش و تهیه اسناد مزایده در صندوق های زمین و ساختمان



مزایده: روشی برای فروش دارایی ها است که در آن فروشنده یا نماینده وی مشخصات موضوع را به عموم اعلان کرده و فرصتی را برای دریافت پیشنهاد قیمت خرید از خریداران در نظر میگیرد.

برای موضوع مزایده باید قیمت پایه در نظر گرفته بشود.

قیمت پایه: قیمتی است که به همراه مشخصات موضوع مزایده، برای آن دارایی اعلان شده و درخواست خرید شرکت کنندگان به قیمتی کمتر از آن رد خواهد شد.

مزایده گزار: شخصی است که مسئولیت اجرای مزایده را برای فروش موضوع مزایده به عهده دارد. در مورد صندوق، مزایده گزار یکی از ارکان صندوق است.

برنده مزایده: شرکت کننده ای است که در فرایند برگزاری مزایده، به این عنوان اعلام میشود و متعهد است، موضوع مزایده را ظرف مهلت معین به قیمت پیشنهادی خود بخرد.

متعلقات موضوع مزایده: کلیه مواردی است که جزو موضوع مزایده نمی باشد ولی در قیمت آن موثر است. نظیر: آسانسور، فضای سبز، محوطه، راه پله ها و انشعابات

اسناد مزایده که توسط مدیر صندوق تهیه شده باید حاوی اطلاعات زیر باشد.



در فایل اصلی موجود است.

مهم قیمت پایه: براساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری در رشته مرتبط و تایید هیات مدیره صندوق و تصویب مجمع عمومی تعیین میشود. کارشناس یا کارشناسان رسمی برای اجرای این ماده به معرفی مدیر صندوق یا دیگر ارکان و تصویب هیات مدیره انتخاب میشوند.

پیشنادهای قیمت به کمتر از قیمت پایه پذیرفته نمیشوند. پس از اجرای هر بار مزایده، در صورتی که موضوع مزایده به فروش نرود **هیات مدیره صندوق** میتواند قیمت پایه را به میزان لازم تعدیل بکند.

صدور و انتقال واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

1- پیش از دوره پذیره نویسی اولیه کلیه واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

ردیف	تاریخ	کدمعین	شرح سند	بدهکار	بستانکار
۱	۱۳۰۲/۱/۱	۱۱۱۰	بانک	***	
۲		۲۲۱۰	بدهی بابت درخواست صدور واحدهای ممتاز		***
۳		۲۳۵۰	بدهی به مدیر بابت کارمزد صدور		***

2- پس از اتمام دوره پذیره نویسی اولیه

ردیف	تاریخ	کدمعین	شرح سند	بدهکار	بستانکار
۱	۱۳۰۲/۱/۱	۲۲۱۰	بدهی بابت درخواست صدور واحدهای ممتاز	***	
۲		۳۱۱۰	واحدهای سرمایه گذاری		***

سوال 3- در طی دوره فعالیت صندوق چنانچه دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز اقدام به انتقال واحدهای سرمایه گذاری نمایند، به دلیل عدم اثر مالی این رویداد بر صندوق، میتوان این نقل و انتقال را صرفاً در فهرست دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز منعکس نموده و ثبتی در دفاتر ارایه نشود.

- سرمایه‌گذاری در سهام و حق تقدم خرید سهام در زمان تحویل به بهای تمام شده ثبت می‌شود. بهای تمام شده این گونه سرمایه‌گذاری‌ها طبق استاندارد حسابداری شماره 15 "حسابداری سرمایه‌گذاری‌ها" شامل مخارج تحویل آن، کارمزد کارگزار، حق الزحمه‌ها، عوارض و مالیات می‌شود.

الف-1) صندوق سرمایه‌گذاری هنگام خرید سهام در دفاتر خود بدین صورت این رویداد را ثبت می‌کند:

ردیف	تاریخ	کد معین	شرح سند	بدهکار	بستانکار
۱	۱۳۰۲/۱/۱	۱۷۱۰	سرمایه‌گذاری در سهام شرکت الف	***	
۲		۱۳۱۰/۱۱۱۰	بانک/ جاری کارگزار		***

همچنین طبق دستورالعمل " نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری " سرمایه گذاری در سهام شرکت های بورسی به خالص ارزش فروش (که عبارتست از ارزش بازار سهم در پایان روز یا قیمت تعدیل شده سهم، منهای کارمزد معاملات و مالیات فروش سهام) منعکس می شود. بنابراین بابت مابه التفاوت خالص ارزش فروش با ارزش بازار سهام، ثبت زیر انجام می شود:

ردیف	تاریخ	کد معین	شرح سند	بدهکار	بستانکار
۱	۱۳۹۲/۱/۱	۳۲۳۰	تعدیلات ارزشیابی داراییها به خالص ارزش فروش	***	
۲		۱۷۲۰	حساب ارزشیابی در سهام شرکت الف		***

مبلغ منظور شده در ثبت فوق، معادل مجموع کارمزد معاملات و مالیات فروش سهام می باشد که برای محاسبه خالص ارزش فروش از ارزش بازار سهم کسر می شود.

• **حالت اول- حق تقدم به واسطه افزایش سرمایه ایجاد می شود:**

ردیف	تاریخ	کدمعین	شرح	بدهکار	بستانکار
۱	۱۳۰۲/۱/۱	۱۷۳۰	سرمایه گذاری در حق تقدم سهام شرکت الف	***	
۲		۱۷۱۰	سرمایه گذاری در سهام شرکت الف		***

• **حالت دوم- مدیر صندوق اقدام به خرید حق تقدم سهم خاصی از بازار می نماید و این دارایی به بهای تمام شده، در دفاتر اعمال می گردد.**

ردیف	تاریخ	کدمعین	شرح	بدهکار	بستانکار
۱	۱۳۰۲/۱/۱	۱۷۳۰	سرمایه گذاری در حق تقدم سهام شرکت الف	***	
۲		۱۱۱۰/۱۳۱۰	بانک / جاری کارگزار		***

• **همچنین بابت مابه التفاوت خالص ارزش فروش با ارزش بازار حق تقدم، ثبت زیر انجام می شود:**

ردیف	تاریخ	کدمعین	شرح ستد	بدهکار	بستانکار
۱	۱۳۰۲/۱/۱	۳۲۳۰	تعدیلات ارزشیابی داراییها به خالص ارزش فروش	***	
۲		۱۷۴۰	حساب ارزشیابی در حق تقدم سهام شرکت الف		***

• هنگامی که حق تقدم تبدیل به سهم می‌شود

ردیف	تاریخ	کد معین	شرح	بدهکار	بستانکار
۱		۱۷۱۰	سرمایه‌گذاری در سهام شرکت الف	***	
۲	۱۳۹۲/۱/۱	۱۷۳۰	سرمایه‌گذاری در حق تقدم خرید سهام شرکت الف		***
۳		۱۳۱۰/۱۱۱۰	بانک / جاری کارگزار		***

در حالتی که افزایش سرمایه ناشری که صندوق اقدام به سرمایه‌گذاری در سهام آن نموده است از محل سود انباشته باشد یا به عبارت دیگر ناشر سود سهمی منتشر نماید از بابت این موضوع دارایی خاصی شناسایی و یا ارزش سرمایه‌گذاری قبلی تعدیل نمی‌شود و تنها تعداد سهام سرمایه‌گذاری شده در شرکت ناشر مذکور در سبد سرمایه‌گذاری صندوق اصلاح می‌شود.

پروژه

مهم منظور طرح تولیدی یا خدماتی است که مشخصات کلی آن در امیدنامه صندوق و مشخصات تفصیلی آن در طرح توجیهی پروژه درج شده و موضوع فعالیت صندوق تأمین مالی اجرای آن تا مرحله بهره‌برداری کامل می‌باشد.

طرح توجیهی پروژه مهم

- جزئیات مشخصات پروژه،
- محل اجرا،
- مجوزهای ضروری برای اجرای پروژه،
- مراحل اجرا، نقشه‌ها و روش‌های اجرای پروژه،
- هزینه‌های اجرای هر مرحله، مصالح و تجهیزات قابل استفاده در هر مرحله،
- زمان‌بندی اجرای مراحل و تقدم و تأخر و وابستگی آن‌ها نسبت به یکدیگر،
- درصدهای پیشرفت فیزیکی پروژه با انجام هر مرحله و توجیهات اقتصادی، فنی و مالی اجرای پروژه و نحوه تأمین مالی پروژه و زمان‌بندی آن.

دوره فعالیت صندوق

از ابتدای اولین روز کاری بعد از دریافت مجوز فعالیت صندوق از سازمان شروع شده و تا پایان انحلال یا تبدیل صندوق ادامه می‌یابد.

واحدهای سرمایه‌گذاری قابل انتقال به غیر می‌باشند و در بورس یا بازار خارج از بورس قابل معامله می‌شوند

تشریفات نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری تابع مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه است.

مهم مجوز عرضه عمومی اوراق بهادار توسط سازمان هنگامی صادر می‌شود که شرکت پروژه تأسیس یا تملک شده و شرایط آن با شرایط مندرج در این اساسنامه تطبیق داده شده و طرح توجیهی پروژه با جزئیات کامل تنظیم شده باشد.

در دوره پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری، هرگاه تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده، با تعداد مورد نظر برابر شود، عملیات دریافت درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، متوقف می‌شود.

در صورتی‌که به هر دلیل مبالغ واریزی و درخواست‌های صدور واحدهای سرمایه‌گذاری بیش از تعداد مورد نظر شود، اولویت‌بندی بین پذیرهنویسان برای تخصیص واحدهای سرمایه‌گذاری به آنها، طبق مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه صورت می‌پذیرد.

مهم مدیر صندوق موظف است طبق مقررات مذکور اقدامات لازم جهت واریز وجوه مازاد به حساب سرمایه‌گذاران را انجام دهد. هرگونه استفاده از وجوه مازاد ممنوع است.

صدور واحدهای سرمایه‌گذاری پس از دوره پذیرهنویسی اولیه در قبال سرمایه‌گذاری در صندوق، به منزله افزایش سرمایه صندوق است.

مبلغ کل سرمایه صندوق در امیدنامه صندوق و جزئیات مراحل افزایش سرمایه صندوق برای حصول سرمایه تعیین شده (شامل زمان و هزینه اجرای هر مرحله و مبلغ افزایش سرمایه در هر مرحله) در طرح توجیهی پروژه پیش‌بینی شده است.

مهم در صورتی که تصمیم به افزایش سرمایه صندوق با رعایت حق تقدم گرفته شود، در این صورت در پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، سرمایه‌گذاران صندوق به نسبت واحدهای سرمایه‌گذاری تحت تملک خود در پایان تاریخ مؤثر، حق تقدم دارند.

این حق تقدم قابل انتقال به غیر است و سرمایه‌گذاران تا **دو روز کاری (نه تقویمی)** قبل از پایان دوره پذیرهنویسی می‌توانند حق تقدم خود را به دیگران واگذار کنند. دارنده حق تقدم در دوره پذیرهنویسی می‌تواند درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری را ارائه کرده و مراحل لازم را مطابق رویه پذیرهنویسی، صدور و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری انجام دهد.

تشریفات نقل و انتقال حق تقدم‌ها، تابع مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه است. **پس از پایان دوره پذیرهنویسی، حق تقدم‌ها از درجه اعتبار ساقط می‌شود.**

مهم در صورتی که تصمیم به افزایش سرمایه با سلب حق تقدم گرفته شود، آنگاه قیمت پذیرهنویسی معادل قیمت بازار خواهد بود که بر اساس روش ثبت دفتری مطابق مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه، به گونه‌ای تعیین می‌شود که از قیمت پایه کمتر نباشد.

قیمت پایه از هشتاد درصد میانگین ساده قیمت پایانی واحدهای سرمایه‌گذاری در **آخرین ده روز معاملاتی قبل از شروع دوره پذیرهنویسی**، کمتر نخواهد بود.

در روش افزایش سرمایه با **رعایت حق تقدم**، چنانچه قیمت پذیرهنویسی هر واحد سرمایه‌گذاری بیش از قیمت اسمی در نظر گرفته شود، قیمت پذیرهنویسی باید **مورد قبول متعهد پذیرهنویس** باشد.

همچنین در روش افزایش سرمایه با سلب حق تقدم، چنانچه قیمت پایه بیش از میانگین ساده قیمت پایانی واحدهای سرمایه‌گذاری در **آخرین ده روز معاملاتی قبل از شروع دوره پذیرهنویسی** باشد، قیمت پایه باید **مورد قبول متعهد پذیرهنویس** باشد.

توضیحات	قیمت پذیره نویسی	نوع افزایش سرمایه
<p>در صورت پذیرش متعهد پذیرنویس میتواند پایینتر از قیمت پایه باشد</p>	<p>معادل قیمت بازار باشد که کمتر از قیمت پایه نیست</p>	<p>با سلب حق تقدم</p>
<p>در صورت پذیرش متعهد پذیرنویس میتواند پایینتر از قیمت اسمی باشد</p>	<p>به قیمت اسمی</p>	<p>با رعایت حق تقدم</p>

مرحله اول: درخواست مدیر صندوق جهت افزایش سرمایه به انضمام مدارک زیر:

□ گزارش‌های پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه تهیه شده توسط مدیر عامل شرکت پروژه

- گزارش پیشرفت فیزیکی پروژه باید به تأیید ناظر فنی
- گزارش پیشرفت مالی پروژه باید به تأیید حسابرس صندوق رسیده
- از تاریخ تأیید این گزارش‌ها نباید بیش از 30 روز سپری شده باشد
- وقایع مهم پس از تاریخ تهیه این گزارش‌ها تا تاریخ تأیید آن‌ها باید در این گزارش‌ها افشاء شده باشند.

□ صورت وضعیت دارایی‌ها و بدهی‌های شرکت پروژه

□ گزارش توجیهی افزایش سرمایه به روزآوری شده که از تاریخ به روز آوری آن بیش از 7 ماه گذشته باشد.

□ مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری که برای تأمین مبلغ افزایش سرمایه قصد صدور آن‌ها وجود دارد و قیمت پیشنهادی برای پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید و دلایل توجیهی آن.

مرحله دوم:

گزارش توجیهی افزایش سرمایه و اظهار نظر ناظر فنی و حسابرس صندوق در هیئت‌مدیره صندوق طرح می‌شود

در صورتی که هیئت‌مدیره افزایش سرمایه درخواستی را موجه و مطابق طرح توجیهی پروژه و مقررات تشخیص دهد، افزایش سرمایه و مبلغ آن و قیمت پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید و تاریخ مؤثر را به تصویب می‌رساند، تاریخ مؤثر نمی‌تواند بیش از 30 روز از تاریخ تصویب افزایش سرمایه فاصله داشته باشد.

در صورتی که افزایش سرمایه درخواستی به تشخیص هیئت‌مدیره موجه باشد، لکن با طرح توجیهی پروژه تطبیق نداشته باشد، لازم است قبل از تصویب افزایش سرمایه توسط هیئت‌مدیره، ابتدا اصلاحات طرح توجیهی پروژه مطابق این اساسنامه به تصویب مرجع ذی‌ربط برسد.

مرحله سوم:

پس از تصویب افزایش سرمایه توسط هیئت‌مدیره صندوق، موضوع را بلافاصله به اطلاع سازمان و بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه برساند.

مدیر صندوق باید تاریخ شروع و خاتمه پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید را تعیین کرده و در اعلامیه پذیرهنویسی درج و از طریق تارنمای صندوق به اطلاع عموم برساند.

تاریخ شروع دوره پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری نمی‌تواند زودتر از تاریخ مؤثر و دیرتر از 90 روز پس از تاریخ تصویب افزایش سرمایه در هیئت‌مدیره باشد.

در صورتی که افزایش سرمایه با رعایت حق تقدم سرمایه‌گذاران فعلی صندوق صورت می‌پذیرد، مدیر صندوق باید قبل از شروع دوره پذیرهنویسی، مراحل لازم را طبق مقررات برای سپرده‌گذاری حق تقدم سرمایه‌گذاران انجام دهد. در این صورت دوره پذیرهنویسی (مهلت استفاده از حق تقدم برای دارندگان آن) **نباید کمتر از 15 روز کاری** باشد.

مرحله چهارم

در صورت افزایش سرمایه با رعایت حق تقدم سرمایه‌گذاران صندوق، چنانچه تعدادی از دارندگان حق تقدم در مهلت پذیرهنویسی، اقدام به استفاده از حق تقدم خود به منظور تملک واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق ننموده باشند، مدیر صندوق موظف است ظرف 5 روز کاری نسبت به انجام مزایده و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری باقی‌مانده، طبق مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه اقدام نماید.

در هر حال پیشنهاد خرید واحدهای سرمایه‌گذاری باقی‌مانده به کمتر از قیمت اسمی، قابل قبول نیست.

مبالغ حاصل از فروش واحدهای سرمایه‌گذاری باقی‌مانده پس از کسر قیمت پذیرهنویسی و هزینه‌های مربوطه به حساب مطالبات دارنده حق تقدم منظور می‌شود و مدیر صندوق موظف است ظرف 10 روز کاری، مطالبات سرمایه‌گذاران از این بابت را به حساب آنها واریز نماید.

پس از انجام مزایده یاد شده و در صورتی که افزایش سرمایه بدون رعایت حق تقدم سرمایه‌گذاران صندوق صورت پذیرد، پس از اتمام مراحل عرضه به روش ثبت دفتری، مدیر صندوق موظف است در صورت عدم فروش کامل واحدهای سرمایه‌گذاری، موضوع را ظرف دو روز کاری به متعهد پذیرهنویس گزارش نماید.

مرحله پنجم

متعهد پذیرهنویس موظف است ظرف 5 روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری باقی‌مانده را به نام خود ارائه دهد و معادل مبلغ پایه آن‌ها را به حساب صندوق واریز نماید.

مرحله ششم

مدیر صندوق موظف است فهرست نهایی سرمایه‌گذاران را تهیه و به متولی و بر اساس مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه به مراجع ذی‌ربط اعلام کند.

محدودیت‌های تملک

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

تشکیل شرکت پروژه

پس از تأسیس صندوق، مدیر صندوق موظف است اقدامات لازم را برای تأسیس یک شرکت سهامی خاص، «شرکت پروژه» نامیده می‌شود، انجام بدهد.

شرکت پروژه پس از تأسیس، مسئولیت اجرای پروژه صندوق را مطابق طرح توجیهی پروژه به عهده دارد.

سرمایه شرکت پروژه در هنگام تأسیس توسط هیئت‌مدیره صندوق تعیین شده و از محل وجوه صندوق تأمین می‌شود.

در تأسیس شرکت پروژه رعایت موارد زیر الزامی است:

هر یک از اعضاء هیئت‌مدیره صندوق به نیابت از صندوق دارای یک سهم از شرکت پروژه خواهد بود. مالکیت و منافع این سهم متعلق به صندوق است و در صورت عزل هر یک از اعضاء هیئت‌مدیره، سهم شرکت پروژه که به نام وی است به جانشین وی منتقل می‌شود. برای این منظور، صندوق وکیل عضو هیئت‌مدیره صندوق در نقل و انتقال سهم مذکور است و قبل از انتقال سهم به نام هر یک از اعضاء هیئت‌مدیره، وی باید وکالت‌نامه مربوطه را به نام صندوق صادر کرده و بر مالکیت صندوق بر سهم و منافع آن اقرار نماید.

ادامه- در تأسیس شرکت پروژه رعایت موارد زیر الزامی است:

صندوق موظف است، اعضای هیئت‌مدیره را به عنوان نماینده خود در مجامع شرکت پروژه معرفی کند و حق رأی خود در مجامع را به نسبت مساوی در اختیار آن‌ها قرار دهد.

شرکت پروژه باید در ایران ثبت شده و تابعیت ایرانی داشته باشد.

مجامع شرکت پروژه باید به مدیر صندوق وکالت دهند تا اقدامات لازم به منظور ثبت صورت‌جلسات مجامع عمومی را نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به عمل آورد.

اعضای هیئت‌مدیره شرکت پروژه از طرف صندوق، همان اعضای هیئت‌مدیره صندوق خواهند بود. لذا هریک از اعضای هیئت‌مدیره صندوق که به عضویت هیئت‌مدیره شرکت پروژه انتخاب شده است موظف است در مجمع مؤسس یا اولین مجمع عمومی که برای انتخاب یا تکمیل اعضای هیئت‌مدیره شرکت پروژه تشکیل می‌شود، خود را برای عضویت در هیئت‌مدیره شرکت پروژه داوطلب نماید.

مدیرعامل شرکت پروژه باید توسط هیئت‌مدیره آن شرکت از بین اشخاص صاحب صلاحیت خارج از هیئت‌مدیره انتخاب‌شده و صلاحیت آن به تأیید سازمان برسد.

هیئت‌مدیره شرکت پروژه می‌تواند، علاوه بر اختیارات، مسئولیت‌ها و وظایفی که در اساسنامه شرکت پروژه قید شده است، سایر اختیارات، مسئولیت‌ها و وظایف مدیرعامل و مدیر مالی شرکت پروژه را به شرط این‌که در تناقض با اساسنامه شرکت پروژه نباشد، تعیین کند.

دریافت مجوز اولین عرضه عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، منوط به آن است که اقدامات مربوط به تشکیل و ثبت شرکت پروژه به اتمام رسیده باشد.

به جای تأسیس شرکت پروژه، انتخاب یک شرکت سهامی خاص که قبلاً تأسیس شده است به عنوان شرکت پروژه مجاز است، مشروط به اینکه این موضوع به تصویب هیئت‌مدیره صندوق برسد و به تشخیص هیئت‌مدیره تطبیق شرایط شرکت انتخابی با شرایط ذکر شده در این ماده ظرف حداکثر شش ماه امکان‌پذیر باشد.

مسئولیت تطبیق شرایط شرکت منتخب پس از انتقال سهام آن به صندوق، به عهده مدیر صندوق است.

در انتخاب یک شرکت موجود به عنوان شرکت پروژه، رعایت موارد زیر ضروری است:

دارایی‌های شرکت منتخب به تشخیص هیئت‌مدیره عمدتاً در اجرای پروژه صندوق، کاربرد داشته باشند.

در صورتی که قیمت‌گذاری سهام شرکت منتخب از طریق فرایند بورس یا بازار خارج از بورس انجام نشود، باید توسط هیئت کارشناسان رسمی متشکل از سه کارشناس رسمی حوزه مالی صورت پذیرد که برای تشکیل آن، متولی، متعهد پذیرهنویس و مدیر صندوق هرکدام یک کارشناس را انتخاب می‌کنند.

در قبال تملک سهام شرکت منتخب، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق اعطاء می‌گردد.

درصدی از سهام شرکت منتخب که لااقل 67 درصد از حق رأی را در مجامع در اختیار دارد باید به صورت یکجا در تملک صندوق قرار گیرد. تملک تدریجی مابقی سهام شرکت منتخب بلامانع است.

تبصره: در صورتی که در هنگام تأسیس صندوق، سهام شرکتی که قرار است به عنوان شرکت پروژه قلمداد گردد به عنوان آورده غیر نقدی مؤسسین در تملک صندوق قرار گرفته باشد، آنگاه انجام اقدامات پیش‌بینی شده برای تشکیل شرکت پروژه یا تملک یک شرکت به عنوان شرکت پروژه، ضرورت ندارد؛ لکن مدیر صندوق موظف است ظرف شش ماه شرایط شرکت یاد شده را با شرایط مندرج در این ماده مطابقت دهد.

وظایف و مسئولیت‌های شرکت پروژه

- اجرای پروژه از طریق عقد قرارداد با پیمانکاران ذیصلاح بر اساس مراحل، زمان‌بندی، مصالح و نقشه‌های پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه
- ارائه صورت‌وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی پروژه به ناظر فنی
- ارائه صورت‌وضعیت‌های پیشرفت مالی پروژه به مدیر صندوق
- همکاری با ناظر فنی، مدیر صندوق، متولی و کارشناس رسمی دادگستری منتخب برای بازدید از مراحل اجرای پروژه.
- مسئولیت اخذ پایان کار و مجوزهای نهایی مربوطه برای آمادگی و رسیدن به مرحله بهره‌برداری

صلاحیت پیمانکاران پیشنهادی از طرف **مدیرعامل شرکت پروژه** برای اجرای هر مرحله از پروژه باید به **تأیید هیئت‌مدیره شرکت پروژه** برسد. پیمانکاران پیشنهادی نباید جزو اشخاص وابسته به مدیرعامل، مدیر مالی شرکت پروژه و مدیران بلافصل آن‌ها و همچنین ناظر فنی و متولی صندوق باشند.

مسئولیت نظارت بر پیمانکاران برای اجرای پروژه و مدیریت مراحل اجرای آن و هماهنگی بین پیمانکاران به عهده **شرکت پروژه** است.

شامل 8 رکن است.

مجمع صندوق

ارکان اداره کننده صندوق شامل هیئت مدیره صندوق، مدیر صندوق،

ارکان نظارت کننده صندوق شامل متولی، ناظر فنی و حسابرس

ارکان تضمین کننده شامل متعهد پذیره نویسی و بازارگردان

اولین مجمع صندوق از اجتماع مؤسسين و مجامع بعدی، در هر زمان از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که حداقل یک درصد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران را در تملک دارند، تشکیل می‌گردد.

به استثنای اولین مجمع صندوق، در سایر مجامع صندوق متولی به نمایندگی از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که کمتر از یک درصد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران را در تملک دارند، حضور می‌یابد و حق رأی متولی برابر حق رأی متعلق به این اشخاص می‌باشد.

تصمیمات در جلسه رسمی مجمع صندوق با موافقت نصف به علاوه یک از کل حق رأی آراء حاضران اتخاذ می‌شود، مگر اینکه در سایر مواد اساسنامه، نصاب دیگری ذکر شده باشد.

سازمان در صورتی تغییرات اساسنامه و امیدنامه را تأیید خواهد کرد که اولاً این تغییرات مورد تأیید سازمان باشند ثانیاً قبول سمت مجدد مدیر صندوق، متولی، ناظر فنی، متعهد پذیرهنویس، بازارگردان و حسابرس یا قبول سمت اشخاص جایگزین را بر اساس اساسنامه و امیدنامه جدید، دریافت کرده باشند.



رئیس هیئت مدیره صندوق

متولی

سازمان

دارندگان بیش از یک پنجم واحدهای نزد صندوق

سرمایه‌گذارانی که حداقل یک درصد از واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران را در تملک دارند و ارکان اداره‌کننده، نظارت‌کننده یا تضمین‌کننده صندوق یا نمایندگان آنها و همچنین نماینده سازمان، حق شرکت در جلسه مجمع صندوق را دارند.

دعوت‌کننده مجمع در صورت نیاز می‌تواند اشخاص دیگر را به منظور ادای توضیحات برای حضور در مجمع دعوت کند.

اختیارات مجمع صندوق



- تعیین متولی، مدیر صندوق، ناظر فنی، بازارگردان و متعهد پذیرهنویس صندوق
- به پیشنهاد متولی، نصب و عزل حسابرس صندوق و تعیین مدت مأموریت، حق الزحمه وی و چگونگی پرداخت آن
- تصویب اساسنامه و امیدنامه صندوق و تغییرات آنها پس از تأیید سازمان
- **انتخاب چهار عضو از اعضای هیئت مدیره که انتخاب آنها در اختیار مجمع است؛**
- تصمیم‌گیری راجع به انحلال یا تبدیل صندوق؛
- استماع گزارش مدیر و هیئت مدیره صندوق راجع به وضعیت و عملکرد صندوق در هر سال مالی؛
- استماع گزارش و اظهار نظر حسابرس راجع به صورتهای مالی و گزارش وضعیت و عملکرد صندوق؛
- تصویب صورتهای مالی سالانه صندوق؛
- تعیین روزنامه کثیرالانتشار صندوق؛
- تعیین کارمزدهای ارکان صندوق و تصویب هزینه‌های تأسیس و تشکیل مجامع صندوق؛

ادامه-اختیارات مجمع صندوق



تعیین حق حضور و پاداش اعضای هیئت مدیره
تصمیم‌گیری راجع به اصلاحاتی که طبق تصویب هیئت مدیره صندوق در طرح توجیهی پروژه صورت پذیرفته است.

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

هیئت‌مدیره صندوق



هیئت‌مدیره صندوق متشکل از 5 عضو شامل مدیر صندوق و چهار شخص حقیقی یا حقوقی به انتخاب مجمع صندوق است

وظایف و مسئولیت‌های هیئت‌مدیره صندوق:

- تصویب مبلغ افزایش سرمایه مورد نیاز در هر مرحله برای پرداخت هزینه‌های اجرایی پروژه و سایر هزینه‌های صندوق با رعایت طرح توجیهی
- تصمیم‌گیری در خصوص موجه بودن یا موجه نبودن دلایل ارائه‌شده توسط مدیر عامل شرکت پروژه در خصوص انحرافات احتمالی به وجود آمده در اجرای پروژه نسبت به طرح توجیهی
- تصمیم‌گیری راجع به تغییر هزینه‌ها یا زمان‌بندی اجرای پروژه در شرایط استثنایی به تقاضای مدیر عامل شرکت پروژه و اصلاح طرح توجیهی متناسب با آن.
- تعیین افرادی از اعضای حقیقی یا نمایندگان اعضای حقوقی هیئت‌مدیره به عنوان صاحبان امضای مجاز صندوق

ادامه-

- تصمیم‌گیری راجع به زمان و نحوه تبدیل شرکت پروژه به شرکت سهامی عام و عرضه عمومی بخشی از سهام آن پس از اتمام اجرا و به بهره‌برداری رسیدن پروژه.
 - تصمیم‌گیری راجع به مبلغ و شرایط منابع مالی که از بانک‌ها یا سایر اعطا کنندگان تسهیلات مالی به نام صندوق یا شرکت پروژه اخذ می‌شود.
 - صلح در دعاوی له یا علیه صندوق با موافقت متولی.
- برنامه تشکیل جلسات هیئت‌مدیره صندوق در هر سال باید به تصویب هیئت‌مدیره برسد. نماینده مدیر صندوق در هیئت‌مدیره به عنوان دبیر هیئت‌مدیره انجام وظیفه می‌کند

در صورتی که جلسه هیئت مدیره برای دو بار متوالی برای تصمیم‌گیری راجع به يك موضوع تشکیل نشود، جلسه هیئت مدیره برای بار سوم در رابطه با همان موضوع با حضور هر تعداد از اعضاء رسمیت می‌یابد به شرط این که این موضوع و نتایج دعوت اول و دوم در دعوت سوم درج شود.

در صورتی که هر عضو هیئت مدیره یا نماینده وی در سه جلسه متوالی یا چهار جلسه متناوب در طول یک سال، غیبت داشته باشد، خود به خود از عضویت در هیئت مدیره یا نمایندگی عضو مربوطه معزول خواهد بود و در مورد نماینده معزول، عضو مربوطه باید نماینده دیگری را طبق مفاد اساسنامه، به عنوان نماینده جایگزین معرفی کند.

مدیر صندوق، يك شخص حقيقي از بين شرکتهای تأمین سرمایه یا شرکتهای پذیرفته شده در بورس یا بازار خارج از بورس فعال در حوزه مربوط به پروژه موضوع راه اندازی صندوق است.

- اختصاص فضای مناسب اداری
- به کارگیری فرد یا افراد متخصص و ماهر در زمینه فنی و مالی مرتبط با حوزه فعالیت صندوق؛
- نگهداری حساب هر سرمایه‌گذار شامل مبادلات مالی با وی؛
- معرفی نماینده یا نمایندگانی به عنوان صاحبان امضای مجاز صندوق
- صدور دستورات پرداخت از محل دارایی‌های صندوق
- جمع‌آوری و نگهداری کلیه مدارک مثبته از جمله مستندات فنی و مجوزهای دریافتی و رویدادهای مالی صندوق
- بررسی صورت‌وضعیت‌های پیشرفت مالی پروژه
- درخواست افزایش سرمایه صندوق از طریق صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید بر اساس طرح توجیهی و ارائه آن به هیئت‌مدیره صندوق انجام اصلاحات لازم در اساسنامه و امیدنامه صندوق
- انجام اقدامات لازم برای تأسیس شرکت پروژه یا انتقال سهام شرکت
- انجام اقدامات لازم به منظور ثبت تصمیمات و صورت‌جلسات صندوق و شرکت پروژه نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و سازمان
- اجرای اقدامات لازم به منظور تبدیل شرکت پروژه به شرکت سهامی عام و عرضه عمومی بخشی از سهام آن در پایان اجرای پروژه و بهره‌برداری از آن
- مذاکره با بانک‌ها و سایر اعطاکندگان تسهیلات برای دریافت تسهیلات لازم
- اجرای مراحل انحلال و تصفیه صندوق در پایان عمر آن

وظایف و مسئولیت‌های ناظر فنی:

- بررسی و تأیید موارد ذیل از طرح توجیهی پروژه
 - بخش توجیهی فنی؛
 - تطبیق مراحل ساخت پیش‌بینی شده با استانداردهای لازم‌الاجرا، مقررات و تکنولوژی انتخابی و درصدهایی که اجرای هر مرحله به صورت تجمعی به پیشرفت فیزیکی کل پروژه می‌افزاید؛
 - مستندات، نقشه‌ها و روش‌های اجرای پروژه

□ نظارت بر اجرای پروژه جهت تطبیق با طرح توجیهی پروژه و استانداردهای لازم الاجرا و مقررات مربوطه و ارائه نظرات لازم به شرکت پروژه برای اصلاح انحرافات احتمالی

بررسی و تأیید صورت وضعیت های پیشرفت فیزیکی تهیه شده توسط شرکت پروژه یا پیمانکاران آن با انجام بازدیدهای لازم از پروژه

تهیه گزارش های دوره ای پیشرفت پروژه بر اساس صورت وضعیت های تأیید شده در هر ماه، حداکثر 10 روز کاری پس از پایان هر ماه در مقایسه با طرح توجیهی پروژه و تعیین انحرافات احتمالی به همراه توضیحات لازم؛

ناظر باید بازدیدهای دوره‌ای و اعلام نشده خود را به گونه‌ای برنامه‌ریزی کرده و انجام دهد، که هرگونه انحراف از طرح توجیهی پروژه و استانداردهای لازم‌الاجرا و مقررات مربوطه را به موقع شناسایی کرده و نظرات لازم برای انجام اصلاحات را کتباً به شرکت پروژه بدهد.

در صورتی‌که شرکت پروژه اقدام مقتضی را برای اصلاح انحراف صورت ندهد، ناظر موظف است موضوع را به هیئت‌مدیره، هیئت‌مدیره شرکت پروژه و متولی گزارش نماید.

در این صورت هیئت‌مدیره شرکت پروژه باید بررسی صلاحیت مدیرعامل شرکت پروژه یا مدیران ارشد بلافصل وی و پیمانکار مربوطه را در دستور کار قرار دهد.

- تعیین و معرفی يك یا چند نفر از مدیران خود به عنوان صاحب امضای مجاز
- بررسی و تأیید تقاضای مدیر صندوق برای افتتاح حساب یا حساب‌های بانکی صندوق؛
- بررسی و تأیید دستورات پرداخت مدیر صندوق از محل دارایی‌های صندوق،
- نظارت مستمر بر عملکرد ارکان اداره‌کننده، تضمین‌کننده و دیگر ارکان نظارت‌کننده صندوق
- نظارت بر اجرای صحیح فرآیند تبلیغات و خرید و فروش دارایی‌های صندوق حسب مورد؛
- بررسی و حصول اطمینان از ارائه‌ی به موقع گزارش‌ها و نظرهای حسابرس؛
- نظارت و حصول اطمینان از تهیه و انتشار به موقع اطلاعات صندوق توسط ارکان مربوطه؛
- بررسی و تأیید صلح در دعاوی له یا علیه صندوق توسط هیئت‌مدیره در صورتی‌که مطابق صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران باشد؛
- تعیین شیوه‌نگهداری دارایی‌های صندوق و نظارت بر اجرای آن؛
- طرح موارد تخلف دیگر ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه‌نهایی؛
- طرح موارد تخلف دیگر ارکان صندوق نزد مراجع ذیصلاح در صورتی‌که تخلف یاد شده جرم محسوب شود یا منجر به خسارت به صندوق شده باشد و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه‌نهایی

وظایف و مسئولیت‌های متعهد پذیرهنویس

- متعهد پذیرهنویس، در زمان پذیرهنویسی اولیه و افزایش سرمایه با استفاده از حق تقدم، موظف است ظرف پنج روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق در مورد واحدهای سرمایه‌گذاری باقی‌مانده، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید باقی‌مانده را مطابق مقررات مربوطه ارائه کرده و معادل قیمت پذیرهنویسی آن‌ها را به حساب صندوق که به این منظور تعیین شده است، واریز نماید.
- در صورت سلب حق تقدم، در مرحله افزایش سرمایه، در صورتی‌که درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از تعداد مورد نظر باشد، متعهد پذیرهنویس موظف است ظرف پنج روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری باقی‌مانده را به نام خود ارائه دهد و معادل قیمت پایه تعیین شده واحدهای سرمایه‌گذاری را به حساب صندوق واریز نماید.

وظایف و مسئولیت‌های حسابرس صندوق

نظارت بر کلیه عملیات مالی صندوق به منظور حصول اطمینان از این‌که رویدادهای مالی صندوق به طور کامل و به روش صحیح در حساب‌های صندوق ثبت می‌شود

بررسی و اظهار نظر راجع به گزارش مدیر صندوق به مجمع در خصوص عملکرد و وضعیت صندوق، صورت‌های مالی صندوق در مقاطع شش‌ماهه و سالانه و گزارش مدیر صندوق به هیئت‌مدیره در خصوص افزایش سرمایه؛

ایفای وظایف و مسئولیت‌های بازرس شرکت پروژه، پس از انتخاب به این سمت در مجمع عمومی آن شرکت

بررسی و اظهار نظر راجع به کفایت نظام کنترل داخلی مدیر صندوق و شرکت پروژه به منظور اطمینان معقول از اینکه (الف) اساسنامه و مقررات توسط اشخاص مذکور رعایت می‌شود. (ب) گزارش‌هایی که توسط اشخاص مذکور راجع به وضعیت مالی و عملکرد صندوق و شرکت پروژه تهیه می‌شود به شکل منصفانه‌ای منعکس‌کننده واقعات خواهد بود. (ج) از دارایی‌های صندوق و شرکت پروژه محافظت شده و در جهت اهداف صندوق و شرکت پروژه به شکل کارایی به کار گرفته می‌شوند.

الف) در مورد پرداخت‌های صورت‌وضعیت‌های تائید شده پیشرفت مالی پروژه به شرکت پروژه، متولی باید کنترل نماید که:

- صورت‌وضعیت‌های مالی توسط مدیرعامل و مدیر مالی شرکت پروژه امضاء و توسط مدیر صندوق تأیید شده‌اند و با صورت‌وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی پروژه که توسط ناظر فنی تأیید شده‌اند و همچنین طرح توجیهی پروژه، تطبیق دارند.
- مبلغ پرداختی با مبلغ اسناد یاد شده تطبیق دارد؛
- کلیه این پرداخت‌ها صرفاً از طریق واریز به حساب بانکی شرکت پروژه، صورت می‌پذیرد.

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

- پرداخت مطابق با مفاد اساسنامه و امیدنامه بوده و به طور صحیح محاسبه شده است؛
 - این پرداخت‌ها از طریق واریز به حساب‌های بانکی اشخاص مربوطه، صورت می‌پذیرد.
- ج) در خصوص پرداخت به منظور سرمایه‌گذاری‌ها از محل مانده وجوه صندوق به نام صندوق، متولی باید کنترل نماید که سرمایه‌گذاری‌ها مطابق با مفاد اساسنامه و امیدنامه باشد.

تشریفات تهیه و تأیید صورت وضعیت‌ها

صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه حداقل هر ماه یکبار توسط شرکت پروژه تهیه و امضاء می‌شود و جهت تأیید به ناظر فنی ارائه می‌شود.

با توجه به اینکه وظیفه ناظر فنی، 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 لازم‌الاجرا و مصالح پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه است، لذا در صورتی که تا زمان تهیه گزارش پیشرفت فیزیکی ماه بعد، مصالح و کار انجام شده توسط سایر مصالح پوشانده می‌شود، شرکت پروژه موظف است قبل از پوشانده شدن مصالح و کار انجام شده، صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه را تهیه و به تأیید ناظر فنی برساند.

صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه باید شامل موارد زیر باشد:

- فعالیت‌های انجام شده در قالب مراحل اجرای پروژه که در طرح توجیهی پروژه پیش‌بینی شده است.
- درصد پیشرفت هر مرحله از تاریخ آخرین گزارش تأیید شده قبلی تا تاریخ تهیه گزارش، جمع درصد پیشرفت هر مرحله تا تاریخ تهیه گزارش و جمع درصد پیشرفت فیزیکی کل پروژه با توجه به وزن اجرای هر مرحله در پیشرفت پروژه
- فهرست و میزان مصالح و تجهیزات به کار رفته از تاریخ آخرین گزارش تأیید شده قبلی تا تاریخ تهیه گزارش به تفکیک هر مرحله
- مقایسه 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.
- سایر اطلاعات به تشخیص ناظر فنی

ناظر فنی باید بلافاصله پس از دریافت صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه، از محل پروژه بازدید به عمل آورده:

- تطبیق درصدهای پیشرفت واقعی مراحل اجرای پروژه، با اطلاعات مندرج در صورت وضعیت
- تطبیق مراحل اجرا شده از پروژه با طرح توجیهی؛
- رعایت مقررات و استانداردهای مربوطه در اجرای پروژه؛
- تطبیق مصالح و تجهیزات به کار رفته با آنچه در صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه درج شده است از نظر کیفیت و کمیت؛
- تطبیق کیفیت و کمیت مصالح و تجهیزات به کار رفته با مصالح و تجهیزات پیش بینی شده در طرح توجیهی پروژه.

شرکت پروژه باید اطلاعات مندرج در صورت وضعیت مالی پروژه با صورت وضعیت یا صورت وضعیت های تأیید شده پیشرفت فیزیکی پروژه توسط ناظر فنی تأیید شده است، تطبیق بدهد.

کنترل بودجه اجرای هر مرحله با مقایسه مبالغی که برای اجرای هر مرحله هزینه شده است با مبالغ پیش بینی شده در طرح توجیهی پروژه و کنترل محاسبات با توجه به درصدهای پیشرفت هر مرحله

مبالغ صورت وضعیت‌های تأیید شده پس از کسر کسورات قانونی و سایر کسورات پیش‌بینی شده در اساسنامه و امیدنامه، توسط مدیر صندوق و با رعایت تشریفات مربوطه، به شرکت پروژه پرداخت شده و به حساب بدهی آن شرکت محسوب می‌شود. در شروع کار شرکت پروژه، مبالغ لازم از محل سرمایه آن شرکت یا علی‌الحساب دریافتی از صندوق که متناسب با نیاز آن شرکت به درخواست مدیر صندوق و تأیید متولی تعیین و پرداخت می‌شود، تأمین می‌گردد.

چه میزان	زمان پرداخت	سمت
90 درصد	در هر دوره سه‌ماهه پس از تهیه صورت‌های مالی و گزارش‌های عملکرد سه‌ماهه	مدیر صندوق
100 درصد	پس از ارائه اظهار نظر راجع به صورت‌های مالی، گزارش عملکرد و کفایت نظام کنترل‌های داخلی	حسابرس
90 درصد	هر سه ماه	متولی
90 درصد	حداقل هر ماه بر اساس صورت‌وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی	ناظر فنی
100 درصد	حداقل هر ماه بر اساس صورت‌وضعیت‌های پیشرفت مالی	هزینه‌های اجرایی پروژه به شرکت پروژه
100 درصد	پس از هر مرحله از پذیرهنویسی در صورت انجام کلیه تعهدات	متعهد پذیره نویس
100 درصد	پس از اتمام مراحل تصفیه و انحلال صندوق	کارمزد تصفیه

مبلغ باقی مانده از کارمزدهای مدیر صندوق، متولی و ناظر فنی، در پایان هر دوره مالی قابل پرداخت است، مشروط به این که اشخاص مذکور به کلیه تعهدات و مسئولیت های خود در قبال صندوق مطابق اساسنامه و قراردادهای منعقد شده، عمل نموده باشند.

تشریفات به روزرسانی یا تغییر طرح توجیهی پروژه

- مدیر عامل شرکت پروژه---راسا میتواند اقدام به اصلاح کنند.
- مدیر صندوق به دلیل تغییر شرایطی که در پیش‌بینی هزینه‌های اجرایی یا درآمدهای پروژه مؤثر است؛---راسا میتواند اقدام به اصلاح کنند.
- رئیس هیئت‌مدیره شرکت پروژه---حسب تصمیم آن‌ها مدیر عامل شرکت پروژه یا مدیر صندوق
- رئیس هیئت‌مدیره صندوق---حسب تصمیم آن‌ها مدیر عامل شرکت پروژه یا مدیر صندوق

در شرایطی که پیش‌بینی شود هزینه‌های اجرای پروژه یا درآمدهای حاصل از آن نسبت به آنچه در آخرین طرح توجیهی مصوب پروژه پیش‌بینی شده است، بیش از 10 درصد تغییر نموده باشد آنگاه مدیر صندوق موظف است بخش توجیه مالی در طرح توجیهی پروژه را اصلاح و به منظور طی تشریفات تغییر در طرح توجیهی پروژه ارائه نماید.

مرحله اول: طرح توجیهی حسب مورد توسط مدیرعامل شرکت پروژه یا مدیر صندوق اصلاح شده و به هیئت مدیره صندوق پیشنهاد می شود.

مرحله دوم: بخش فنی طرح توجیهی اصلاح شده باید به تائید ناظر فنی و بخش مالی آن باید به تائید مدیر صندوق (نه حسابرس) برسد.

مرحله سوم: طرح توجیهی اصلاح شده باید به تصویب هیئت مدیره صندوق برسد.

مرحله چهارم: طرح توجیهی اصلاح شده باید توسط مدیر صندوق ظرف یک هفته از تاریخ تصویب آن در هیئت مدیره در تارنمای صندوق منتشر شود.

مرحله پنجم: در صورتی که به تشخیص هیئت مدیره صندوق تغییرات در طرح توجیهی، گسترده نباشد، اصلاحات طرح توجیهی بلافاصله از تاریخ تصویب هیئت مدیره صندوق، قابل اجراست؛ در غیر این صورت اجرای اصلاحات به یک ماه پس از تاریخ انتشار طرح توجیهی اصلاح شده در تارنمای صندوق موکول خواهد شد

در صورتی که طرح توجیهی توسط مدیرعامل شرکت پروژه اصلاح شود، اصلاحات طرح توجیهی اصلاح شده باید پس از امضای مدیرعامل و مدیر مالی شرکت پروژه، به تأیید هیئت مدیره شرکت پروژه نیز برسد. همچنین در صورت لزوم باید بخش توجیه مالی در طرح توجیهی پروژه نیز متناسباً اصلاح گردد.

در شرایط زیر تغییر در طرح توجیهی پروژه به عنوان تغییر گسترده محسوب می‌شود:

در صورتی که هزینه‌های اجرای طرح نسبت به هزینه پیش‌بینی شده در طرح توجیهی اولیه بیش از 20% تغییر کرده باشد؛

در صورتی که درآمدهای فروش یا حجم تولید پیش‌بینی شده نسبت به طرح توجیهی اولیه بیش از 20% تغییر کرده باشد؛

در صورتی که فن‌آوری‌های اصلی تولید یا اجرای پروژه تغییر کرده باشد؛

در صورتی که سود اجرای پروژه نسبت به آخرین طرح توجیهی مصوب مجمع، بیش از 20% کاهش یافته باشد.

فعالیت صندوق به یکی از طرق زیر پایان می‌یابد:

- الف) پس از اتمام ساخت پروژه صندوق و تبدیل شرکت پروژه به شرکت سهامی عام و عرضه عمومی بخشی از سهام آن طبق مقررات؛
- ب) در صورت تصویب مجمع صندوق با موافقت حداقل دو ثلث از دارندگان حق رأی حاضر در جلسه مجمع صندوق به شرط آنکه از نصف حق رأی کلیه دارندگان حق رأی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق کمتر نباشد.
- ج) در صورتی که ادامه فعالیت صندوق به تشخیص یا تأیید سازمان امکان‌پذیر نباشد از قبیل عدم موفقیت در جمع‌آوری منابع مالی برای ادامه فعالیت صندوق.
- د) در صورت لغو مجوز صندوق توسط سازمان؛
- ه) در صورت صدور حکم دادگاه مبنی بر خاتمه فعالیت یا انحلال صندوق؛
- و) به تقاضای هر یک از سرمایه‌گذاران یا ارکان صندوق و تأیید سازمان در صورتی که هر یک از ارکان به وظایف خود عمل نکند و شخص جایگزین انتخاب نشده باشد.

در صورتی که در طرح توجیهی پروژه پیش‌بینی شده باشد، صندوق یا شرکت پروژه می‌تواند پس از تأیید متولی تسهیلات مالی دریافت کند و وثیقه لازم اعم از تمام یا قسمتی از پروژه یا زمین محل اجرای پروژه را بسپارد.

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

موارد زیر جهت ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها ارسال گردد **مهم**

❑ تصمیمات مجامع صندوق راجع به تصویب اساسنامه و تغییرات آن و تعیین ارکان اداره‌کننده، نظارت‌کننده و تضمین‌کننده صندوق و روزنامه کثیرالانتشار صندوق و همچنین راجع به صورت‌های مالی و صورت‌های مالی تلفیقی صندوق؛

❑ هویت ارکان اداره‌کننده، نظارت‌کننده و تضمین‌کننده صندوق و نمایندگان آن‌ها؛

❑ هویت صاحبان امضای مجاز صندوق و حدود اختیارات آن‌ها؛

❑ اقامتگاه صندوق و تغییر آن

ارکان صندوق-5 رکن دارد

- مجمع صندوق
- هیئت مدیره
- رکن اداره‌کننده شامل مدیر صندوق
- ارکان نظارتی شامل متولی و حسابرس

موضوع فعالیت اصلی صندوق جمع‌آوری منابع مالی و سرمایه‌گذاری در اوراق مالکیت اشخاص حقوقی با موضوع فعالیت در پروژه‌های فکری و نوآورانه در زمینه‌های {...} به منظور به بهره‌برداری رساندن و تجاری‌سازی دارایی‌های یاد شده می‌باشد.

مهم صندوق مانده وجوه خود را می‌تواند به اوراق بهادار با درآمد ثابت، سپرده‌ها و گواهی سپرده بانکی تخصیص دهد.

حداقل سه شخص حقیقی یا حقوقی واجد شرایط طبق مقررات به عنوان مؤسس باید در زمان تأسیس، حداقل 5 درصد سرمایه صندوق را پرداخت نمایند و تقاضای ثبت صندوق را به همراه مدارک ذیل به طریقی که سازمان اعلام کرده است، ارائه دهند:

- ✓ اساسنامه و امیدنامه مصوب مجمع صندوق؛
- ✓ قبولی سمت اعضای داوطلب عضویت در هیئت مدیره و نمایندگان آنها که صلاحیت حرفه‌ای آنان به تائید سازمان رسیده است؛
- ✓ قبولی سمت توسط مدیر، متولی و حسابرس منتخب مجمع صندوق؛
- ✓ قبولی سمت اعضای معرفی شده از طرف مدیر پیشنهادی صندوق به عنوان داوطلب اعضای کمیته سرمایه‌گذاری؛
- ✓ فهرست هویت و اقامتگاه مؤسسان و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری پذیرهنویسی شده توسط آنها؛
- ✓ تأییدیه بانک مبنی بر واریز حصة نقدی قیمت اسمی واحدهای سرمایه‌گذاری به حساب بانکی صندوق؛
- ✓ سایر موارد اعلام شده از طرف سازمان.

در هر حال مبلغ پرداخت شده در زمان تأسیس توسط مؤسسان نمی‌تواند کمتر از 10 میلیارد ریال باشد.

در صورتی که تا یک روز کاری قبل از پایان دوره پذیرهنویسی، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری پذیرهنویسی شده صندوق کمتر از حداقل تعیین شده در امیدنامه برای تأسیس صندوق باشد، مدیر می‌تواند دوره پذیرهنویسی را با تأیید سازمان، به مدت مذکور در اعلامیه پذیرهنویسی تمدید کرده و تاریخ و ساعت پایان دوره پذیرهنویسی را مجدداً تعیین کند.

صندوق می‌تواند با رعایت شرایط زیر در دارایی‌های با ویژگی‌های مندرج در امیدنامه سرمایه‌گذاری نماید:

- صندوق در راستای انجام فعالیت اصلی خود صرفاً می‌تواند در دارایی‌هایی که مالکیت آن از طریق پذیرهنویسی عمومی و اگذار نشده باشد، سرمایه‌گذاری نماید.
- دارایی‌های سرمایه‌گذاری شده فوق باید منطبق با مشخصات و استراتژی‌های مندرج در امیدنامه از جمله صنعت، منطقه جغرافیایی، زمان‌بندی، ریسک‌ها و مقیاس سرمایه‌گذاری باشد.

مهم مدیر صندوق می‌تواند وجوه نقدی را که برای مدت محدودی در صندوق راکد می‌ماند، در دارایی‌های مالی با درآمد ثابت از جمله سپرده بانکی، گواهی سرمایه‌گذاری بانکی و یا اوراق بهادار با درآمد ثابت سرمایه‌گذاری نماید.

قیمت اسمی هر واحد سرمایه‌گذاری برابر یک میلیون ریال است که باید روی گواهی‌های سرمایه‌گذاری قید شود.

واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق بانام بوده و قابل انتقال به غیر می‌باشند.

مهم نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری در طول فعالیت صندوق **صرفاً از روش مذاکره** در بازار بورس یا خارج از بورس انجام می‌شود.

در صورت نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری، کلیه حقوق و تعهدات انتقال‌دهنده از بابت واحدهای سرمایه‌گذاری به انتقال‌گیرنده جدید واحدهای سرمایه‌گذاری منتقل می‌شود و مقتضی است؛ چنانچه واحدهای سرمایه‌گذاری دارای تعهدات معوق نسبت به فراخوان‌های اعلام شده باشند، قبل از انتقال نهایی، تعهدات مذکور توسط انتقال‌دهنده و یا انتقال‌گیرنده به صندوق پرداخت شده و تأییدیه ایفای تعهدات مذکور جهت انتقال توسط مدیر صندوق و با تأیید متولی صادر شود.



موسسان صندوق در تمام طول عمر صندوق باید مجموعاً 30 درصد سرمایه صندوق را در مالکیت خود داشته باشند.

مدیر صندوق باید حداقل یک درصد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را خریداری نموده و در تمام طول مدت مدیریت صندوق در مالکیت خود داشته باشد.

متولی و حسابرس یا اشخاص وابسته به آن‌ها در زمان تصدی خود به این سمت نمی‌توانند در صندوق سرمایه‌گذاری کنند

به تشخیص مدیر و توافق متولی به تعداد لازم حساب یا حساب‌های بانکی به نام صندوق افتتاح می‌شود.

کلیه دریافت‌های صندوق از جمله وجوه حاصل از پذیرهنویسی اولیه و مبالغ تأدیه شده بابت فراخوان‌های صورت گرفته،

وجوه حاصل از دریافت سودهای نقدی اوراق بهادار و سپرده‌های بانکی و فروش دارایی‌ها

و کلیه پرداخت‌های صندوق از جمله وجوه پرداختی بابت خرید اوراق مالکیت اشخاص حقوقی موضوع فعالیت اصلی سرمایه‌گذاری صندوق،

وجوه پرداختی بابت ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری در زمان انحلال،

وجوه پرداختی به سرمایه‌گذاران و پرداخت هزینه‌های مربوط به صندوق،

منحصراً از طریق این حساب یا حساب‌ها انجام می‌پذیرد.

مجمع صندوق، در هر زمان از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری تشکیل شده و هر سرمایه‌گذار به نسبت تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک خود، دارای حق رأی است.

مهم دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری (تفکیک عادی و ممتاز ندارد) یا نمایندگان قانونی آنها حق حضور در جلسه مجمع صندوق را دارند.

برای رسمیت یافتن مجمع، حضور دارندگان حداقل بیش از نصف واحدهای سرمایه‌گذاری ضروری است. اگر در اولین دعوت حدنصاب مذکور حاصل نشد مجمع برای بار دوم دعوت خواهد شد و با حضور هر عده از سرمایه‌گذاران رسمیت یافته و می‌تواند برای همان موضوعات مذکور در دعوت‌نامه اول تصمیم‌گیری کند، به شرط آن‌که در دعوت دوم نتیجه دعوت اول قید شده باشد.

وظیفه دعوت مجمع صندوق:

- مدیر صندوق
- رئیس هیئت مدیره
- متولی
- صندوق نوآوری و شکوفایی با دارا بودن حداقل 10 درصد واحدهای سرمایه‌گذاری
- سایر دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری با دارا بودن حداقل یک‌پنجم واحدهای سرمایه‌گذاری

وظایف و مسئولیت‌های مجمع صندوق

- تعیین مدیر و متولی صندوق با تأیید سازمان؛
- تغییر مدیر و متولی صندوق با تأیید سازمان؛
- تعیین اعضای هیئت مدیره صندوق با تأیید سازمان؛
- تغییر اعضای هیئت مدیره صندوق با تأیید سازمان؛
- نصب و عزل حسابرس صندوق به شرط تعیین جانشین و تعیین مدت مأموریت، حق الزحمه وی و چگونگی پرداخت آن؛
- استماع گزارش مدیر صندوق راجع به وضعیت و عملکرد صندوق در هر سال مالی؛
- استماع گزارش و اظهار نظر حسابرس راجع به صورت‌های مالی صندوق و گزارش وضعیت و عملکرد صندوق؛
- تصویب صورت‌های مالی سالانه صندوق؛
- تعیین روزنامه کثیرالانتشار صندوق؛
- تصویب سقف هزینه‌هایی که از محل دارایی صندوق قابل پرداخت است.
- تعیین چارچوب و حدود مجاز برای اخذ تسهیلات برای صندوق؛
- تصویب تغییرات اساسنامه و امیدنامه صندوق.

هیئت‌مدیره صندوق



هیئت‌مدیره صندوق متشکل از {3، 5، 7} شخص حقیقی و یا حقوقی است که یکی از اعضای آن مدیر صندوق است و سایر اعضا به انتخاب مجمع صندوق برای مدت 2 سال تعیین می‌شوند.

وظایف و مسئولیت‌های هیئت‌مدیره صندوق مهم

□ سیاست‌گذاری و تعیین خطمشی فعالیت صندوق؛

□ تصمیم‌گیری در مورد خرید، فروش یا حفظ مالکیت دارایی‌های مرتبط با فعالیت اصلی صندوق در چارچوب مقررات، اساسنامه و امیدنامه صندوق در صورتی که مورد سرمایه‌گذاری برابر یا بیش از 20 درصد دارایی‌های صندوق را تشکیل دهد؛

□ تأیید تغییر ترکیب اشخاص کلیدی صندوق در طول فعالیت صندوق؛

□ تصمیم‌گیری در خصوص تفویض اختیار به مدیر صندوق در مورد خرید، فروش یا حفظ مالکیت دارایی‌های مرتبط با فعالیت اصلی صندوق در چارچوب مقررات، اساسنامه و امیدنامه صندوق و با تعیین حدود و ثغور آن؛

□ ارائه پیشنهادات تغییرات اساسنامه و امیدنامه به مجمع با توجه آنکه دستیابی به اهداف اولیه تأسیس صندوق بدون انجام آن امکان‌پذیر نباشد؛

□ بررسی و ارائه پیشنهاد تصویب هزینه‌های قابل پرداخت از حساب صندوق به مجمع در مواردی که موضوع هزینه صراحتاً در امیدنامه ذکر نشده است؛ مهم

- اختصاص فضای مناسب اداری با امکانات و تجهیزات لازم به منظور انجام امور صندوق؛
- بررسی و انتخاب موارد قابل سرمایه‌گذاری در **چارچوب سیاست‌های تعیین شده از طرف هیئت مدیره؛**
- معرفی یکی از مدیران خود به‌عنوان نماینده مدیر صندوق جهت انجام امور محوله؛
- به‌کارگیری فرد یا افراد متخصص در زمینه فنی، مالی و حقوقی مرتبط با حوزه فعالیت صندوق؛
- نگهداری حساب هر سرمایه‌گذار شامل مبادلات مالی، مبالغ پرداختی و دریافتی، مبلغ تأدیه شده و در تعهد سرمایه‌گذار و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد هر یک از سرمایه‌گذاران؛
- تعیین صاحبان امضای مجاز صندوق و تعیین حدود اختیارات و مسئولیت هر یک از آنها
- جمع‌آوری و نگهداری کلیه مدارک مثبته از جمله مستندات فنی و مجوزهای دریافتی و رویدادهای مالی صندوق؛
- اخذ و تنظیم دفاتر قانونی و تنظیم و ارائه اظهارنامه مالیاتی صندوق طبق قوانین و مقررات مربوطه؛
- انجام اصلاحات لازم در اساسنامه و امیدنامه صندوق پس از طی تشریفات مربوط به تصویب و ثبت تغییرات نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح؛

ادامه- وظایف و مسئولیت‌های مدیر صندوق

- انجام اقدامات لازم به منظور ثبت تصمیمات و صورت‌جلسات مجامع و هیئت مدیره صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و سازمان و سایر مراجع ذیصلاح؛
- اجرای اقدامات لازم به منظور تبدیل و یا خروج از سرمایه‌گذاری‌های صورت گرفته؛
- مذاکره با بانک‌ها و سایر اعطاکندگان تسهیلات برای دریافت تسهیلات لازم در چارچوب تعیین شده توسط مجمع؛
- اجرای مراحل تصفیه و انحلال صندوق در پایان عمر آن مطابق اساسنامه و مقررات؛
- پاسخگویی به سؤالات متعارف سرمایه‌گذاران؛
- راه‌اندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات صندوق در مواعد مقرر از طریق آن؛
- تهیه نرم‌افزارها و سخت‌افزارهای لازم و به‌کارگیری آنها برای اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق؛
- نمایندگی صندوق در برابر سرمایه‌گذاران، کلیه ادارات دولتی و غیردولتی، مراجع قضایی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی؛
- دعوت از مجمع صندوق در مواعد مقتضی و تهیه مقدمات و امکانات لازم برای تشکیل جلسه مجمع؛
- اقامه هرگونه دعوی حقوقی و کیفری از طرف صندوق و دفاع در برابر هرگونه دعوی مطروحه علیه صندوق در هر یک از دادگاه‌ها، مراجع عمومی یا اختصاصی و دیوان عدالت اداری با دارا بودن کلیه اختیارات قانونی؛
- ثبت رویدادهای مالی صندوق در حساب‌های صندوق و تهیه صورت‌های مالی صندوق و صورت‌های مالی تلفیقی آن در مقاطع زمانی پیش‌بینی شده در این اساسنامه با رعایت مقررات قانونی، استانداردهای حسابداری و گزارش دهی مالی و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های لازم‌الاجرا.

1. در صورت استعفاء، ورشکستگی و یا انحلال شخصیت حقوقی مدیر صندوق؛
2. در صورت محکومیت مؤثر و سلب صلاحیت مدیر توسط سازمان؛
3. در صورت تغییر بیش از نیمی از اشخاص کلیدی صندوق توسط مدیر صندوق؛
4. در صورت امکان‌پذیر نبودن ادامه تصدی سمت مدیر صندوق به واسطه تأثیرات ناشی از لغو مجوز و یا احکام قانونی؛
5. در صورت موافقت بیش از دو سوم دارندگان واحد سرمایه‌گذاری.

مدیر مکلف است به منظور انجام فعالیت سرمایه‌گذاری خود برای صندوق، کمیته‌ای تحت عنوان «کمیته سرمایه‌گذاری» تشکیل دهد.

وظایف کمیته مذکور به شرح زیر است:

- ارائه پیشنهاد به مدیر صندوق در مورد خرید، فروش یا حفظ مالکیت دارایی‌های صندوق؛
- بررسی و معرفی فرصت‌های بازار به مدیر صندوق جهت تصمیم‌گیری در خصوص سرمایه‌گذاری جدید؛
- پایش تداوم شرایط حاکم به فضای اقتصادی برای توجیه داشتن پروژه از حیث ریسک و بازدهی؛
- تعیین ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق در چارچوب امیدنامه؛
- تبیین سازوکار لازم در صورتی که خروج از سرمایه‌گذاری‌ها تا انتهای دوره خروج میسر نباشد؛
- تبیین سازوکار لازم در صورتی که خروج¹⁷⁴ از سرمایه‌گذاری‌ها قبل از مواعد و یا مراحل تعیین

مدیر صندوق می‌تواند هر یک از اشخاص کلیدی صندوق را از سمت خود عزل کند، مشروط به اینکه همزمان شخص یا اشخاص واجد شرایط دیگری را جهت انتخاب و تأیید به هیئت مدیره صندوق معرفی نماید.

وظایف و مسئولیت‌های متولی و حسابرس مشابه سایر صندوق هاست.

امیدنامه صندوق حداقل شامل موارد زیر است



1. حوزه فعالیت صندوق و تشریح کسب و کار و توجیهات اقتصادی و عوامل ریسک آن؛
2. تشریح سیاست سرمایه‌گذاری، مشخصات دارایی‌های قابل سرمایه‌گذاری؛
3. تعیین زمان‌بندی فعالیت صندوق از جمله دوره پذیرهنویسی، سرمایه‌گذاری، خروج و تصفیه؛
4. تعیین سیاست‌های صندوق در خصوص مدیریت شرکت‌ها و پروژه‌های موضوع سرمایه‌گذاری تا قبل از خروج؛
5. تبیین سازوکار لازم در صورتی که خروج از سرمایه‌گذاری‌ها تا انتهای دوره خروج میسر نباشد؛

ادامه- امیدنامه صندوق حداقل شامل موارد زیر است



6. تعیین چگونگی تغییر زمان بندی عمر صندوق از جمله تغییر دوره سرمایه گذاری یا خروج؛
7. تبیین سیاست های صندوق در صورتی که فعالیت صندوق قبل از پایان دوره خروج پیش بینی شده پایان پذیرد؛
8. پیش بینی اقدامات لازم در صورتی که تبدیل دارایی های صندوق به وجه نقد در هر یک از مراحل تصفیه صندوق، امکان پذیر نشود؛
9. تعیین سقف کارمزدها و هزینه ها و نحوه پرداخت؛
10. تعیین نحوه جبران خدمات هیئت مدیره صندوق، مدیر صندوق، متولی، حسابرس و اشخاص کلیدی؛
11. تعیین و تشریح قواعد و محدودیت ها در انجام پذیرهنویسی و سرمایه گذاری ها؛
12. تعیین قواعد فراخوان سرمایه تعهد شده؛
13. تعیین شرایط مورد نیاز برای سرمایه گذاران صندوق؛

ادامه- امیدنامه صندوق حداقل شامل موارد زیر است



14. تعیین جزئیات سیاست‌ها و سازوکار صندوق در خصوص وثیقه نمودن و نحوه انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری؛
15. ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق؛
16. محل اقامت صندوق؛
17. مشخصات ارکان صندوق؛
18. مشخصات مدیران تمام وقت مدیر؛
19. مشخصات اعضای کمیته سرمایه‌گذاری و اشخاص کلیدی صندوق؛
20. ضمانت‌های اجرایی انجام وظایف ارکان صندوق و نحوه برخورد در صورت عدم ایفای تعهدات؛

ادامه- امیدنامه صندوق حداقل شامل موارد زیر است



21. تعیین نحوه توزیع عواید صندوق در موارد تغییر هیئت مدیره، ارکان و اعضای کمیته سرمایه‌گذاری در ساختار مدیریت به هر دلیل از جمله فوت، عزل، استعفا، ورشکستگی، مدیر یا اشخاص کلیدی؛
22. ذکر موارد ذینفعی ارکان، اعضای هیئت مدیره و اشخاص کلیدی صندوق و اعضای هیئت مدیره و یا شرکای ارکان صندوق در رابطه با مواردی غیر از انتفاع ناشی از کارمزد و حق الزحمه آنان و به‌روآوری آن؛
23. چارچوب تعیین مصادیق تقلب یا تقصیر عمده مدیر در اجرای وظایف و تعهداتی که بر اساس آن مجمع می‌تواند نسبت به تغییر مدیر صندوق اقدام نماید؛
24. منبع داده‌ها و اطلاعات مورد استفاده در امیدنامه؛
25. نحوه اطلاع‌رسانی؛
26. سایر اطلاعات مورد نیاز به تشخیص مجمع و یا اعلام سازمان.

الف) اتمام دوره فعالیت صندوق؛

ب) تا پایان دوره سرمایه‌گذاری صرفاً با تصویب مجمع و پس از آن با تصویب مجمع و موافقت مدیر صندوق؛

ج) در صورتی‌که مجمع صندوق برای رسیدگی به موضوع تغییر متولی دعوت شود ولی ظرف دو ماه از تاریخ دعوت تشکیل نشود یا نتواند متولی جایگزین را تعیین نماید، 30 روز پس از اتمام ضرب‌الاجل فوق، صندوق وارد دوره تصفیه می‌شود.

د) در صورت لغو مجوز فعالیت صندوق توسط سازمان؛

ه) در صورت صدور حکم مرجع ذیصلاح قانونی مبني بر خاتمه فعالیت یا انحلال صندوق؛

و) در صورتی‌که مجمع صندوق برای رسیدگی به موضوع تغییر مدیر دعوت شود ولی ظرف دو ماه از تاریخ دعوت تشکیل نشود یا نتواند مدیر جایگزین را تعیین نماید، 30 روز پس از اتمام ضرب‌الاجل فوق، صندوق وارد دوره تصفیه می‌شود.

اساسنامه صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري در سهام



دارايي‌هاي صندوق

منظور کلیه حقوق مادی و معنوی صندوق است از جمله وجوه دریافتی از سرمایه‌گذاران بابت پذیره‌نویسی اولیه و واحدهای سرمایه‌گذاری و صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، اوراق بهاداری که از محل این وجوه به نام صندوق خریداری می‌شود و کلیه حقوق، منافع و سود متعلق به آنها، مطالبات صندوق از اشخاص و کارمزدهایی که مطابق اساسنامه یا امیدنامه برای صندوق دریافت می‌شود.

ارکان صندوق

7 رکن دارد

ارکان اداره‌کننده شامل مجمع، مدیر، مدیر ثبت و کارگزار صندوق
ارکان نظارتی شامل متولی و حسابرس صندوق
رکن تضمین‌کننده شامل ضامن نقدشوندگی صندوق است

موضوع فعالیت اصلی صندوق

سرمایه‌گذاری در انواع اوراق بهادار از جمله سهام و حق تقدم سهام پذیرفته‌شده در بورس تهران و فرابورس ایران، گواهی سپرده کالایی، اوراق بهادار با درآمد ثابت، سپرده‌ها و گواهی‌های سپرده بانکی است.

موضوع فعالیت فرعی آن مشارکت در تعهد پذیرهنویسی یا تعهد خرید اوراق بهادار با درآمد ثابت می‌باشد.

خصوصیات دارایی‌های موضوع سرمایه‌گذاری یا تعهد پذیرهنویسی یا تعهد خرید و حدنصاب سرمایه‌گذاری در هر یک از آنها در امیدنامه ذکر شده است.

- ارزش مبنای هر واحد سرمایه‌گذاری برابر یک میلیون ریال است.

واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دو نوع ممتاز و عادی به شرح زیر تقسیم می‌شود

- الف) واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز قبل از شروع دوره پذیرهنویسی اولیه، کلاً توسط مؤسس یا مؤسسان صندوق خریداری می‌شود. این نوع واحدهای سرمایه‌گذاری غیر قابل ابطال ولی قابل انتقال به غیر می‌باشد.

- ب) واحدهای سرمایه‌گذاری عادی که در طول دوره پذیرهنویسی اولیه یا پس از تشکیل صندوق صادر می‌شود. این نوع واحدهای سرمایه‌گذاری قابل ابطال ولی غیر قابل انتقال می‌باشد.

قبل از انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز:

- دلایل تمایل دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به واگذاری واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز خود
- اطلاعات مورد نظر سازمان از اشخاصی که تمایل به خرید واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز را دارند
- تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز که هر یک از این اشخاص تمایل به تملک آنها را دارند به سازمان ارائه شده و موافقت سازمان در این زمینه باید اخذ شود.
- نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز باید نزد مدیر ثبت، ثبت شده و به تأیید انتقال گیرنده و انتقال دهنده برسد.

پذیرهنویسی اولیه:

- دوره پذیرهنویسی اولیه پس از تأیید سازمان توسط مؤسسان تعیین شده و در اعلامیه پذیرهنویسی، درج و اعلام می‌گردد. پذیرهنویسان باید در هنگام پذیرهنویسی صد در صد ارزش مبنای واحدهای سرمایه‌گذاری را که پذیرهنویسی کرده‌اند، نقداً به حساب بانکی صندوق بپردازند.

مهم در صورتی‌که تا یک روز کاری قبل از پایان دوره پذیرهنویسی اولیه، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری پذیرهنویسی شده صندوق کمتر از حداقل تعیین‌شده در امیدنامه برای تأسیس صندوق باشد، مؤسسان می‌توانند دوره پذیرهنویسی را به مدت مذکور در اعلامیه پذیرهنویسی برای مدت یکبار تمدید کرده و تاریخ و ساعت پایان دوره پذیرهنویسی را مجدداً تعیین نمایند.

پس از آن که حداکثر تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری مطابق امیدنامه پذیرهنویسی گردید، عملیات پذیرهنویسی متوقف می‌شود؛ مگر آن که موافقت سازمان برای افزایش سقف واحدهای سرمایه‌گذاری اخذ گردد.

در صورتی که به هر دلیل بیش از حداکثر مذکور اقدام به پذیرهنویسی شود، اولویت با کسانی خواهد بود که زودتر وجوه خود را به حساب بانکی مربوطه واریز نموده‌اند.

مدیر موظف است وجوه مازاد را ظرف حداکثر 5 روز کاری پس از پایان دوره پذیرهنویسی اولیه به پرداخت‌کنندگان مسترد کند.

هرگونه استفاده از وجوه مازاد ممنوع است.

حداکثر دو روز کاری پس از پایان دوره پذیرهنویسی اولیه، مدیر ثبت باید نتایج پذیرهنویسی را بررسی کند و به مدیر و متولی اطلاع دهد. سپس حسب مورد یکی از مجموعه اقدامات (الف) یا (ب) به شرح زیر صورت می‌پذیرد:

(الف) در صورتی که حداقل واحدهای سرمایه‌گذاری تعیین شده در امیدنامه، پذیرهنویسی شده باشد، آنگاه مدیر باید بلافاصله نتیجه بررسی را به همراه تأییدیه بانک و مدیر ثبت به منظور دریافت مجوز فعالیت صندوق، برای سازمان ارسال کرده و رونوشت آن را به مؤسسان ارائه دهد.

(ب) در صورتی که حداقل واحدهای سرمایه‌گذاری تعیین شده در امیدنامه، پذیرهنویسی نشده باشد، آنگاه:

- ب-1) مدیر باید بلافاصله نتیجه بررسی را به سازمان و مؤسسان اطلاع دهد.
- ب-2) مدیر باید ظرف 5 روز کاری وجوه واریزی به حساب صندوق را به پذیرهنویسان بازپرداخت کند.

ارزش خالص روز هر واحد سرمایه‌گذاری در پایان هر روز:

برابر با ارزش روز دارایی‌های صندوق در پایان آن روز، منهای بدهی‌های صندوق در پایان آن روز تقسیم بر تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران در پایان همان روز است.

ارزش روز دارایی‌های صندوق در پایان هر روز برابر است با مجموع وجوه نقد صندوق، قیمت **فروش** اوراق بهادار صندوق، ارزش روز مطالبات صندوق (نظیر سود تحقق‌یافته دریافت‌نشده سپرده‌های بانکی و سهام) و ارزش سایر دارایی‌های صندوق به قیمت بازار در پایان همان روز.

برای محاسبه ارزش روز سود تحقق‌یافته دریافت‌نشده هر سپرده یا ورقه مشارکت، از نرخ سود همان سپرده یا ورقه مشارکت

و برای محاسبه ارزش روز سود سهام تحقق‌یافته دریافت‌نشده، از نرخ سود علی‌الحساب آخرین اوراق مشارکت دولتی به علاوه 5 درصد استفاده می‌شود.

برای محاسبه تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران در پایان هر روز، تعداد واحدهای ابطال‌شده تا پایان آن روز از تعداد واحدهای صادر شده تا پایان آن روز کسر می‌شود.

قیمت ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص روز واحدهای سرمایه‌گذاری برابر است.

- چنانچه در محاسبه ارزش خالص روز واحد سرمایه‌گذاری در پایان هر روز، **به جای قیمت فروش اوراق بهادار صندوق، قیمت خرید آن‌ها در پایان آن روز** منظور شود، آنگاه **قیمت صدور** هر واحد سرمایه‌گذاری در پایان آن روز به دست می‌آید.

قیمت فروش اوراق بهادار صندوق در پایان هر روز:

ارزش سهام در پایان روز + ارزش منصفانه مزایای گرفته شده ولی دریافت نشده سهم در پایان روز -
کارمزد فروش سهم - مالیات

قیمت خرید اوراق بهادار صندوق در پایان هر روز:

ارزش سهام در پایان روز + ارزش منصفانه مزایای تعلق گرفته ولی دریافت نشده سهم در پایان
روز + کارمزد خرید + مالیات

- در طول دوره فعالیت صندوق، مدیر ثبت موظف است؛ مطابق رویه پذیرهنویسی، صدور و ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری را دریافت کرده و به مدیر و متولی اطلاع دهد.
- مدیر موظف است مطابق رویه پذیرهنویسی، صدور و ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری و سقف حداکثر تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران مذکور در امیدنامه، نسبت به تأیید صدور واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده اقدام کند. مدیر ثبت موظف است؛ نسبت به صدور واحدهای سرمایه‌گذاری و ارائه مدارک مربوطه به سرمایه‌گذار، مطابق رویه پذیرهنویسی، صدور و ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری، اقدام کند.
- در صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، قیمت صدور واحد سرمایه‌گذاری در پایان روز کاری بعد از ارائه درخواست به علاوه کارمزد صدور، ملاک عمل خواهد بود.
- مدیر ثبت موظف است به درخواست ضامن نقدشوندگی از پذیرش درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید خودداری نماید.
- **مهم** در مواقعی که صندوق در تعهد پذیرهنویسی یا تعهد خرید اوراق بهاداری مشارکت دارد، یک روز قبل از شروع دوره پذیرهنویسی یا شروع دوره‌های عرضه اوراق بهادار مربوطه، دریافت تقاضاهای صدور یا ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری متوقف می‌شود و این توقف زمانی که تعهد صندوق در این زمینه ایفا شده تلقی شود ادامه دارد.

گواهی‌های سرمایه‌گذاری با نام بوده و نشان‌دهنده 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 حق تصمیم‌گیری در مورد دارایی‌های صندوق در چارچوب این اساسنامه منحصراً از اختیارات مدیر صندوق است.

غیر قابل انتقال بودن گواهی‌های سرمایه‌گذاری برای واحدهای سرمایه‌گذاری عادی باید در گواهی قید شود.

در صورتی که صندوق برای انجام هرگونه پرداخت از محل وجوه نقد خود به سرمایه‌گذاران یا پرداخت وجه بابت تعهداتی که در اثر مشارکت در تعهد پذیرهنویسی یا تعهد خرید اوراق بهادار پذیرفته است، وجوه نقد کافی در اختیار نداشته باشد، مدیر باید به موقع نسبت به تبدیل دارایی‌های صندوق به نقد اقدام کند تا وجوه نقد کافی برای انجام این پرداخت‌ها در حساب‌های بانکی صندوق فراهم شود.

در صورتی که دو روز کاری قبل از موعد مقرر برای پرداخت، مدیر پیش‌بینی کند که وجوه نقد کافی در موعد مقرر در حساب‌های بانکی صندوق برای انجام این پرداخت‌ها فراهم نخواهد شد، موظف است تا پایان همان روز، کسری وجوه نقد را به ضامن نقدشوندگی اطلاع دهد.

در این صورت، ضامن نقدشوندگی موظف است حداکثر تا پایان روز بعد، میزان کسری وجوه مذکور را به حساب صندوق واریز کرده و درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری را از محل این وجوه به مدیر ثبت ارائه دهد تا واحدهای سرمایه‌گذاری به تعداد متناسب با وجوه پرداخت شده، بر اساس رویه پذیرهنویسی، صدور و ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری، به نام ضامن نقدشوندگی صادر گردد.

حداقل و حداکثر میزان مشارکت در صندوق بسیار مهم

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

مهم

مدیر صندوق ← min یک درصد میزان حداقل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق

20% حداقل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری
یا

10% تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران هر کدام بیشتر باشد،

است.

واحدهای سرمایه‌گذاری در مالکیت مدیر می‌تواند عادی یا ممتاز باشد.

هر یک از اعضای **گروه مدیران سرمایه‌گذاری** در طول زمان تصدی خود به این سمت باید همواره

min ← **یک دهم درصد** میزان حداقل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را مالک باشند.

2% حداقل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری

یا

Max

1% تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران هر کدام **بیشتر** باشد، است.

واحدهای سرمایه‌گذاری در مالکیت اعضای گروه مدیران سرمایه‌گذاری می‌تواند **عادی یا ممتاز**

باشد

مؤسسان می‌توانند **جمعاً حداکثر تا 10 درصد حداکثر واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را مالک شوند.**

به غیر از مدیر، اعضای گروه مدیران سرمایه‌گذاری، مؤسسان و ضامن نقدشوندگی، **هر سرمایه‌گذار می‌تواند حداکثر 5% حداکثر واحدهای سرمایه‌گذاری را مالک شود.**

در مورد پرداخت‌های نقدی، متولی باید کنترل نماید:

- فهرست اشخاصی که از طرف مدیر برای اخذ سود تعیین شده، بر اساس اطلاعات و مدارک موجود، منطبق با فهرست دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق است.
- مبالغ قابل پرداخت به هر سرمایه‌گذار با توجه به تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری به طور صحیح محاسبه شده است.
- کلیه پرداخت‌ها صرفاً به حساب بانکی سرمایه‌گذار یا به درخواست سرمایه‌گذار به حساب بانکی دیگر صندوق سرمایه‌گذاری مبتنی بر صدور و ابطال تحت مدیریت مدیر صندوق به منظور سرمایه‌گذاری در صندوق مربوطه یا شرکت کارگزار، به منظور خرید اوراق بهادار یا پرداخت بدهی سرمایه‌گذار ناشی از خرید اوراق بهادار، واریز می‌شود.

در مورد پرداخت به سرمایه‌گذار بابت ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری، متولی باید کنترل نماید که:

- سرمایه‌گذار قبلاً درخواست ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری را ارائه داده باشد؛
- واحدهای سرمایه‌گذاری مطابق مفاد اساسنامه و درخواست وی ابطال شده باشد؛
- مبلغ تعیین‌شده برای پرداخت به وی، بر اساس مفاد اساسنامه و امیدنامه باشد؛
- کلیه پرداخت‌ها صرفاً به حساب بانکی سرمایه‌گذار یا به درخواست سرمایه‌گذار به حساب بانکی دیگر صندوق سرمایه‌گذاری مبتنی بر صدور و ابطال تحت مدیریت مدیر صندوق به منظور سرمایه‌گذاری در صندوق مربوط یا شرکت کارگزاری، به منظور خرید اوراق بهادار یا پرداخت بدهی سرمایه‌گذار ناشی از خرید اوراق بهادار، واریز می‌شود.

در خصوص پرداخت به کارگزار صندوق به منظور خرید اوراق بهادار به نام صندوق، متولی باید کنترل نماید که:

- مانده وجوه نقد صندوق نزد کارگزار به تشخیص متولی بیش از حد لازم نباشد؛
- پرداخت صرفاً به حساب جاری معاملاتی کارگزار صورت پذیرد؛
- کارگزار دارای مجوز کارگزاری از سازمان باشد و به عنوان کارگزار صندوق قبول سمت کرده باشد.

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

- پرداخت مطابق با مفاد اساسنامه بوده و به طور صحیح محاسبه شده است؛
- این پرداخت‌ها به حساب‌های بانکی اشخاص مربوطه صورت می‌پذیرد.

در خصوص پرداخت به منظور خرید اوراق بهاداری که در بورس تهران یا فرابورس ایران پذیرفته نشده است، متولی باید کنترل کند که:

- مشخصات و تعداد اوراق بهادار و فروشنده آنها توسط مدیر معین شده است؛
- اوراق بهادار دارای ویژگی‌های مندرج در امیدنامه است؛
- فروشنده معتبر است؛
- مبلغ مورد نظر صرفاً به حساب بانکی فروشنده پرداخت شود.

مجمع صندوق



مدیر صندوق

متولی صندوق

دارندگان بیش از یک پنجم واحدهای ممتاز

ضامن نقدشوندگی

سازمان

وظایف مجمع صندوق

- تعیین مدیر، مدیر ثبت، متولی و ضامن نقدشوندگی صندوق با تأیید سازمان؛
- تغییر مدیر، مدیر ثبت، متولی و ضامن نقدشوندگی صندوق به شرط تعیین جانشین آن‌ها با تأیید سازمان؛
- به پیشنهاد متولی، نصب و عزل حسابرس صندوق و تعیین مدت مأموریت و حق الزحمه وی و چگونگی پرداخت آن؛
- تصویب تغییرات لازم در اساسنامه و امیدنامه صندوق پس از تأیید سازمان؛
- اختصاص واحدهای سرمایه‌گذاری عادی به عنوان واحد سرمایه‌گذاری جایزه به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق؛
- تصمیم‌گیری در خصوص تجزیه و کاهش ارزش مبنای واحدهای سرمایه‌گذاری متناسب با افزایش تعداد آن‌ها و کاهش خالص ارزش روز واحدهای سرمایه‌گذاری به همان نسبت؛
- تصمیم‌گیری راجع به انحلال صندوق؛
- تصویب صورت‌های مالی سالانه صندوق؛
- استماع گزارش مدیر راجع به وضعیت و عملکرد صندوق در هر سال مالی؛
- استماع گزارش و اظهارنظر حسابرس راجع به صورت‌های مالی و گزارش وضعیت و عملکرد صندوق؛
- تعیین روزنامه کثیرالانتشار صندوق؛
- تصویب هزینه‌های تأسیس صندوق و هزینه‌های تشکیل مجمع صندوق.

در مجمع صندوق، دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به ازای هر واحد سرمایه‌گذاری ممتاز یک حق رأی دارند؛ مشروط بر اینکه دارنده واحد سرمایه‌گذاری ممتاز حداقل 5 درصد از کل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق را دارا باشد.

تصمیمات در جلسه رسمی مجمع صندوق با موافقت نصف به علاوه یک از کل حق رأی حاضران اتخاذ می‌شود، مگر اینکه در سایر مواد اساسنامه، نصاب دیگری ذکر شده باشد

تصمیمات مجمع در مورد تغییر ارکان پس از تأیید سازمان بلافاصله قابل اجرا است.

هرگونه تغییرات اساسنامه باید نزد مرجع ثبت شرکتها ثبت شود.

سایر تغییرات از جمله تغییرات امیدنامه پس از تأیید سازمان و گذشت يك ماه از تاریخ انتشار خلاصه آن در روزنامه کثیرالانتشار صندوق یا سامانه کدال، قابل اجرا است؛ مگر این که در امیدنامه تشریفات دیگری برای انجام تغییراتی خاص در امیدنامه پیشبینی شده باشد یا سازمان با اجرایی شدن تغییرات یادشده قبل از گذشت یک ماه، موافقت کند

هزینه‌های تشکیل مجمع صندوق پس از تصویب مجمع از محل دارایی‌های صندوق قابل پرداخت است و توسط مدیر در حساب‌های صندوق ثبت شده و ظرف مدت يك سال یا تا پایان دوره فعالیت صندوق هر کدام کمتر باشد، به طور روزانه مستهلک می‌شود.

هزینه‌های تأسیس صندوق نیز پس از تصویب مجمع تا سقف مذکور در اعلامیه پذیرهنویسی یا امیدنامه صندوق از محل دارایی‌های صندوق قابل پرداخت است و توسط مدیر در حساب‌های صندوق ثبت شده و ظرف مدت [سه] سال یا تا پایان دوره فعالیت صندوق هر کدام کمتر باشد، به طور روزانه مستهلک می‌شود.

مدیر صندوق، به تائید سازمان و بر اساس مقررات و مفاد این اساسنامه توسط مجمع صندوق انتخاب شده و در این اساسنامه مدیر نامیده می‌شود.

- مدیر حداقل سه نفر شخص حقیقی خبره در زمینه مرتبط با سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار را به عنوان «گروه مدیران سرمایه‌گذاری» صندوق معرفی می‌نماید تا از طرف مدیر و به مسئولیت وی وظایف زیر را به انجام رساند:
- ❖ سیاست‌گذاری و تعیین خط‌مشی سرمایه‌گذاری صندوق و تصمیم‌گیری در مورد خرید، فروش یا حفظ مالکیت دارایی‌های صندوق و همچنین تصمیم‌گیری در مورد مشارکت صندوق در پذیرهنویسی یا تعهد خرید اوراق بهادار در چارچوب مقررات، اساسنامه و امیدنامه صندوق؛
- ❖ تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار صندوق با رعایت دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری، مصوب سازمان، به منظور محاسبه قیمت صدور، ابطال و ارزش خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری صندوق مطابق مفاد اساسنامه؛
- ❖ پیش‌بینی تمهیدات لازم در زمان خرید و فروش اوراق بهادار به منظور عمل به تعهدات پذیرهنویسی یا خرید اوراق بهادار؛
- ❖ تعیین حداکثر قیمت اوراق بهادار موضوع تعهد پذیرهنویسی یا تعهد خرید؛
- ❖ وظایفی که در موقع پذیرش مشارکت صندوق در تعهد پذیرهنویسی یا تعهد خرید اوراق بهادار و همچنین در اجرای این تعهد، در مواد مرتبط با تشریفات مربوطه در این اساسنامه، به عهده گروه مدیران سرمایه‌گذاری است؛

- ❖ اختصاص [حداقل 40] مترمربع فضای مناسب اداری با امکانات و تجهیزات لازم به منظور انجام امور صندوق؛
- ❖ مشارکت در مراحل اجرایی صندوق از جمله پذیرهنویسی، صدور و ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری مطابق مفاد اساسنامه؛
- ❖ انجام امور ثبتی صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و سازمان و پیگیری درج آگهی مربوطه در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران؛
- ❖ ثبت و نگهداری حساب هر سرمایه‌گذار شامل مبالغ پرداختی و دریافتی، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صادره و ابطال‌شده و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک وی؛
- ❖ تهیه و ارسال گزارش‌های درخواستی متولی؛
- ❖ تعیین صاحبان امضای مجاز صندوق در اموری غیر از پرداخت‌های صندوق و تعیین حدود اختیارات و مسئولیت هر یک از آن‌ها و اطلاع موضوع به سازمان، متولی، مدیر ثبت و حسابرس؛
- ❖ تعیین نماینده یا نمایندگان مدیر که در صدور دستورات پرداخت صندوق، صاحب امضای مجاز از طرف مدیر صندوق محسوب می‌شوند و معرفی آن‌ها به سازمان، متولی، مدیر ثبت و حسابرس؛

- ❖ تعیین کارگزار یا کارگزاران صندوق و نظارت بر اجرای بهینه دستورات خرید و فروش اوراق بهادار صندوق توسط آن‌ها؛
- ❖ اطلاع به متولی در مورد نقل و انتقال اوراق بهادار صندوق بین کارگزاران آن حداکثر ظرف دو روز کاری پس از انجام؛
- ❖ اطلاع به مدیر ثبت در مورد وجوه پرداختی به هر یک از سرمایه‌گذاران حداکثر ظرف یک روز کاری پس از هر پرداخت؛
- ❖ اخذ و تنظیم دفاتر قانونی و تنظیم و ارائه اظهارنامه مالیاتی صندوق طبق قوانین و مقررات مربوطه؛
- ❖ جمع‌آوری و نگهداری کلیه مدارک مثبت به وقایع مالی صندوق، ثبت وقایع مالی صندوق طبق اصول، رویه‌ها و استانداردهای حسابداری و دستورالعمل‌های ابلاغی توسط سازمان و تهیه گزارش‌های مورد نیاز طبق مفاد اساسنامه؛
- ❖ محاسبه ارزش روز، ارزش آماری، قیمت صدور و قیمت ابطال هر واحد سرمایه‌گذاری مطابق مفاد اساسنامه و سایر مقررات؛
- ❖ معرفی گروه مدیران سرمایه‌گذاری، نظارت بر عملکرد آن‌ها و تعیین نحوه جبران خدمات آنان که باید متناسب با کارمزد مدیریت یا متناسب با عملکرد صندوق باشد؛

- ❖ انجام تبلیغات لازم برای معرفی صندوق به عموم مردم به تشخیص خود و در صورت لزوم؛
- ❖ نمایندگی صندوق در برابر سرمایه‌گذاران، کلیه ادارات دولتی و غیردولتی، مراجع قضایی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی؛
- ❖ اقامه هرگونه دعوی حقوقی و کیفری و دفاع از آن‌ها از طرف صندوق و دفاع در برابر هرگونه دعوی مطروحه علیه صندوق در هر یک از دادگاه‌ها، مراجع عمومی یا اختصاصی و دیوان عدالت اداری با دارا بودن کلیه اختیارات مندرج در قانون آیین دادرسی مدنی قانون آیین دادرسی کیفری و قانون و آیین‌نامه دیوان عدالت اداری؛
- ❖ تصمیم‌گیری، انجام مذاکرات و توافق اولیه در خصوص مشارکت صندوق در تعهد پذیرهنویسی یا تعهد خرید اوراق بهادار و ایفای وظایف و مسئولیت‌های پیش‌بینی شده در اساسنامه در این زمینه؛
- ❖ کسب موافقت ضامن نقدشوندگی قبل از انعقاد قرارداد با ناشر اوراق بهادار یا مشارکت در سندیکای تشکیل شده برای تعهد پذیرهنویسی یا تعهد خرید اوراق بهادار؛
- ❖ **انعقاد قرارداد تعهد پذیرهنویسی یا تعهد خرید اوراق بهادار با ناشر اوراق بهادار یا سندیکای تشکیل شده برای این منظور مطابق نمونه قرارداد مصوب سازمان و تعیین کارمزد صندوق از محل تعهد پذیرهنویسی یا تعهد خرید اوراق بهادار؛**

مدیر ثبت

- ❖ اختصاص مکان، تجهیزات و نیروی انسانی لازم مطابق رویه پذیرهنویسی، صدور و ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری به منظور انجام امور پذیرهنویسی، صدور و ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق؛
- ❖ تعیین و معرفی يك نفر از مدیران یا کارکنان مورد وثوق خود به عنوان نماینده تام‌الاختیار و دارنده امضای مجاز از طرف مدیر ثبت در امور مربوط به صندوق و تعیین و معرفی نماینده یا نمایندگانی که از طرف مدیر ثبت، گواهی‌های سرمایه‌گذاری صادره را امضاء می‌نمایند؛
- ❖ دریافت و ثبت مشخصات هویتی هر سرمایه‌گذار و نماینده وی در صورت وجود و مشخصات حساب بانکی هر سرمایه‌گذار و ارایه این اطلاعات به مدیر و متولی؛
- ❖ مشارکت در پذیرهنویسی، صدور و ابطال گواهی‌های سرمایه‌گذاری مطابق مفاد اساسنامه و رویه پذیرهنویسی، صدور و ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری؛
- ❖ ثبت و نگهداری حساب هر سرمایه‌گذار شامل مبالغ پرداختی و دریافتی، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صادره به نام وی، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ابطال‌شده به درخواست وی و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک وی طبق اصول و رویه‌های حسابداری و تهیه گزارش‌های مورد نیاز طبق مفاد اساسنامه؛

مسئولیت‌های **ضامن نقدشوندگی** علاوه بر آنچه در دیگر مواد اساسنامه یا امیدنامه آمده است، عبارت است از:

- تأمین وجوه نقد مورد نیاز صندوق از طریق پرداخت مبالغ تعیین شده در قبال دریافت واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق؛
- تأمین کسری وجوه نقد صندوق برای پرداخت‌ها در قبال بستنکار شدن در حساب‌های صندوق؛
- دریافت تمامی دارایی‌های نقد نشده صندوق (از جمله مطالبات صندوق از دیگران) در پایان دوره تصفیه در قبال کلیه مطالبات خود از صندوق و سرمایه‌گذاری‌های خود در صندوق از جمله مطالبات کارمزد و مطالبات و سرمایه‌گذاری‌های
- اعلام موافقت یا عدم موافقت خود با شرایط یا قرارداد پیشنهادی مدیر صندوق در خصوص مشارکت صندوق در تعهد پذیرهنویسی یا تعهد خرید اوراق بهادار.

مدیر از بین کارگزارانی که مجوز کارگزاری از سازمان دریافت کرده‌اند، یک یا چند کارگزار را به عنوان کارگزار صندوق انتخاب می‌کند.

- ❖ اجرای دستورات گروه مدیران سرمایه‌گذاری یا عضو منتخب این گروه در زمینه خرید و فروش اوراق بهادار به نام صندوق در چارچوب مقررات؛
- ❖ نگهداری گواهی‌های نقل و انتقال اوراق بهادار پذیرفته شده در بورس تهران یا فرابورس ایران و تسلیم آن‌ها به کارگزار دیگر صندوق به دستور مدیر؛
- ❖ تسلیم اوراق بهادار پذیرفته نشده در بورس تهران یا فرابورس ایران که به نام صندوق خریداری کرده است به متولی؛
- ❖ تسلیم اوراق بهادار بی‌نام صندوق به بانک تعیین‌شده توسط متولی؛
- ❖ واریز وجوه نقد صندوق نزد خود صرفاً به حساب بانکی صندوق به دستور مدیر؛
- ❖ ارائه اطلاعات مربوط به معاملات اوراق بهادار صندوق به مدیر، متولی و حسابرس به درخواست آن‌ها؛
- ❖ رعایت قانون، مقررات، اصول و ضوابط و استانداردهای مربوط به حرفه کارگزاری؛
- ❖ افتتاح یک حساب به نام صندوق در دفاتر حسابداری خود و ثبت کلیه عملیات مالی صندوق که از طریق کارگزاری صورت می‌گیرد در این حساب؛
- ❖ استفاده از ایستگاه معاملاتی اختصاصی صندوق در صورت وجود، صرفاً جهت انجام معاملات صندوق.

نگهداری ورقه بهادار به نام صندوق پس از خرید به ترتیب زیر است:

- در صورتی که ورقه بهادار مذکور با نام بوده و در بورس تهران یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشد، گواهی سپرده و نقل و انتقال آن نزد کارگزار صندوق که اقدام به خرید نموده است باقی می ماند و صرفاً به دستور مدیر و تأیید متولی به کارگزار دیگر صندوق قابل انتقال است.
- در صورتی که ورقه بهادار مذکور با نام بوده و در بورس تهران یا فرابورس ایران پذیرفته نشده باشد، کارگزار بلافاصله پس از خرید آن را نزد متولی می سپارد و رسید آن را که حاوی تعداد و مشخصات اوراق بهادار است به مدیر تسلیم می کند.
- در صورتی که ورقه بهادار مذکور بی نام باشد، کارگزار بلافاصله پس از خرید آن را نزد بانک مورد تأیید متولی می سپارد و رسید بانک مربوطه را به مدیر تسلیم می کند.

برای تبدیل بازدهی‌های کمتر از یک‌سال به بازدهی سالانه، به شرح فرمول زیر عمل خواهد شد:

R_T : بازدهی صندوق در دوره مورد نظر که قصد تبدیل آن به بازدهی سالانه وجود دارد.

R_A : بازدهی تبدیل به سال شده صندوق که از تبدیل بازدهی صندوق در دوره مورد نظر به بازدهی سالانه به دست می‌آید.

T : تعداد روز در دوره مورد نظر.

$$R_A = \left[(1 + R_T)^{\left(\frac{365}{T}\right)} - 1 \right] \times 100$$

فعالیت صندوق به یکی از طرق زیر پایان می‌یابد:

الف) در پایان دوره فعالیت صندوق؛

ب) در صورت لغو مجوز صندوق توسط سازمان؛

ج) در صورت صدور حکم دادگاه مبنی بر خاتمه فعالیت صندوق؛

د) با موافقت دارندگان **حداقل دوسوم از کل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز دارای حق رأی صندوق** در جلسه رسمی مجمع صندوق و تأیید سازمان؛

ه) در صورتی که مجمع صندوق ظرف 15 روز پس از استعفای ضامن نقدشوندگی، توسط مدیر دعوت و تشکیل نشود، ضامن نقدشوندگی می‌تواند رأساً و با رعایت تشریفات مذکور در اساسنامه، نسبت به دعوت مجمع صندوق اقدام و موضوع استعفای خود را در دستور کار این مجمع قرار دهد.

و) به تقاضای هر ذی‌نفع و تأیید سازمان در صورتی که یک ماه از دعوت مجمع صندوق برای رسیدگی به استعفای مدیر، مدیر ثبت، متولی یا حسابرس گذشته باشد و مجمع صندوق برای رسیدگی به این موضوع تشکیل نشده یا در صورت تشکیل موفق به انتخاب جایگزین نشده باشد.

مدیر می‌تواند برای اجرای موضوع فعالیت صندوق و پس از تأیید متولی به میزان حداکثر 5 درصد ارزش خالص روز واحدهای سرمایه‌گذاری، نزد سرمایه‌گذاران، به نام صندوق تسهیلات مالی کوتاه‌مدت (حداکثر یک سال) بگیرد. در صورتی‌که در اثر کاهش ارزش خالص روز واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران، ارزش مانده تسهیلات دریافتی به بیش از 7 درصد ارزش خالص روز واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران برسد، مدیر موظف است حداکثر ظرف 5 روز کاری به تسویه تسهیلات مذکور تا سقف 5 درصد ارزش یاد شده اقدام نماید.

موارد زیر باید جهت ثبت نزد مرجع ثبت شرکتها ارسال گردد:

- صورتجلسات مجامع صندوق، حاوی تصویب اساسنامه و تعیین ارکان صندوق و روزنامه کثیرالانتشار و تغییرات آنها؛
- صورتجلسات مربوط به تصویب صورت های مالی؛
- تعیین نمایندگان ارکان و تغییرات آنها؛
- تعیین صاحبان امضای مجاز صندوق و تغییرات آنها؛
- تعیین محل صندوق و تغییر آن؛

اشتراکات بین صندوق‌ها

صندوق در سهام (7)	صندوق زمین و ساختمان (9)	صندوق جسورانه (5)	صندوق پروژه (8)
مجمع	مجمع	مجمع	مجمع
مدیر	مدیر	مدیر	مدیر
متولی	متولی	متولی	متولی
حسابرس	حسابرس	حسابرس	حسابرس
	ناظر		ناظر
	متعهدپذیره نویس		متعهدپذیره نویس
ضامن نقدشوندگی	بازارگردان		بازارگردان
کارگزار صندوق	هیات مدیره	هیات مدیره	هیات مدیره
مدیر ثبت	مدیر ساخت		

خاتمه فعالیت صندوق‌ها



صندوق پروژه	صندوق جسورانه	صندوق زمین و ساختمان	صندوق در سهام
پس از اتمام ساخت پروژه صندوق و تبدیل شرکت پروژه به شرکت سهامی عام و عرضه عمومی بخشی از سهام آن طبق مقررات	اتمام دوره فعالیت صندوق	پس از اتمام موضوع فعالیت صندوق (ساخت پروژه ساختمانی و فروش آن و انتقال اسناد مالکیت)	در پایان دوره فعالیت صندوق
در صورت تصویب مجمع صندوق با موافقت حداقل دو ثلث از دارندگان حق رأی حاضر	تا پایان دوره سرمایه‌گذاری صرفاً با تصویب مجمع و پس از آن با تصویب مجمع و موافقت مدیر صندوق	در صورتی که ادامه فعالیت صندوق به تشخیص یا تأیید سازمان امکان‌پذیر نباشد	در صورت لغو مجوز صندوق توسط سازمان
در صورتی که ادامه فعالیت صندوق به تشخیص یا تأیید سازمان امکان‌پذیر نباشد	در صورتی که مجمع صندوق برای رسیدگی به موضوع تغییر متولی/مدیر دعوت شود ولی ظرف دو ماه از تاریخ دعوت تشکیل نشود	لغو مجوز صندوق توسط سازمان	در صورت صدور حکم دادگاه مبنی بر خاتمه فعالیت صندوق
لغو مجوز صندوق توسط سازمان	لغو مجوز صندوق توسط سازمان	صدور حکم دادگاه مبنی بر خاتمه فعالیت یا انحلال صندوق	با موافقت دارندگان حداقل دو سوم از کل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز دارای حق رأی صندوق در جلسه رسمی مجمع صندوق و تأیید سازمان
صدور حکم دادگاه مبنی بر خاتمه فعالیت یا انحلال صندوق	صدور حکم دادگاه مبنی بر خاتمه فعالیت یا انحلال صندوق	به تقاضای هر یک از سرمایه‌گذاران یا ارکان صندوق و تأیید سازمان	به تصمیم ضامن نقدشوندگی
به تقاضای هر یک از سرمایه‌گذاران یا ارکان صندوق و تأیید سازمان	به تقاضای هر یک از سرمایه‌گذاران یا ارکان صندوق و تأیید سازمان		

هیأت مدیره صندوق

هیئت مدیره صندوق **جسورانه** متشکل از {3، 5، 7} شخص حقیقی و یا حقوقی است که یکی از اعضای آن **مدیر صندوق** است و سایر اعضا به انتخاب مجمع صندوق برای مدت 2 سال تعیین می شوند.

هیأت مدیره صندوق زمین و ساختمان متشکل از 5 نفر شامل **مدیر صندوق**، متولی و 3 نفر به انتخاب مجمع صندوق است که اشخاص حقوقی منتخب موظفاند ظرف ده روز پس از انتخاب یا انتصاب به این سمت، نمایندگان حقیقی خود را برای حضور در جلسات هیأت مدیره معرفی نموده و نزد سازمان ثبت **کنند**.

هیئت مدیره صندوق **پروژه** متشکل از 5 عضو شامل **مدیر صندوق** و چهار شخص حقیقی یا حقوقی به انتخاب مجمع صندوق است.



هیات مدیره صندوق زمین و ساختمان	هیات مدیره صندوق جسورانه	هیات مدیره صندوق پروژه
تأیید صلاحیت مدیر ساخت و پیمانکاران معرفی شده توسط مدیر ساخت	سیاست‌گذاری و تعیین خط‌مشی فعالیت صندوق	تصویب مبلغ افزایش سرمایه مورد نیاز در هر مرحله برای پرداخت هزینه‌های اجرای پروژه و سایر هزینه‌های صندوق با رعایت طرح توجیهی؛
تصویب مبلغ افزایش سرمایه مورد نیاز در هر مرحله برای پرداخت هزینه‌های اجرای پروژه و سایر هزینه‌های صندوق با توجه به طرح توجیهی و پیشنهاد مدیر صندوق	تصمیم‌گیری در مورد خرید، فروش یا حفظ مالکیت دارایی‌های مرتبط با فعالیت اصلی صندوق در چارچوب مقررات، اساسنامه و امیدنامه صندوق در صورتی که مورد سرمایه‌گذاری برابر یا بیش از 20 درصد دارایی‌های صندوق را تشکیل دهد	تصمیم‌گیری در خصوص موجه بودن یا موجه نبودن دلایل ارائه‌شده توسط مدیر عامل شرکت پروژه در خصوص انحرافات احتمالی به وجود آمده در اجرای پروژه نسبت به طرح توجیهی؛
تعیین روش فروش و تصویب فرآیند فروش و پیش‌فروش و تهیه مستندات لازم برای آن و اطلاع به سازمان؛	تأیید تغییر ترکیب اشخاص کلیدی صندوق در طول فعالیت صندوق؛	تصمیم‌گیری راجع به تغییر هزینه‌ها یا زمان‌بندی اجرای پروژه در شرایط استثنایی به تقاضای مدیر عامل شرکت پروژه و اصلاح طرح توجیهی متناسب با آن.
اتخاذ تصمیمات لازم در فرآیند مناقصه یا در فرآیند فروش و پیش‌فروش واحدهای ساختمانی پروژه	تصمیم‌گیری در خصوص تفویض اختیار به مدیر صندوق	تعیین افرادی از اعضای حقیقی یا نمایندگان اعضای حقوقی هیئت‌مدیره به عنوان صاحبان امضای مجاز صندوق و تعیین حدود اختیارات
تصمیم‌گیری در خصوص پذیرش یا عدم پذیرش مسئولیت صندوق در خصوص تأخیر در اجرای پروژه	ارائه پیشنهادات تغییرات اساسنامه و امیدنامه به مجمع	تصمیم‌گیری راجع به زمان و نحوه تبدیل شرکت پروژه به شرکت سهامی عام و عرضه عمومی بخشی از سهام آن پس از اتمام اجرا و به بهره‌برداری رسیدن پروژه.
تصمیم‌گیری راجع به تغییر هزینه‌ها یا زمان‌بندی اجرای پروژه در شرایط استثنایی به تقاضای مدیر ساخت	بررسی و ارائه پیشنهاد تصویب هزینه‌های قابل پرداخت از حساب صندوق به مجمع در مواردی که موضوع هزینه صراحتاً در امیدنامه ذکر نشده است؛	تصمیم‌گیری راجع به مبلغ و شرایط منابع مالی که از بانک‌ها یا سایر اعطاکندگان تسهیلات مالی به نام صندوق یا شرکت پروژه اخذ می‌شود

مجمع صندوق زمین و ساختمان:

تصمیم‌گیری راجع به بودجه هزینه‌های بازاریابی و تبلیغات پیش‌فروش و فروش واحدهای ساختمانی پروژه و چگونگی مصرف آن، در صورتی‌که به پیشنهاد مدیر صندوق و تأیید متولی تخصیص بودجه‌ای کمتر از میزان مقرر در تبصره ماده 54 به صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران باشد.

مجمع صندوق پروژه:

تصمیم‌گیری راجع به اصلاحاتی که طبق تصویب هیئت‌مدیره صندوق در طرح توجیهی پروژه صورت پذیرفته است، در صورتی‌که به تقاضای دعوت‌کننده مجمع در دستور جلسه مجمع گنجانده شده باشد

مجمع صندوق جسورانه

مجمع صندوق در سهام

با آرزوی موفقیت