

اساسنامه صندوق سرمایه گذاری
"املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن"

این اساسنامه / آییننامه به تأیید سازمان بورس

مدیریت رفتار سرمایه‌های مالی

این صندوق سرمایه‌گذاری از نوع "در املاک و مستغلات" است.



فهرست مطالب

۳	تعاریف.....
۵	کلیات.....
۶	واحدهای سرمایه‌گذاری و سرمایه صندوق.....
۶	تأسیس صندوق و سرمایه‌گذاری مؤسسان.....
۷	افزایش سرمایه.....
۱۱	محدودیت تملک واحدهای سرمایه‌گذاری.....
۱۲	ارکان صندوق.....
۱۲	مجمع صندوق.....
۱۶	مدیر صندوق.....
۱۸	مدیر بهره‌برداری.....
۲۰	متولی.....
۲۱	حسابرس.....
۲۲	ارزشیابی املاک و مستغلات صندوق.....
۲۲	حساب‌های بانکی صندوق و نظارت بر دریافت‌ها و پرداخت‌ها.....
۲۳	هزینه‌های صندوق.....
۲۴	تشریفات تهیه و تأیید صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی.....
۲۵	تقسیم عواید صندوق.....
۲۵	تشریفات فروش مستغلات.....
۲۶	شرایط امیدنامه.....
۲۷	اطلاع‌رسانی.....
۲۸	تصفیه، انحلال یا پایان دوره فعالیت.....
۳۰	سایر موارد.....
۳۲	اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان و موسسین:.....

این اساسنامه / امیدنامه به تأیید سازمان بورس
اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان و موسسین:
و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی



وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
صندوق بازنشستگی کشوری



تعاریف

ماده ۱) اصطلاحات و واژه‌هایی که در این اساسنامه به کار رفته‌اند دارای معانی زیر می‌باشند. معانی سایر اصطلاحات و واژه‌های تعریف نشده در این اساسنامه، حسب مورد مطابق تعاریف موجود در ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار و قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید می‌باشند. معانی سایر واژگان، به شرح زیر است:

۱) **قانون بازار اوراق بهادار:** قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، مصوب آذرماه سال ۱۳۸۴ مجلس شورای اسلامی است.

۲) **قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید:** قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید، به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی مصوب آذرماه سال ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی است.

۳) **مقررات:** همه مقررات مرتبط با بازار اوراق بهادار و صندوق‌های سرمایه‌گذاری است که توسط مراجع صلاحیت‌دار وضع شده یا می‌شود.

۴) **سازمان:** منظور سازمان بورس و اوراق بهادار موضوع ماده ۵ قانون بازار اوراق بهادار است.

۵) **بورس:** هر یک از بورس‌ها که واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در آن معامله می‌شود.

۶) **صندوق:** صندوق سرمایه‌گذاری موضوع ماده (۲) است که با مجوز سازمان تأسیس می‌شود و فعالیت می‌کند.

۷) **اساسنامه:** منظور اساسنامه صندوق است.

۸) **امیدنامه:** منظور امیدنامه صندوق است.

۹) **سرمایه صندوق:** جمع ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران به قیمت اسمی است.

۱۰) **سرمایه‌گذار:** شخصی است که بر اساس گواهی سرمایه‌گذاری صادرشده مطابق مفاد اساسنامه یا گواهی سرمایه‌گذاری سیرده شده نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی، مالک تعدادی از واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق است.

۱۱) **واحد سرمایه‌گذاری:** کوچک‌ترین جزء سرمایه صندوق است.

۱۲) **گواهی سرمایه‌گذاری:** اوراق بهادار متحدالشکلی است که توسط صندوق سرمایه‌گذاری در اجرای ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید منتشر و در ازای سرمایه‌گذاری اشخاص در صندوق مطابق این اساسنامه صادر و به سرمایه‌گذار ارائه می‌شود و معرف تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک آن سرمایه‌گذار است.

۱۳) **شرکت سپرده‌گذاری مرکزی:** شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه موضوع بند ۷ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار است.

۱۴) **دارایی‌های صندوق:** منظور تمامی حقوق مادی و معنوی صندوق از جمله وجوه دریافتی از سرمایه‌گذاران بابت تأسیس، پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری، تسهیلات بانکی، مستغلات، اوراق بهادار خریداری‌شده، وجوه مجوزها و دارایی‌های نامشهود و سایر دارایی‌های خریداری‌شده به نام صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و نیز همه حقوق، منافع و سود متعلق به آن‌ها، مطالبات صندوق از اشخاص و کارمزدهایی که بر اساس اساسنامه یا امیدنامه به صندوق تعلق می‌گیرد.

۱۵) **هیئت کارشناسی:** منظور هیئت کارشناسی موضوع ماده ۴۷ است.

۱۶) **عمر صندوق:** دوره زمانی مشتمل بر دوره فعالیت و دوره تصفیه صندوق است.

۱۷) **دوره تصفیه:** مهلتی است پس از انحلال صندوق که طی آن کلیه دارایی‌ها و بدهی‌های صندوق طبق مفاد این اساسنامه این اساسنامه / امیدنامه به نایب سازمان بورس تعیین تکلیف می‌گردد. و اوراق بهادار توسعه شده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

۱۸) ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری: حاصل تقسیم ارزش خالص دارایی‌های صندوق به تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران است.

۱۹) ریال: منظور واحد پول جمهوری اسلامی ایران است.

۲۰) ماه: منظور ماه‌های تقویمی سال شمسی است.

۲۱) روز کاری: منظور هر روز به استثنای روزهایی است که بورس به هر دلیل تعطیل می‌باشد.

۲۲) ارکان صندوق: منظور مجمع صندوق و ارکان اجرایی شامل مدیر صندوق و ارکان نظارتی شامل منوبی و حسابرس است.

۲۳) مجمع صندوق: جلسه‌ای است که با حضور دارندگان واحدهای ممتاز، مطابق مفاد این اساسنامه تشکیل می‌شود.

۲۴) مدیر صندوق: منظور شخص حقوقی است که طبق ماده ۲۶، به این سمت انتخاب می‌شود.

۲۵) مدیر بهره‌برداری: منظور شخص حقوقی است که طبق ماده ۲۸، توسط مدیر صندوق جهت انجام وظایف و مسئولیت‌های مربوطه به این سمت تعیین می‌شود.

۲۶) متوبی: شخص حقوقی است که مطابق ماده ۴۲ این اساسنامه انتخاب می‌گردد.

۲۷) حسابرس: موسسه حسابرسی است که از طبقه ۱ یا ۲ مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان که طبق ماده ۴۴ به این سمت انتخاب می‌شود.

۲۸) مؤسسه حسابرسی معتمد سازمان: مؤسسه حسابرسی است که تحت این عنوان توسط سازمان اعلام شده است.

۲۹) مرجع ثبت شرکت‌ها: بخشی از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است که وظیفه ثبت صندوق‌های موضوع ماده (۲) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید را نیز بر عهده دارد.

۳۰) تارنمای صندوق: تارنمایی که نشانی آن به عنوان تارنمای صندوق در امیدنامه درج شده است.

۳۱) مراجع قضایی: منظور مراجع قضایی مطابق قوانین جمهوری اسلامی ایران است.

۳۲) رویه پذیره‌نویسی، صدور، ابطال و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری: رویه‌ای است که مدیر برای صدور، ابطال و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری، تدوین نموده و در تارنمای صندوق اعلام می‌کند. در این رویه مراحل پذیره‌نویسی و صدور و ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری، چگونگی تشخیص هربت سرمایه‌گذاران، اطلاعاتی که هنگام پذیره‌نویسی و صدور واحدهای سرمایه‌گذاری از سرمایه‌گذاران دریافت شود، فرم‌هایی که برای ارائه درخواست صدور و ابطال تکمیل می‌شود. و مدارکی که متقاضیان صدور و ابطال باید ارائه نمایند، پیش‌بینی شده است.

۳۳) نفوذ قابل ملاحظه: توانایی مشارکت در تصمیم‌گیری‌های مربوط به سیاست‌های مالی و عملیاتی واحد تجاری، ولی نه در حد کنترل سیاست‌های مزبور. نفوذ قابل ملاحظه معمولاً از طریق انتخاب حداقل یک عضو هیئت‌مدیره (سایر ارکان اداره‌کننده مشابه) صورت می‌گیرد، اما ممکن است از روابط یا قراردادهای دیگر ناشی شود که به واحد سرمایه‌گذار اجازه مشارکت مؤثر در سیاست‌گذاری را می‌دهد.

۳۴) کنترل: عبارت از توانایی راهبری سیاست‌های مالی و عملیاتی یک شخص حقوقی، نه منظور کسب منافع از فعالیت‌های آن است. معیارهای توانایی کنترل بر اساس استانداردهای حسابداری ملی تعیین می‌شود.

۳۵) کنترل مشترک: عبارت از مشارکت در کنترل یک فعالیت اقتصادی که به موجب توافق قراردادی (مشارکت خاص) است.

معیارهای توانایی کنترل مشترک بر اساس استانداردهای حسابداری ملی تعیین می‌شود.

این اساسنامه / امیدنامه به تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

الف) 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 تحت نفوذ قابل ملاحظه، کنترل یا کنترل مشترک شخص حقیقی مورد نظر باشد.

ب) شخص وابسته به هر شخص حقوقی عبارت است از شخص وابسته به واحد تجاری که در استانداردهای حسابداری ملی ایران، تعریف شده است.

کلیات

ماده ۲) این صندوق با دریافت مجوز تأسیس و فعالیت از سازمان، از مصادیق صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع بند (۲۰) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار، بند (هـ) ماده (۱) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند (۱۵) ماده (۱) آیین‌نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار می‌رود و بر اساس ماده (۲) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت می‌رسد و بر اساس این اساسنامه و مقررات اداره می‌شود. نام این صندوق سرمایه‌گذاری، املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن است. این صندوق از نوع املاک و مستغلات است.

تبصره: مدیر صندوق باید پس از ثبت صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و ارائه مدارک مربوطه، صندوق را نزد سازمان نیز به‌عنوان نهاد مالی به ثبت برساند و مجوز فعالیت آن را از سازمان دریافت کند.

ماده ۳) موضوع فعالیت صندوق عبارت است:

الف- فعالیت اصلی

- هر گونه خرید و تسلک دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری؛
- اجاره دادن دارایی‌های در تسلک؛
- فروش دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری؛
- سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛
- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های ساختمانی پذیرفته شده در بورس.

ب- فعالیت‌های فرعی:

- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی؛
- سرمایه‌گذاری واحدهای صندوق‌های در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛
- سرمایه‌گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سفته‌های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛
- دریافت تسهیلات.

ماده ۴) دوره فعالیت صندوق از تاریخ ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها آغاز شده و به مدت پنج سال شمسی ادامه می‌یابد. این مدت با تأیید سازمان قابل تمدید است.

این اساسنامه / امیدنامه به تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار پس از دریافت مجوز فعالیت از سازمان، مجاز به انجام موضوع فعالیت است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

کار و رتبه اجتماعی

ماده ۵) سال مالی صندوق به مدت یک سال شمسی، از ابتدای دی ماه هر سال تا انتهای آذر ماه سال بعد است. نخستین دوره مالی صندوق از تاریخ تأسیس تا پایان اولین آذر ماه پس از تاریخ تأسیس است.

ماده ۶) صندوق تابعیت ایرانی دارد. محل اقامت صندوق عبارت است تهران، خیابان شهید مطهری، نقاط قائم مقام قراهنی. پلاک ۲۵۱، کد پستی: ۱۵۸۶۸۱۸۸۱۱

واحدهای سرمایه‌گذاری و سرمایه صندوق:

ماده ۷) قیمت اسمی هر واحد سرمایه‌گذاری برابر ۱۰,۰۰۰ ریال است که باید روی گواهی‌های سرمایه‌گذاری فید شود. واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دو نوع ممتاز و عادی به شرح زیر تقسیم می‌شود:

الف) واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز که تعداد آن‌ها ۱۵,۰۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه‌گذاری است. در زمان تأسیس صندوق به صورت نقدی کلاً توسط مؤسسان صندوق تأدیه می‌شود. دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز دارای حق حضور و حق رای در مجامع صندوق است. این نوع واحدهای سرمایه‌گذاری با رعایت شرایط زیر قابل انتقال به غیر می‌باشد:

الف-۱) قبل از انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز، دلایل تمایل دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به واگذاری واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز خود و همچنین اطلاعات مورد نظر سازمان از اشخاصی که تمایل به خرید واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز را دارند و 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 اخذ شود.

الف-۲) واگذاری باید از طریق بورس وفق روش مورد تأیید سازمان، صورت پذیرد.

الف-۳) پس از انتقال، مشخصات دارندگان جدید واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و مدارک نقل و انتقال باید توسط مدیر از شرکت سپرده‌گذاری مرکزی دریافت و در تارنمای صندوق افشا شود.

الف-۴) بازگردان تعهدی در خصوص بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز ندارد.

ب) واحدهای سرمایه‌گذاری عادی که در ازای افزایش سرمایه صندوق پس از تأسیس صندوق صادر می‌شود. تملک واحدهای سرمایه‌گذاری عادی برای مالکان آن ایجاد حق رای و حق حضور در مجامع صندوق نمی‌نماید. این نوع واحدهای سرمایه‌گذاری صرفاً در بورس و با رعایت مقررات آن، قابل انتقال است.

تبصره: در هنگام توزیع اصل سرمایه و عواید صندوق، دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری عادی نسبت به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز از اولویت برخوردارند.

ماده ۸) سرمایه صندوق متغیر بوده و تغییرات آن باید به اطلاع عموم برسد. سرمایه صندوق در هر زمان، معادل جمع قیمت اسمی واحدهای سرمایه‌گذاری صادره بر اساس تشریفات این اساسنامه پس از کسر واحدهای ابطال شده است. ابطال واحدهای صندوق بر اساس مفاد مندرج در ماده ۱۸ انجام می‌شود.

تأسیس صندوق و سرمایه‌گذاری مؤسسان:

ماده ۹) به منظور تأسیس صندوق، حداقل به شخص به عنوان مؤسسين که یکی از آن‌ها مدیر پیشنهادی صندوق است، باید ۱۰۰ درصد مبلغ اسمی تمام واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق را نقداً به حساب بانکی صندوق در شرف تأسیس واریز

این اساسنامه و متعلقات آن به منظور ثبت در دفتر ثبت شرکت‌ها و به همراه مدارک زیر به سازمان ارائه دهند.

و اوراق بهادار رسیده است

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

حسابرسین

وزارت امور و نهادهای اجتماعی
صندوق بین‌المللی تعاونی

- ۱- فهرست هویت و اقامتگاه مؤسسان و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز هر یک از آنها؛
 - ۲- صورت‌جلسه مجمع مؤسس؛
 - ۳- اساسنامه و امیدنامه مصوب مجمع صندوق؛
 - ۴- قبولی سمت توسط مدیر، متولی و حاکم منتخب مجمع صندوق؛
 - ۵- تأییدیه بانک مبنی بر واریز ارزش اسمی تمام واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به حساب بانکی صندوق؛
 - ۶- سایر موارد اعلام شده توسط سازمان.
- عرضه عمومی؛

ماده ۱۰- مدیر صندوق پس از اخذ مجوز ثبت از سازمان، باید نسبت به ثبت صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها اقدام نماید. پس از ارائه مدارک ثبت، صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها، مدیر صندوق موظف است با ارائه مدارک ذیل به سازمان، ضمن درخواست ثبت صندوق به عنوان نهاد مالی نزد سازمان، صدور مجوز پذیرهنویسی را نیز درخواست نماید؛

۱. آگهی تأسیس برابر اصل شده صندوق؛
۲. اساسنامه صندوق ممهور به مهر ثبت شرکت‌ها؛
۳. اعلامیه پذیرهنویسی واحدهای عادی صندوق؛
۴. ارائه قرارداد تعهدپذیرهنویسی برای استفاده از خدمات تعهدپذیرهنویس؛
۵. ارائه قرارداد بازارگردانی برای استفاده از خدمات بازارگردان؛
۶. تأییدیه بورس مبنی بر پذیرش صندوق؛
۷. سایر موارد به درخواست سازمان.

ماده ۱۱- برای پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری، متقاضیان باید مراحل پذیرهنویسی را مطابق رویه پذیرهنویسی و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری اجرا نموده و مدیر آن را از طریق تارنمای صندوق منتشر نماید. در صورتی که سازمان اصلاحاتی را در رویه مذکور لازم بداند، مدیر موظف به اصلاح رویه مذکور مطابق با نظر سازمان است.

افزایش سرمایه:

ماده ۱۲- صدور واحدهای سرمایه‌گذاری پس از تأسیس صندوق در قبال سرمایه‌گذاری در صندوق، به منزله افزایش سرمایه صندوق است.

تصمیم‌گیری راجع به افزایش سرمایه صندوق صرفاً با رعایت حق تقدم سرمایه‌گذاران برای پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید صورت می‌گیرد و با رعایت تشریفات مندرج در اساسنامه و مقررات قابل انجام است.

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 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 عادی را ارائه کرده و مراحل لازم را مطابق رویه پذیرهنویسی، صدور و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری انجام دهد. تشریفات نقل و انتقال حق تقدم، تابع مقررات بورس است.

این اساسنامه / امیدنامه به تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

تبصره ۱: عرضه‌های عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق مشمول رعایت مقررات مربوط به عرضه عمومی اوراق بهادار است.
تبصره ۲: سرمایه‌گذاران در صورت مشارکت در افزایش سرمایه، با دارا بودن حق تقدم مربوطه باید به ازای هر واحد سرمایه‌گذاری ۱۰۰ درصد قیمت اسمی هر واحد سرمایه‌گذاری را واریز نمایند.

تبصره ۳: در نخستین پذیرهنویسی که قبل از صدور مجوز فعالیت انجام می‌شود، پذیرهنویسی با سلب حق تقدم و با قیمت اسمی واحدهای صندوق انجام می‌پذیرد.

ماده ۱۳) مدیر صندوق درخواست افزایش سرمایه صندوق را برای خرید یا اجازه نمودن املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری‌های صندوق، تجهیز و بهینه نمودن آن‌ها متناسب با سیاست‌های سرمایه‌گذاری ذکرشده در امیدنامه، با تکمیل مدارک زیر به مجمع صندوق ارائه می‌کند.

الف) گزارش وضعیت مالی و عملکرد صندوق که توسط مدیر صندوق تهیه شده و به تأیید حسابرس رسیده باشد، از تاریخ تأیید این گزارش نباید بیش از ۳۰ روز تقویمی، سپری شده باشد. وقایع مهم پس از تاریخ تهیه این گزارش تا تاریخ تأیید آن، باید در این گزارش افشا شده باشد.

ب) گزارش توجیهی افزایش سرمایه پروژرسی شده که از تاریخ پروژرسی آن، بیش از ۶ ماه نگذشته باشد، به همراه گزارش اظهارنظر حسابرس.

ج) مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری که برای تأمین مبلغ افزایش سرمایه، قصد صدور آن‌ها وجود دارد.

تبصره: مدیر صندوق قرارداد تعهد پذیرهنویسی واحدهای صندوق را باید به گونه‌ای تنظیم نماید که پس از انقضای دوره پذیرهنویسی، متعهد پذیرهنویس ظرف ۲ روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق در مورد واحدهای سرمایه‌گذاری فروش‌نرفته، تعهد خود مبنی بر خرید واحدهای سرمایه‌گذاری پذیرهنویسی‌نشده را ایفا کند.

ماده ۱۴) پس از دریافت موافقت سازمان یا درخواست افزایش سرمایه ارائه شده، گزارش توجیهی افزایش سرمایه و اظهارنظر حسابرس در مجمع صندوق مطرح می‌شود و اگر مجمع صندوق، افزایش سرمایه درخواستی را موافق و در راستای امیدنامه صندوق و مقررات تشخیص دهد، افزایش سرمایه و مبلغ آن و تاریخ مؤثر را به تصویب می‌رساند. پس از ثبت صورت‌جلسه مربوطه نزد سازمان، مدیر صندوق باید تاریخ شروع و خاتمه پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید را تعیین کرده و در اعلامیه پذیرهنویسی درج و به اطلاع سازمان و عموم برساند.

تبصره ۱: تاریخ مؤثر نمی‌تواند کمتر از ۱۰ روز و بیش از ۴۰ روز از تاریخ تصویب افزایش سرمایه فاصله داشته باشد.

تبصره ۲: تاریخ شروع دوره پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری نمی‌تواند زودتر از تاریخ مؤثر و دیرتر از ۶۰ روز پس از تاریخ تصویب افزایش سرمایه توسط مجمع صندوق باشد.

تبصره ۳: دوره پذیرهنویسی اعلامی نباید کمتر از ۵ روز باشد. حداکثر مدت زمان پذیرهنویسی نیز از تاریخ شروع تا پایان آن

این آیین‌نامه به تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی



ماده ۱۵) در صورت افزایش سرمایه، مدیر صندوق باید قبل از شروع دوره پذیرهنویسی، مراحل لازم را طبق مقررات برای سپرده گذاری حق تقدم سرمایه گذاران انجام دهد.

پس از انقضای دوره پذیرهنویسی موضوع این ماده، امکان انتقال حق تقدمها به غیر وجود ندارد. چنانچه تعدادی از دارندگان حق تقدم در مهلت پذیرهنویسی، اقدام به استفاده از حق تقدم خود به منظور تملک واحدهای سرمایه گذاری صندوق ننموده باشند، مدیر صندوق موظف است پس از انعام مهلت پذیرهنویسی، ظرف ۵ روز کاری نسبت به انجام مزایده و فروش واحدهای سرمایه گذاری باقی مانده، طبق مقررات بورس اقدام نماید. پس از پایان مدت مزایده، چنانچه تعدادی از واحدهای سرمایه گذاری به فروش نرسیده باشد، مدیر صندوق موظف است موضوع را ظرف دو روز کاری به متعهد پذیرهنویس گزارش نماید.

تبصره ۱: در افزایش سرمایه، در حراج واحدهای سرمایه گذاری موضوع این ماده، پیشنهاد خرید واحدهای سرمایه گذاری باقی مانده به کمتر از قیمت اسمی، قابل قبول نیست. در صورتی که در حراج واحدها به فروش نروند، متعهد پذیرهنویس ملزم به خرید واحدهای باقیمانده به قیمت مندرج در قرارداد تعهد پذیرهنویسی واحدهای سرمایه گذاری خواهد بود. قیمت مندرج در قرارداد تعهد پذیرهنویسی نباید کمتر از قیمت اسمی باشد.

تبصره ۲: مبالغ حاصل از فروش واحدهای سرمایه گذاری باقی مانده پس از کسر قیمت پذیرهنویسی و هزینه های مربوطه به حساب مطالبات دارنده حق تقدم منظور می شود و مدیر صندوق موظف است ظرف ۱۰ روز کاری پس از پایان زمان مزایده، مطالبات سرمایه گذاران از این بابت را به حساب آنها واریز نماید.

ماده ۱۶) مدیر صندوق مکلف است حداکثر ۵ روز کاری پس از تکمیل دوره پذیرهنویسی، فهرست نهایی سرمایه گذاران را تهیه و پس از تأیید متولی و حسابرس به سازمان اعلام کند و اقدامات لازم جهت قابل معامله شدن واحدهای سرمایه گذاری جدید را مطابق مقررات مربوطه، انجام دهد.

انتقال املاک و مستغلات به صندوق به عنوان آورده سرمایه گذاران:

ماده ۱۷) انتقال املاک و مستغلات به صندوق به عنوان آورده سرمایه گذاران، صرفاً در نخستین پذیرهنویسی بعد از تأسیس صندوق با رعایت موارد زیر امکان پذیر است:

۱) املاک و مستغلات مذکور، ویژگی های تعیین شده برای املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری صندوق را دارا بوده و این امر در چارچوب سیاست های سرمایه گذاری تعیین شده در امیدنامه صندوق انجام پذیرد؛

۲) املاک و مستغلات مذکور باید توسط هیئت کارشناسی مورد ارزشیابی قرار گیرد؛

۳) انتقال مذکور باید قبل از پذیرهنویسی در امیدنامه صندوق پیش بینی شده باشد؛

۴) مدیر صندوق باید مراتب را در تارنمای صندوق اطلاع رسانی نموده و گزارش ارزشیابی هیئت کارشناسی و مستندات مربوطه را جهت بهره برداری عموم بارگذاری نماید؛

۵) شروع پذیرهنویسی صندوق پس از گذشت حداقل ۱۰ روز از تاریخ موضوع بند ۴ این ماده و پس از انتقال قطعی اسناد املاک و مستغلات مربوط به صندوق امکان پذیر است؛

۶) حداقل ۲۰ درصد ارزش املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری باید از طریق پذیرهنویسی تأمین شود؛

۷) در قبال مابه التفاوت بین معامله املاک و مستغلات مذکور با مبلغ تأمین شده از محل پذیرهنویسی، واحدهای سرمایه گذاری این اساسنامه، امیدنامه و این اساسنامه سازمان بورس و اوراق بهادار، در اختیار فروشنده املاک و مستغلات یاد شده قرار می گیرند.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

۸) فروشنده املاک و مستغلات مجاز خواهد بود حداکثر ۵۰٪ از کل واحدهای صادر شده بابت املاک و مستغلات موضوع این ماده را در سال نخست به عموم عرضه کند. عرضه واحدهای مذکور به میزان بیش از نصاب اعلام شده منوط به موافقت بورس مربوط است.

ابطال واحدهای سرمایه گذاری

ماده ۱۸) ابطال واحدهای سرمایه گذاری صندوق پس از گذشت یک سال از فعالیت صندوق، پس از تأیید مجمع صندوق امکان پذیر است. مدیر صندوق موظف است در گزارش خود به مجمع، ضمن مشخص کردن فرایند ابطال واحدهای سرمایه گذاری، حداکثر تعداد واحد سرمایه گذاری قابل ابطال و محل پرداخت یا تهاتر واحدهای سرمایه گذاری درخواست شده برای ابطال با املاک و مستغلات تحت تملک صندوق را پیش‌بینی نموده و به تأیید مجمع برساند.

تبصره ۱: برنامه مذکور باید به گونه‌ای باشد که پس از گذشت مدت مذکور و تا سال سوم فعالیت، حداکثر یک سوم واحدهای عادی صندوق در هر سال ابطال گردد.

تبصره ۲: تعداد واحدهای سرمایه گذاری درخواست شده برای ابطال نباید کمتر از حداقل تعداد اعلامی مدیر صندوق توسط هر سرمایه گذار و بیش از حداکثر تعداد اعلامی توسط مدیر صندوق باشد.

ماده ۱۹) در صورتی که مدیر صندوق تأمین مبلغ ابطال واحدهای سرمایه گذاری صندوق را از محل تهاتر املاک و مستغلات تحت تملک صندوق قرار داده باشد، باید تعداد واحدهای سرمایه گذاری لازم جهت تملک هر یک از املاک در اختیار را به صورت مشخص و با ذکر جزئیات ارائه نماید.

ماده ۲۰) ابطال واحدهای سرمایه گذاری در قبال تهاتر یا تسویه نقدی، صرفاً به مبلغ خالص ارزش روز اعلامی مشروط به آنکه از تاریخ ارزش گذاری دارایی‌های صندوق بیش از ۹۰ روز نگذشته باشد، امکان‌پذیر است.

تبصره ۱: در ابطال واحدهای سرمایه گذاری و تهاتر آن با املاک و مستغلات معین موضوع سرمایه گذاری صندوق، چنانچه حداقل تعداد واحدهای سرمایه گذاری معادل یا دارایی یاد شده از طرف بیش از یک سرمایه‌گذار ارائه شده باشد، املاک و مستغلات معین فوق به سرمایه گذاری که بیشترین تعداد واحد سرمایه گذاری را جهت ابطال در قبال تهاتر پیشنهاد نموده است، منتقل می‌شود.

تبصره ۲: مدیر صندوق موظف است پس از ابطال واحدهای صندوق، واحدهای مذکور را از کل واحدهای صندوق کسر و اقدامات لازم برای خارج نمودن واحدهای یاد شده از سامانه معاملات را انجام دهد.

ماده ۲۱) مشخصات سرمایه‌گذاران، تعداد و نوع واحدهای سرمایه گذاری در مالکیت ایشان و همچنین تمامی نقل و انتقالات واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی نزد شرکت سرمایه‌گذاری مرکزی به ثبت می‌رسد. دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی و تعداد واحدهای سرمایه گذاری در تملک آنان در هر مقطع زمانی، مطابق پایگاه داده‌های شرکت سپرده‌گذاری مرکزی خواهد بود. مالکان واحدهای سرمایه گذاری، به نسبت تعداد واحدهای سرمایه گذاری خود از کل واحدهای سرمایه گذاری نزد سرمایه‌گذاران، در خالص دارایی‌های صندوق سهم‌اند، ولی حق تصمیم‌گیری در مورد و اوراق بهادار سفته است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی



کار و راه اجتماعی

دارایی‌های صندوق در چارچوب این اساننامه منحصرأ از اختیارات مدیر صندوق است. مسئولیت مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری در قبال تعهدات صندوق صرفأ محدود به مبلغ سرمایه‌گذاری آن‌ها در صندوق است.

تبصره: ازابۀ گواهی سرمایه‌گذاری صادر شده بر اساس مقررات ثبت، سپرده‌گذاری و تسویه و پایاپای اوراق بهادار بورسی صورت می‌گیرد.

محدودیت تملک واحدهای سرمایه‌گذاری:

ماده ۲۲) متولی، حسابرس و اشخاص وابسته به آن‌ها در زمان تصدی خود به این سبک‌ها نمی‌توانند مالک واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق باشند.

نحوه سرمایه‌گذاری صندوق در دارایی‌ها:

ماده ۲۳) مالکیت صندوق بر املاک و مستغلات می‌تواند شامل مالکیت بر عین یا منافع دارایی‌های مذکور باشد. املاک و مستغلاتی که صندوق در راستای موضوع فعالیت اصلی خود تملک می‌نماید، باید در ایران واقع شده و منع قانونی، قراردادی یا قضایی بر مالکیت آن‌ها وجود نداشته باشد و دارای کاربری مشخص باشد.

تبصره: در خصوص املاک و مستغلاتی که صندوق به قصد اجاره مجدد اجاره می‌نماید، باید انحصار استفاده از دارایی مذکور (به نحوی که در قرارداد اجاره تعیین می‌شود) وجود داشته باشد.

ماده ۲۴) چنانچه مالکیت عین و منافع املاک و مستغلات مذکور مدنظر باشد، دارایی یاد شده باید ویژگی‌های زیر را نیز دارا باشد:

- ۱- دارای سند رسمی مالکیت باشد؛
- ۲- گواهی پایان کار معتبر داشته باشد؛
- ۳- قابل انتقال به غیر باشد؛
- ۴- در رهن یا وثیقه نباشد؛
- ۵- دارایی موضوع سرمایه‌گذاری شامل زمین‌های بدون بنا یا دارای بنا یا مستحدثات غیرمتناسب با مساحت زمین نباشد.

تبصره ۱: در خصوص پندهایی از شرایط دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری صندوق که اطمینان از صحت آن‌ها نیازمند استعلام است، مدیر صندوق مکلف است، رأساً یا از طریق دفاتر رسمی استعلامات مربوطه از مراجع ذی‌ربط همچون شهرداری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی را اخذ نماید.

تبصره ۲: به استثنای ۶ ماه اول شروع فعالیت صندوق و ۶ ماه منتهی به اتمام فعالیت صندوق، حداقل ۶۰ درصد از دارایی‌های صندوق باید در دارایی‌های موضوع فعالیت اصلی صندوق سرمایه‌گذاری شود. حداکثر ۳۵ درصد از دارایی‌های صندوق به سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مرتبط با دارایی‌های مذکور (مانند اوراق مشارکت، استصناع، رهنی و اجاره و واحدهای صندوق‌های این زمین و ساختمان در پروژه‌های ساختمانی) و حداکثر ۵ درصد از کل دارایی‌های صندوق به سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های

و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

ساختمانی قابل تخصیص است. مدیر صندوق می‌تواند مانده وجوه را در سپرده بانکی و گواهی سپرده بانکی یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق با درآمد ثابت سرمایه‌گذاری نماید.

تبصره ۳: خرید یا فروش دارایی‌های غیرمنقولی که ارزش آن‌ها بیش از ۵۰ درصد کل دارایی‌های صندوق است، منوط به اخذ مجوز از مجمع صندوق است.

تبصره ۴: مجموع تعهدات پرداخت آتی صندوق از محل خرید اعتباری املاک نباید بیشتر از ۶۰ درصد از ارزش کل دارایی‌های صندوق باشد.

تبصره ۵: به غیر از مواردی که مرتبط با بهسازی و تعمیرات املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری است، صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات نمی‌تواند فعالیتی مستقیم در ساخت یا مشارکت در ساخت املاک و اعطای تسهیلات داشته باشد.

ارکان صندوق:

ماده (۲۵) ارکان صندوق عبارت‌اند از:

(۱) مجمع؛

(۲) مدیر؛

(۳) متولی؛

(۴) حسابرس.

مجمع صندوق

ماده (۲۶) مجمع صندوق دارای اختیارات زیر است:

(۱) تعیین ارکان صندوق یا تأیید سازمان؛

(۲) تغییر ارکان صندوق به شرط تعیین جانشین آن‌ها و ذکر دلایل یا تأیید سازمان؛

(۳) نصب و عزل حسابرس به شرط تعیین جانشین و تعیین مدت مأموریت، حق الزحمه وی و چگونگی پرداخت آن؛

(۴) استماع گزارش مدیر صندوق در مورد وضعیت و عملکرد صندوق در هر دوره مالی؛

(۵) استماع گزارش و اظهار نظر حسابرس در مورد صورت‌های مالی صندوق و گزارش وضعیت عملکرد صندوق؛

(۶) تصویب صورت‌های مالی سالانه صندوق؛

(۷) تعیین روزنامه کثیرالانتشار صندوق؛

(۸) تصویب تغییرات اساسنامه و اسیدنامه صندوق؛

(۹) سیاست‌گذاری و تعیین خط‌مشی فعالیت صندوق؛

(۱۰) تصویب میزان صدور و ابطال، سیاست صدور و ابطال و مقاطع زمانی صدور و ابطال پیشنهاد شده توسط مدیر صندوق؛

(۱۱) تعیین چارچوب و حدود مجاز برای اخذ تسهیلات به نام صندوق؛

(۱۲) تصمیم‌گیری در مورد تمدید فعالیت یا انحلال صندوق.

و اوراق بهادار سیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

ماده ۲۸) دعوت کننده مجمع موظف است حداقل ده روز قبل از تاریخ تشکیل مجمع، دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز را از طریق نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار صندوق و انتشار در سامانه کدال به مجمع دعوت نماید. در صورتی که کلیه دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز صندوق در مجمع حاضر شوند، رعایت تشریفات دعوت از دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز از طریق روزنامه کثیرالانتشار صندوق به مجمع ضروری نیست. دعوت کننده مجمع باید حداقل ده روز قبل از تاریخ تشکیل مجمع، متولی و سازمان را نیز از محل و زمان تشکیل و موضوع جلسه مجمع مطلع نماید. عدم حضور نمایندگان متولی و سازمان مانع از تشکیل جلسه مجمع نخواهد بود.

تبصره ۱: در صورتی که دعوت کننده در مهلت مقرر در این ماده، متولی و سازمان را از محل و زمان تشکیل و موضوع جلسه مجمع مطلع ننماید، تشکیل جلسه مجمع و تصمیمات آن از درجه اعتبار ساقط است، مگر در شرایط خاص به تأیید سازمان. تبصره ۲: در صورتی که مدیر صندوق، مجمع صندوق را دعوت نماید، باید یک نسخه از آگهی دعوت مجمع را در مهلت مقرر در این ماده در تارنمای صندوق منتشر کند. در صورتی که دعوت کننده مجمع، شخصی غیر از مدیر باشد، دعوت کننده موظف است حداقل ۲ روز کاری قبل از مهلت دعوت مجمع، آگهی دعوت مجمع را به مدیر تسلیم کرده تا وی ظرف یک روز کاری آن را در تارنمای صندوق منتشر نماید. در صورت اخیر، عدم انتشار آگهی دعوت مجمع در تارنمای صندوق، مانع از تشکیل و رسمیت مجمع نخواهد بود.

ماده ۲۹) دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز یا نمایندگان قانونی آنها، نماینده متولی و همچنین نماینده سازمان حق حضور در جلسه مجمع صندوق را دارند. مسئولیت احراز مالکیت یا نمایندگی مالک برعهده دعوت کننده است. دعوت کننده باید فهرستی از اسامی حاضران و تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز در مالکیت هر یک را تنظیم و به امضای هر یک از آنها برساند. فهرست حاضران با تأیید دعوت کننده در اختیار رئیس مجمع قرار می گیرد.

تبصره: دعوت کننده مجمع در صورت نیاز می تواند اشخاص دیگر از جمله ارکان صندوق را به منظور ادای توضیحات برای حضور در مجمع دعوت کند.

ماده ۳۰) برای رسمیت یافتن مجمع، حضور حداقل مالکان بیش از نیمی از واحدهای سرمایه گذاری ممتاز 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 سرمایه گذاری که حق رأی دارند رسمیت داشته و تصمیم گیری خواهد کرد. مشروط بر اینکه در دعوت جلسه دوم نتیجه دعوت اول قید شده باشد.

ماده ۳۱) رئیس مجمع با اکثریت نسبی آراء از بین نمایندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز حاضر در جلسه، توسط مجمع صندوق انتخاب می شود. رئیس مجمع وظیفه اداره جلسه را به عهده دارد. دو ناظر نیز از بین دارندگان واحدهای سرمایه گذاری حاضر در جلسه و یک منشی با اکثریت نسبی آراء توسط مجمع صندوق انتخاب می شود.

ماده ۳۲) تصمیمات در جلسه رسمی مجمع صندوق با موافقت نصف به علاوه یک از کل حق رأی آراء حاضران اتخاذ می شود، مگر اینکه در سایر مواد اساسنامه، نصاب دیگری ذکر شده باشد. رئیس مجمع موظف است از تصمیمات مجمع صورت جلسه ای در سه نسخه تهیه و امضاء نماید و به تأیید ناظران برساند. به سازمان، متولی و مدیر صندوق هر کدام یک

این اساسنامه / اساسنامه به تأیید سازمان بورس
نسخه ارائه کند.
و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
صندوق بازآشتی کشوری

۱۳) اتخاذ تصمیمات لازم در مورد پیشنهاد مدیر صندوق درباره خرید و فروش مستغلات در مواردی که اقدام مدیر نیازمند تصویب مجمع صندوق است؛

۱۴) تصویب سیاست‌های کلی در مورد نرخ‌های اجاره بهای سالانه املاک و مستغلات تحت‌تملک صندوق در ابتدای هر سال مالی؛

۱۵) تصویب بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه؛

۱۶) تصویب بودجه توسازی، تعمیرات اساسی و نگهداری دوره‌ای املاک و مستغلات تحت‌تملک صندوق؛

۱۷) تصویب سقف مبلغ تنخواهی که مدیر صندوق برای انجام امور جاری مستغلات در ابتدای هر ماه به مدیر بهره‌برداری پرداخت می‌کند.

تبصره ۱: دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به ازای هر واحد سرمایه‌گذاری یک حق رأی دارند.

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

تبصره ۳: کلیه ارکان اجرایی و نظارتی صندوق باید به طور جداگانه کتباً قبول سمت کنند و طی آن مسئولیت و وظایف خود را بر اساس این اساسنامه بپذیرند و به سازمان یک نسخه ارسال کنند. این ارکان بلافاصله پس از خاتمه مأموریت موظفاند همه اطلاعات، مدارک و دارایی‌های صندوق را که در اختیار دارند، به اشخاص جایگزین تحویل دهند.

تبصره ۴: پس از انتخاب ارکان صندوق و قبولی سمت توسط ایشان، مشخصات آن‌ها باید در اساسنامه صندوق قید و ظرف یک هفته نزد سازمان ثبت و بلافاصله پس از ثبت در تارمای صندوق منتشر شود.

تبصره ۵: در صورت ورشکستگی، انحلال، قبول استعفا یا سلب صلاحیت هر کدام از ارکان صندوق یا نمایندگان آن‌ها، اشخاص جایگزین باید بر اساس مقررات و مفاد اساسنامه و با تأیید سازمان ظرف یک ماه توسط مجمع صندوق انتخاب شود. قبول استعفا یا این اشخاص مشروط به تعیین جانشین مورد تأیید سازمان توسط مجمع صندوق است. تا زمان انتخاب اشخاص جایگزین، وظایف و مسئولیت‌های اشخاص قبلی به قوت خود باقی است. در صورتی که امکان ایفاء وظایف رکن مذکور به دلیل فقدان صلاحیت تا زمان تعیین رکن جدید وجود نداشته باشد، وظایف و اختیارات مربوطه به شخص حقوقی تعیین شده توسط دارندگان واحدهای ممتاز صندوق واگذار می‌شود.

تبصره ۶: ارکان صندوق و نمایندگان آن‌ها همواره در اجرای وظایف و استفاده از اختیارات خود موظفاند با رعایت مفاد این اساسنامه، رویه‌های داخلی صندوق و مقررات، صرقه و صلاح سرمایه‌گذاران را رعایت کنند.

ماده ۲۷) وظیفه دعوت مجمع صندوق و تهیه مقدمات لازم برای تشکیل آن در مواعید پیش‌بینی شده در اساسنامه، به عهده مدیر صندوق است، لیکن مجمع صندوق بد دعوت اشخاص زیر نیز در هر زمان قابل تشکیل است:

۱- متولی؛

۲- دارندگان بیش از یک پنجم از واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق؛

۳- سازمان؛

تبصره: محل، زمان و تاریخ تشکیل جلسه مجمع در شهر محل اقامت صندوق، توسط دعوت‌کننده تعیین می‌شود، مگر در

این اساسنامه آمده است که به تأیید سازمان، شهر دیگری برای تشکیل جلسه تعیین گردد.

و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

تبصره ۱: فهرست اسامی حاضران در جلسه مجمع صندوق باید توسط رئیس مجمع به مدیر صندوق تسلیم شود تا مدیر صندوق ظرف سه روز کاری پس از تشکیل مجمع، آن را در تارنمای صندوق منتشر کند.

تبصره ۲: مدیر موظف است هرگونه تغییر در اساسنامه و سایر تصمیمات مجمع صندوق را حداکثر ظرف یک هفته به تأیید سازمان رسانده و مطابق قوانین و مقررات نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت رساند.

تبصره ۳: سازمان در صورتی موافقت خود را با ثبت تغییرات صورت جلسه تغییرات اساسنامه را تأیید خواهد کرد که این تغییرات مورد تأیید سازمان باشند و قبول سمت مجدد ارکان یا قبول سمت اشخاص جایگزین را دریافت کرده و تمامی مواد تغییر یافته به امضای اشخاص یادشده رسیده باشد. تأیید ذیل صورت جلسه مربوطه توسط نماینده ارکان، در صورتی که نقاضا یا اعلام آمادگی انتخاب به عنوان رکن و قبولی سمت در حکم نمایندگی مندرج شده باشد، به منزله قبولی سمت رکن یادشده است.

تبصره ۴: مدیر باید جزئیات تصمیماتی را که خلاصه آن در روزنامه کثیرالانتشار و سامانه کدال منتشر شده است از طریق تارنمای صندوق اطلاع رسانی نماید.

ماده ۳۳) علاوه بر مواردی که در مقررات و اساسنامه ذکر شده است، موارد زیر باید به منظور ثبت به مرجع ثبت شرکت‌ها ارسال گردد:

- ۱) تصمیم‌های مجمع صندوق، در مورد تصویب اساسنامه و تغییرات آن، تعیین ارکان، روزنامه کثیرالانتشار صندوق و همچنین تصویب صورت‌های مالی و انحلال صندوق؛
- ۲) هویت ارکان صندوق و نمایندگان آن‌ها؛
- ۳) هویت صاحبان امضای مجاز صندوق و حدود اختیارات آن‌ها؛
- ۴) اقامتگاه صندوق و تغییر آن؛
- ۵) سایر موارد به تشخیص سازمان.

تبصره: در زمان فعالیت صندوق، اقدام به ثبت صورت جلسات از وظایف مدیر صندوق بوده و در زمان تصفیه، مدیر تصفیه باید اقدامات فوق را انجام دهد.

ماده ۳۴) تصمیمات مجمع در مورد تغییر ارکان صندوق پس از ثبت نزد سازمان بلافاصله قابل اجرا است. سایر تغییرات اساسنامه و امیدنامه پس از ثبت نزد سازمان و گذشت یک ماه از تاریخ انتشار خلاصه آن در روزنامه کثیرالانتشار صندوق، 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.

ماده ۳۵) 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 یک 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 این اساسنامه یا تا پایان دوره فعالیت صندوق هر کدام کمتر باشد، به طور روزانه مستهلک می‌شود.

و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

مدیر صندوق

ماده ۳۶) مدیر صندوق، یک شخص حقوقی از بین شرکت‌های تأمین سرمایه، سیدگردان، مشاور سرمایه‌گذاری، مادر (هلدینگ)، سرمایه‌گذاری، ناشران بورسی یا فرابورسی فعال در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات است که در این اساسنامه مدیر یا مدیر صندوق نامیده می‌شود. سرمایه مدیر صندوق در زمان پذیرش سمت باید حداقل ۵۰۰ میلیارد ریال باشد. مدیر صندوق با تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق، قابل تغییر است.

تبصره: مدیر صندوق موظف است ضمن رعایت مفاد این اساسنامه و مقررات، همواره صرفه و صلاح دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری را رعایت کند.

ماده ۳۷) علاوه بر آنچه در سایر مواد این اساسنامه ذکر شد، وظایف و مسئولیت‌های مدیر صندوق به فرار زیر است:

۱) 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 املاک و مستغلات؛

۲) معرفی نمایندگان مدیر صندوق به عنوان صاحبان امضای مجاز صندوق و تعیین حدود اختیارات و مسئولیت هر کدام از آنها و اطلاع موضوع به سازمان و سایر ارکان صندوق و انتشار از طریق روزنامه رسمی؛

۳) اجرای تصمیمات اتخاذ شده توسط مجمع صندوق در مورد خرید و فروش دارایی‌های صندوق در چارچوب اساسنامه؛

۴) بررسی و شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری جدید در حوزه املاک و مستغلات و حسب مورد ارائه پیشنهاد به مجمع صندوق در چارچوب اساسنامه؛

۵) انجام اقدامات لازم در خصوص اطمینان از انطباق شرایط املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری با شرایط مندرج در اساسنامه و امیدنامه؛

۶) انجام اقدامات لازم به منظور انعقاد قرارداد صندوق با متعهد پذیرنده نویسی در مراحل صدور واحدها؛

۷) انجام اقدامات لازم به منظور انعقاد قرارداد صندوق حداقل با یک بازارگردان جهت بازارگردانی واحدهای صندوق؛

۸) دریافت و نگهداری اطلاعات هویتی سرمایه‌گذاران صندوق و نگهداری مشخصات درخواست‌های متقاضیان صدور و ابطال واحد سرمایه‌گذاری شامل تاریخ درخواست و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده و نگهداری حساب، مبالغ پرداختی و دریافتی، تعداد و قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صادر شده و ابطال شده؛

۹) دریافت اطلاعات مربوط به معاملات روزانه صندوق در پایان هر روز کاری و نظارت بر مانده وجوه صندوق نزد کارگزار با کارگزاران صندوق؛

۱۰) صدور دستورات پرداخت از محل دارایی‌های صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و ارائه آن به متولی برای تأیید و پرداخت مبالغ تأیید شده در چارچوب مفاد اساسنامه؛

۱۱) تخصیص مانده وجوه نقد صندوق به اوراق بهادار یا درآمد ثابت، سپرده‌ها و گواهی سپرده بانکی بر اساس شرایط ذکر شده؛

۱۲) جمع‌آوری و نگهداری همه مدارک مثبت از جمله مستندات فنی و مجوزهای دریافتی و رویدادهای مالی صندوق، ثبت رویدادهای مالی صندوق در حساب‌های صندوق و تهیه صورت‌های مالی صندوق در مقاطع زمانی سه‌ماهه، شش‌ماهه، نه‌ماهه و سالانه بر اساس مقررات قانونی، استانداردهای حسابداری و گزارش‌های مالی و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی که توسط

سازمان ابلاغ می‌شود حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز از پایان هر دوره و نیز تهیه گزارش‌های عملکرد و سایر گزارش‌های مورد نیاز این اساسنامه / امیدنامه به تأیید سازمان بورسی بر اساس مفاد اساسنامه؛ و اوراق بهادار رهنمود است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

- ۱۳) تهیه گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در مقاطع زمانی شش ماهه و سالانه؛
- ۱۴) درخواست مجوز صدور یا ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری جدید بر اساس سیاست‌های سرمایه‌گذاری ذکر شده در امیدنامه صندوق و ارائه آن به مجمع صندوق به همراه مدارک و مستندات مربوطه، به منظور تصویب؛
- ۱۵) تهیه گزارش توجیهی صدور یا ابطال واحدهای صندوق برای ارائه به مجمع صندوق؛
- ۱۶) ارائه پیشنهاد تغییرات اساسنامه و امیدنامه صندوق به مجمع صندوق یا ارائه دلایل مربوطه؛
- ۱۷) انجام اصلاحات لازم در اساسنامه و امیدنامه صندوق پس از طی تشریفات مربوط به تصویب و ثبت تغییرات نزد سازمان و سایر مراجع ذی‌صلاح؛
- ۱۸) انجام اقدامات لازم به منظور ثبت تصمیمات و صورت‌جلسات صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و سازمان و سایر مراجع ذی‌صلاح؛
- ۱۹) دریافت تسهیلات لازم به نام صندوق برای اجرای طرح‌های توسعه‌ای، تهیه گزارش توجیهی در این زمینه و ارائه آن به مجمع صندوق برای تصویب و انجام اقدامات لازم برای اخذ تسهیلات مذکور پس از تصویب مجمع صندوق؛
- ۲۰) انجام وظایف تعیین شده در اساسنامه مربوطه برای اجرای مراحل صدور یا ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری؛
- ۲۱) اجرای مراحل انحلال و تصفیه صندوق در پایان مدت فعالیت و یا تمدید مدت فعالیت، حسب مورد بر اساس اساسنامه و مقررات؛
- ۲۲) اطلاع به متولی در مورد چگونگی نگهداری مدارک، اسناد و دارایی‌های صندوق؛
- ۲۳) پاسخگویی به سؤالات متعارف سرمایه‌گذاران؛
- ۲۴) راه‌اندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات صندوق در مواعید مقرر از طریق آن؛
- ۲۵) تهیه نرم‌افزارها و سخت‌افزارهای لازم و به کارگیری آن‌ها برای اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق؛
- ۲۶) انجام تبلیغات لازم برای معرفی صندوق در چارچوب بودجه تعیین شده در امیدنامه؛
- ۲۷) نمایندگی صندوق در برابر تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از همه مراجع دولتی و غیردولتی، مراجع قضایی، سرمایه‌گذاران و سایر اشخاص؛
- ۲۸) دعوت از مجمع صندوق در مواعید مقتضی و تهیه مقدمات و امکانات لازم برای تشکیل جلسه مجمع؛
- ۲۹) اقامه هرگونه دعوای حقوقی و کیفری از طرف صندوق و دفاع در برابر هرگونه دعوای مطروحه علیه صندوق در هر کدام از دادگاه‌ها، مراجع عمومی یا اختصاصی و دیوان عدالت اداری یا دارا بودن همه اختیارات مندرج در قانون آیین دادرسی مدنی، قانون آیین دادرسی کیفری و قانون و آیین‌نامه دیوان عدالت اداری؛
- ۳۰) آماده‌سازی اسناد مالکیت املاک و مستغلات صندوق و انتقال آن‌ها به خریداران؛

تبصره ۱: مدیر صندوق مکلف به افشای ماهانه اقلام پرتفوی صندوق به عموم است. همچنین مدیر صندوق باید در صورت تغییر در اقلام دارایی‌های غیرمنقول پرتفوی صندوق، نسبت به افشای فوری آن اقدام نماید.

تبصره ۲: همه اعمال و اقدامات مدیر صندوق در مقابل اشخاص ثالث در حدود اختیارات خود، نافذ و معتبر است و نمی‌توان با عذر عدم اجرای تشریفات مربوط به طرز انتخاب وی، اعمال و اقدامات وی را غیر معتبر دانست.

این اساسنامه / امیدنامه به تایید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

ازارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
صندوق بازگشتگی گشوری

تبصره ۳: مدیر صندوق باید مدارک متبته رویدادهای مالی هر سال مالی صندوق را به مدت تعیین شده در قوانین و مقررات به صورت کاغذی یا داده‌پیام الکترونیکی مطمئن موضوع قانون تجارت الکترونیک نگهداری کند. این مسئولیت با تغییر مدیر صندوق به مدیر صندوق جدید منتقل می‌شود و پس از پایان عمر صندوق بر عهده آخرین مدیر صندوق است.

تبصره ۴: مدیر صندوق باید برای اجرای بند (۲۲) این ماده حداقل یک خط تلفن اختصاص دهد. همچنین در تارنمای صندوق باید امکان طرح سؤالات و دریافت پاسخ آن‌ها برای سرمایه‌گذاران، وجود داشته باشد.

تبصره ۵: صلح در کلیه دعاوی له یا علیه صندوق توسط مدیر صندوق و با موافقت متولی امکان‌پذیر است.

تبصره ۶: مدیر موظف است ترتیبی اتخاذ نماید تا صندوق همواره از حداقل یک بازارگردان برخوردار باشد. مدیر ملزم است قرارداد یا قراردادهای بازارگردانی را اختیار سازمان و متولی قرار دهد.

تبصره ۷: مسئولیت موضوع بند ۲۰ در زمان تصفیه بر عهده مدیر تصفیه است. هزینه‌های مربوط به این عملیات از محل ذخیره کارمزد تصفیه و دارایی‌های صندوق تأمین می‌شود.

مدیر بهره‌برداری

ماده ۳۸) مدیر صندوق موظف است جهت بهره‌برداری از املاک و مستغلات تحت تملک صندوق، نسبت به معرفی شخص یا اشخاص حقوقی ذی صلاح تحت عنوان مدیر بهره‌برداری اقدام نماید. مشخصات مدیر بهره‌برداری بلافاصله پس از انتخاب و عقد قرارداد با مدیر صندوق، از طریق تارنما و امیدنامه صندوق افشا می‌شود. معرفی و انتخاب مدیر بهره‌برداری، تألی مسئولیت‌های مدیر صندوق نیست.

ماده ۳۹) مدیر بهره‌برداری معرفی شده توسط مدیر صندوق باید از توانایی ارائه خدمات تخصصی در دو حوزه مدیریت دارایی‌های غیرمستقل صندوق (شامل مدیریت عملیاتی، مدیریت نگهداشت و تعمیرات، مدیریت درآمد و هزینه‌ها) و نیز مدیریت بازاریابی و فروش (شامل امور حقوقی و تنظیم قراردادهای، تبلیغات و غیره) برخوردار باشد.

تبصره ۱: در صورتی که مدیر صندوق، حائز شرایط مذکور برای مدیر بهره‌برداری باشد و ممنوعیتی جهت تصدی این سمت نداشته باشد، می‌تواند به عنوان مدیر بهره‌برداری نیز فعالیت نماید مگر آنکه مجمع صندوق مدیر صندوق را ملزم به سپردن انجام وظایف و مسئولیت‌های مدیر بهره‌برداری به شخص دیگری نماید.

تبصره ۲: مدیر بهره‌برداری در انجام وظایف خود می‌تواند پیمانکاران صاحب صلاحیت را انتخاب و بر کار آن‌ها نظارت کند.

تبصره ۳: اگر مستغلات تملک شده توسط صندوق مشتمل بر بیش از یک نوع کاربری باشند، مدیر بهره‌برداری صندوق باید برای بهره‌برداری از هر کدام از مستغلات صندوق با کاربری معین، پیمانکار دارای تخصص بهره‌برداری در همان نوع کاربری را معرفی کند.

تبصره ۴: پرداخت مبالغ لازم به پیمانکاران به عهده مدیر بهره‌برداری است که در قراردادهای جداگانه بین مدیر بهره‌برداری و

پیمانکاران پیش‌بینی می‌شود. مدیر بهره‌برداری، صرفاً مبالغ مندرج در قرارداد خود با صندوق را که مستطابق با بودجه بهره‌برداری و اوراق بپادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

عملیاتی، پس از کسر کسورات قانونی و جریمه‌های تأخیر احتمالی است و پس از تأیید صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی در مواعد مقرر در اساسنامه، دریافت خواهد کرد.

ماده ۴) مدیر صندوق قرارداد خود با مدیر بهره‌برداری را باید به گونه‌ای تنظیم نماید که علاوه بر آنچه در دیگر قسمت‌های اساسنامه اعلام شده است، وظایف و مسئولیت‌های زیر توسط مدیر بهره‌برداری انجام پذیرد:

- ۱) تهیه گزارش بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه بر اساس امیدنامه صندوق و ارائه به مدیر صندوق؛
- ۲) معرفی تیم کارآمد و توانمند با سوابق عملیاتی و مدیریتی متناسب در حوزه بهره‌برداری از مستغلات صندوق؛
- ۳) پوشش بیمه‌ای کامل از جمله بیمه حوادث، آتش سوزی، اموال برای تمامی دارایی‌های غیرمنقول صندوق؛
- ۴) انعقاد قراردادهای اجاره و تعریف سازوکار حسابداری معین برای جمع‌آوری اجاره‌بهای املاک و مستغلات و اعلام آن به مدیر صندوق؛

۵) دریافت مطالب اجاره‌بهای املاک و مستغلات موضوع اجاره و واریز آن به حساب صندوق؛

۶) ارائه گزارش عملکرد به صورت سه ماهه به مدیر صندوق؛

۷) بررسی و معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری جدید در حوزه املاک و مستغلات و ارائه آن به مدیر صندوق؛

۸) پیشنهاد سیاست‌های کلی نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات در تملک صندوق؛

۹) انجام عملیات اجرایی و نگهداری مرتبط با املاک و مستغلات در تملک صندوق.

ماده ۴۱) تغییر مدیر صندوق توسط مجمع صندوق با تأیید سازمان و در موارد زیر، امکان پذیر است:

- ۱) در صورت استعفاء و رشکستگی یا انحلال شخصیت حقوقی مدیر صندوق؛
- ۲) در صورت امکان پذیر نبودن ادامه تصدی سمت مدیر صندوق به واسطه لغو مجوز فعالیت یا تصمیمات مراجع ذیصلاح قانونی با قضایی.

تبصره ۱: اگر مدیر صندوق قصد استعفاء داشته باشد، باید اقدام به دعوت و تشکیل مجمع نماید. قبول شدن استعفاءی مدیر صندوق منوط به تصویب مجمع صندوق و تعیین جانشین مورد تأیید سازمان است.

تبصره ۲: در صورت ورشکستگی، انحلال یا سلب صلاحیت مدیر صندوق و عدم دعوت از مجمع صندوق توسط وی، متولی موظف به دعوت و تشکیل مجمع صندوق برای تعیین مدیر جانشین بلافاصله پس از اطلاع می‌باشد.

تبصره ۳: اگر مجمع صندوق برای رسیدگی به موضوع تغییر مدیر صندوق دعوت شود، اما ظرف دو ماه از تاریخ دعوت تشکیل نشود یا نتواند مدیر صندوق جایگزین را تعیین کند، ۳۰ روز پس از اتمام مدت مذکور، صندوق وارد دوره تصفیه می‌شود. در این صورت تصفیه صندوق، مطابق اساسنامه انجام شده و مدیر صندوق در صورتی که مشمول شرایط ورشکستگی، انحلال یا سلب صلاحیت نشده باشد، باید تا تصفیه کامل صندوق به تعهدات خود مطابق اساسنامه عمل کند.

تبصره ۴: در صورتی که امکان ایفای وظایف مدیر صندوق به دلیل فقدان صلاحیت تا زمان تعیین مدیر جدید وجود نداشته باشد، وظایف و اختیارات مدیر صندوق به شخص حقوقی تعیین شده توسط دارندگان واحدهای ممتاز صندوق واگذار می‌شود.

و اوراق بنیادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

سایرین

استادان و اساتید

استادان و اساتید

استادان و اساتید

استادان و اساتید

استادان و اساتید

متولی

ماده (۴۳) شخص حقوقی مورد تأیید سازمان است که در این اساسنامه متولی نامیده می‌شود. متولی با تصویب مجمع صندوق انتخاب می‌شود و به همین ترتیب قابل تغییر است.

تبصره: در صورت ورشکستگی، انحلال، سلب صلاحیت یا استعفای متولی، مدیر موظف است بلافاصله، مجمع صندوق را برای انتخاب متولی جایگزین دعوت کرده و تشکیل دهد.

ماده (۴۳) علاوه بر آنچه در سایر مواد اساسنامه ذکر شده، وظایف و مسئولیت‌های متولی به قرار زیر است:

- ۱) بررسی و تأیید تقاضای مدیر صندوق برای افتتاح حساب یا حساب‌های بانکی صندوق؛
- ۲) بررسی و تأیید دستورات پرداخت مدیر صندوق از محل دارایی‌های صندوق، بر اساس مفاد اساسنامه؛
- ۳) نظارت بر عملیات مالی صندوق به منظور حصول اطمینان از این که رویدادهای مالی صندوق به طور کامل و به روش صحیح در حساب‌های صندوق ثبت و همه مدارک و مستندات مربوط جمع‌آوری و به روش صحیح نگهداری می‌شود؛
- ۴) بررسی و اظهارنظر در مورد کفایت نظام کنترل داخلی مدیر صندوق به منظور حصول اطمینان معقول از اینکه (الف) اساسنامه و مقررات توسط اشخاص مذکور رعایت می‌شود، (ب) گزارش‌های تهیه‌شده توسط اشخاص مذکور در مورد وضعیت مالی و عملکرد صندوق به طور منصفانه‌ای، منعکس‌کننده واقعیات است، (ج) از دارایی‌های صندوق محافظت و در راستای اهداف صندوق به نحو کارایی به کار گرفته می‌شود؛
- ۵) نظارت بر فرآیند واگذاری دارایی‌های سرمایه‌گذاری شده در موضوع اصلی فعالیت صندوق و رعایت حقوق هر کدام از مشارکت‌کنندگان؛
- ۶) نظارت بر دریافت و نگهداری اطلاعات هویتی و اطلاعات حساب بانکی بازارگردان، نگهداری مشخصات درخواست‌های سرمایه‌گذاران برای صدور و ابطال واحد سرمایه‌گذاری شامل تاریخ درخواست و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده و نگهداری حساب سرمایه‌گذاران، مبالغ پرداختی و دریافتی، تعداد و قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صادر شده و باطل شده؛
- ۷) نظارت دریافت اطلاعات مربوط به معاملات روزانه صندوق در پایان هر روز کاری و نظارت بر مانده وجوه صندوق نزد کارگزار یا کارگزاران صندوق؛

۸) نظارت بر عملیات توثیق واحدهای سرمایه‌گذاری مطابق قوانین و مقررات؛

۹) نظارت بر عملیات توثیق املاک و مستغلات صندوق به منظور دریافت تسهیلات بانکی؛

۱۰) پیشنهاد نصب، عزل و میزان حق الزحمه حسابرس به مجمع صندوق؛

۱۱) نظارت مستمر بر عملکرد ارکان به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات، مفاد اساسنامه و اطمیناننامه صندوق و قراردادهای مربوطه؛

۱۲) نظارت بر اجرای صحیح فرآیند خرید و فروش دارایی‌های صندوق حسب مورد؛

۱۳) بررسی ارائه به موقع گزارش‌ها و اظهارنظرهای حسابرس؛

۱۴) نظارت بر تهیه و انتشار به موقع اطلاعات صندوق توسط مدیر و دیگر ارکان صندوق؛

۱۵) نظارت بر تهیه و انتشار به موقع گزارشات بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه و عملکرد مدیر بهره‌برداری؛

۱۶) این اساسنامه، مقررات، نظارت بر نحوه نگهداری دارایی‌های صندوق؛

و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهاد نظارت ملی

۱۷) طرح موارد تخلفات یا جرائم ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه نهایی.

۱۸) نظارت و حصول اطمینان از محاسبه و پرداخت صحیح و به موقع مالیات‌های قانونی.

تبصره ۱: در اجرای بند ۱۷ این ماده، متولی بر اساس این اساسنامه وکیل سرمایه‌گذاران و وکیل در توکیل آن‌ها به شمار می‌رود و می‌تواند از جانب سرمایه‌گذاران با برخورداری از تمام اختیارات لازم (از جمله اختیارات متدرج در قوانین آیین دادرسی مدنی و کیفری) نسبت به اقامه هرگونه دعوی کیفری و حقوقی در هر کدام از دادگاه‌ها، دادرها، مراجع قضایی اختصاصی یا عمومی و مراجع اداری و غیرقضایی اقدام کند یا به مقامات انتظامی مراجعه نماید.

تبصره ۲: متولی در صورت نیاز، در اجرای وظایف خود می‌تواند هرگونه اطلاعات و مدارک را در مورد صندوق از دیگر ارکان صندوق مطالبه کند یا از دفتر کار یا شب آن‌ها یا املاک و مستغلات صندوق بازرسی کند. ارکان صندوق موظف‌اند در این مورد با متولی کاملاً همکاری نمایند.

حسابرس

ماده ۴۴) شخص حقوقی است که در این اساسنامه حسابرس نامیده می‌شود. حسابرس توسط متولی از بین مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان، پیشنهاد و با تصویب مجمع صندوق انتخاب می‌شود. حق الزحمه حسابرس توسط متولی پیشنهاد می‌شود و به تصویب مجمع صندوق می‌رسد. مجمع صندوق، مدت مأموریت حسابرس را تعیین می‌کند.

تبصره ۱: حسابرس باید کتباً قبول سمت کند و طی آن متعهد شود همه وظایف حسابرس را طبق این اساسنامه و مقررات و با رعایت اصول، استانداردها و ضوابط حسابرسی که به تصویب مراجع ذیصلاح رسیده است، به انجام رساند.

تبصره ۲: حسابرس به تقاضای متولی و با ذکر دلایل و تصویب مجمع صندوق قابل عزل است. مشروط به اینکه هم‌زمان جایگزین او و مدت مأموریت حسابرس جایگزین تعیین شود. در این صورت مؤسسه حسابرسی جانشین باید بلافاصله از حسابرس قبلی دلایل تغییر را اعلام کند و نتیجه را به سازمان اطلاع دهد.

ماده ۴۵) علاوه بر آنچه در سایر مواد اساسنامه آمده است، وظایف و مسئولیت‌های حسابرس به قرار زیر است:

۱) بررسی اصول و رویه‌های کنترل داخلی مدیر در اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و اظهارنظر در مورد کفایت یا ضعف این اصول و رویه‌ها و ارائه راه‌حل‌های پیشنهادی برای رفع نقایص احتمالی؛

۲) بررسی و اظهارنظر درباره موارد زیر در مواعید مقرر:

الف) صورت‌های مالی شش‌ماهه و سالانه صندوق با رعایت استانداردهای حسابرسی و با در نظر گرفتن استانداردهای ملی حسابداری کشور و دستورالعمل‌های ابلاغی توسط سازمان؛

ب) صحت گزارش‌های مدیر صندوق در مورد گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در دوره شش‌ماهه و سالانه.

تبصره ۱: کنترل‌های داخلی موضوع بند (۱) این ماده به‌ویژه باید به گونه‌ای باشد که از ثبت گواهی‌های سرمایه‌گذاری صادره

در حساب‌های صندوق و گزارش آن‌ها و همچنین ثبت همه وقایع مالی مربوط به صندوق و گزارش آن اطمینان معقولی حاصل شود و آرای نهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

تبصره ۲: حسابرس باید اظهارنظر خود را در مورد گزارش‌های ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری و صورت‌های مالی سالانه و میان‌دوره‌ای صندوق، حداکثر ظرف ۲۰ روز پس از دریافت، مطابق مفاد اساسنامه ارائه دهد. مدیر صندوق موظف است اظهارنظر حسابرس را در مورد گزارش‌ها و صورت‌های مالی مذکور، یک روز کاری پس از دریافت، در قارنهای صندوق اطلاع‌رسانی کند.

ماده ۴۶) مسئولیت حسابرس در انجام وظایف خود که در این اساسنامه ذکر شده است، به موجب بند (۳) ماده (۴۹) قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب آذرماه سال ۱۳۸۴، مسئولیت بررسی و اظهارنظر در مورد مستندات و اطلاعات است.

تبصره: حسابرس در اجرای وظایف خود می‌تواند هرگونه اطلاعات و مدارک را در مورد صندوق از دیگر ارکان صندوق مطالبه کند یا از دفتر کار یا شعب آن‌ها یا مستغلات صندوق بازرسی نماید. ارکان صندوق موظف‌اند در این مورد با حسابرس کاملاً همکاری کنند.

ارزش‌گذاری املاک و مستغلات صندوق

ماده ۴۷) هیئت کارشناسی متشکل از حداقل سه عضو از کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه است که اعضای آن با درخواست مدیر و انتخاب کانون یا مرکز مربوطه انجام می‌شود.

ماده ۴۸) ارزش‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری در زمان خریدوفروش و همچنین تهیه گزارش موضوع بند ۱۳ ماده ۲۷ باید از طریق هیئت کارشناسی، محاسبه و ارائه شود.

تبصره: گزارش ارزش‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول که از تاریخ تهیه آن تا تاریخ معامله دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری صندوق بیش از ۹۰ روز سپری شده باشد، قابل استناد نیست.

حساب‌های بانکی صندوق و نظارت بر دریافت‌ها و پرداخت‌ها

ماده ۴۹) به تشخیص مدیر صندوق و تأیید متولی، به تعداد لازم حساب یا حساب‌های بانکی به نام صندوق افتتاح می‌شود. پرداخت از این حساب‌های بانکی یا امضای مشترک نماینده مدیر صندوق و متولی بر اساس مفاد این اساسنامه انجام می‌شود. همه دریافت‌ها و پرداخت‌های صندوق شامل وجوه حاصل از صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، وجوه تهیلات بانکی دریافتی صندوق، وجوه حاصل از دریافت سودهای سپرده‌های بانکی علی‌الحساب پرداختی به صندوق و پرداخت هزینه‌های مربوط به صندوق، منحصر از طریق این حساب یا حساب‌ها انجام می‌شود.

تبصره: مدیر صندوق موظف است حساب بانکی مجزایی را به نام صندوق به منظور جمع‌آوری وجوه مربوط به اجاره و ودیعه املاک و مستغلات صندوق تعیین کند.

ماده ۵۰) همه پرداخت‌های صندوق از حساب یا حساب‌های بانکی صندوق، به دستور مدیر صندوق و با تأیید متولی و امضای صاحبان امضای مجاز برای پرداخت‌های صندوق که توسط مدیر صندوق و متولی معرفی شده‌اند، انجام می‌شود و متولی باید پیش از پرداخت و پس از اطمینان از تطابق دستور پرداخت با مفاد اساسنامه، دستور پرداخت را بر اساس مفاد این

این اساسنامه تأیید کننده بر مبنای اقلامی که در مورد پرداخت‌ها شامل موارد زیر است:

اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهاد های مالی

الف) در مورد پرداخت‌ها به مدیر بهره‌برداری:

۱) صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی توسط مدیر بهره‌برداری امضا و توسط مدیر صندوق تأیید شده و با بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه مطابقت داشته باشد؛

۲) مبلغ قابل پرداخت با مبلغ اسناد یادشده در بند (۱)، تطبیق داشته باشد؛

۳) مبالغ قابل پرداخت صرفاً از طریق واریز به حساب بانکی معرفی‌شده توسط مدیر بهره‌برداری انجام شود.

ب) در مورد پرداخت کارمزدها و هزینه‌های صندوق:

۱) مبلغ قابل پرداخت بر اساس مفاد اسانامه و صحیح محاسبه شده باشد؛

۲) مبالغ قابل پرداخت از طریق واریز به حساب‌های بانکی اشخاص مربوطه، انجام شود.

ج) مبالغ قابل پرداخت به‌منظور سرمایه‌گذاری‌ها از محل مانده وجوه نقد صندوق به نام صندوق، بر اساس مفاد این اسانامه و شرایط مندرج در امیدنامه باشد.

د) در مورد پرداخت به کارگزار صندوق به‌منظور خرید اوراق بهادار به نام صندوق:

۱) مانده وجوه نقد صندوق نزد کارگزار به تشخیص متولی بیش از حد لازم نباشد؛

۲) پرداخت صرفاً به حساب جاری معاملاتی کارگزار انجام شود؛

۳) کارگزار، مجوز کارگزاری از سازمان داشته باشد.

تبصره ۱: به‌منظور اجرای بند (د) این ماده، متولی باید معاملات روزانه هر کدام از کارگزاران صندوق را از طریق سامانه مکانیزه بورس دریافت کند و حساب وجوه نقد صندوق نزد هر کدام از کارگزاران صندوق را جداگانه نگه دارد.

تبصره ۲: رعایت مفاد این ماده یا سایر مواد این اسانامه در مورد صدور دستورات پرداخت توسط مدیر صندوق الزامی است و مسئولیت متولی در تأیید دستورات پرداخت، رافع مسئولیت مدیر صندوق و صاحبان امضای مجاز مربوطه نیست.

هزینه‌های صندوق

ماده ۵۱) موارد زیر را می‌توان به‌عنوان هزینه‌های صندوق شناسایی و در مقابل آن برای صندوق ایجاد تعهد یا آن‌ها را از محل دارایی‌های صندوق پرداخت کرد، مشروط به آنکه مبالغ یا نحوه محاسبه آن‌ها در امیدنامه صندوق پیش‌بینی شده باشند:

۱) هزینه‌های تأسیس صندوق و برگزاری جلسات مجمع صندوق به تصویب مجمع صندوق؛

۲) حق الزحمه و کارمزد ارکان صندوق که میزان، مواعد پرداخت و نحوه محاسبه آن در امیدنامه قید شده است؛

۳) هزینه‌های مرتبط با تملک املاک و مستغلات صندوق؛

۴) هزینه‌های مالیات و عوارض شهرداری مربوط به فروش املاک و مستغلات صندوق؛

۵) هزینه‌های بهسازی، تعمیرات و بهره‌برداری از املاک و مستغلات صندوق بر اساس مبالغ پیش‌بینی‌شده در بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه که به تصویب مجمع صندوق رسیده است؛

۶) هزینه‌های مربوط به بیمه املاک و مستغلات، در صورتی که به تأیید مجمع صندوق رسیده باشد؛

۷) حق الزحمه هیئت کارشناسی برای ارزش‌گذاری املاک و مستغلات صندوق؛

۸) مالیات و هزینه نقل و انتقال اوراق بهادار صندوق بر اساس مقررات؛

۹) کارمزد یا حق الزحمه تصفیه صندوق که میزان و نحوه محاسبه آن در امیدنامه صندوق قید شده است؛

۱۰) هزینه‌های مالی تسهیلات اخذ شده برای صندوق؛

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

۱۱) هزینه‌های بانکی برای نقل و انتقالات وجوه صندوق؛

۱۲) هزینه‌های طرح دعاوی توسط متولی علیه هر کدام از ارکان صندوق در مراجع ذیصلاح؛

۱۳) هزینه‌های طرح دعاوی به نفع صندوق یا دفاع در برابر دعاوی علیه صندوق؛

۱۴) هزینه‌های مربوط به نرم‌افزار صندوق؛

۱۵) سایر هزینه‌های پیش‌بینی‌شده در اساسنامه به پیشنهاد مدیر صندوق و تصویب مجمع، مشروط بر آنکه به تشخیص متولی در اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق ضروری باشد.

تبصره ۱: پرداخت هزینه از محل دارایی‌های صندوق به‌جز موارد فوق، مجاز نیست و مدیر صندوق و متولی مسئول جبران خسارت وارده به صندوق یا سرمایه‌گذاران در اثر قصور یا تخلف خود از این ماده هستند. حدود مسئولیت آن‌ها را مرجع صالح به رسیدگی، تعیین می‌کند.

تبصره ۲: تأمین هزینه‌های اجرای وظایف و مسئولیت‌های ارکان صندوق به‌استثنای موارد مذکور در این ماده، حسب مورد بر عهده خود ایشان است.

تبصره ۳: هزینه بهره‌برداری پوشش‌دهنده همه هزینه‌های بهره‌برداری از جمله تبلیغات املاک و مستغلات، اخذ مجوز، تعمیرات و نگهداری، حراست و آب و برق و گاز است.

تبصره ۴: برای تأمین برخی هزینه‌ها نظیر هزینه بهره‌برداری از املاک و مستغلات، کارمزد یا حق‌الزحمه نصیبه صندوق و کارمزد متعهد پذیرفته‌نویس، باید در هر دوره مبلغ تعیین‌شده در اساسنامه صندوق، در حساب‌های صندوق ذخیره شود. تشریفات تهیه و تأیید صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی

ماده ۵۲) تشریفات تهیه و تأیید صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی از املاک و مستغلات به شرح زیر است:

الف) صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی از املاک و مستغلات حداقل هر سه ماه یک‌بار توسط مدیر بهره‌برداری تهیه، امضا و برای تأیید به مدیر صندوق ارائه می‌شود. وظیفه مدیر صندوق، ارزیابی و تطبیق آن با بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه تهیه‌شده توسط مدیر بهره‌برداری است. صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی باید شامل موارد زیر باشد:

الف-۱) شماره مسلسل، عنوان صورت‌وضعیت، نام مدیر بهره‌برداری به‌عنوان تهیه‌کننده گزارش، تاریخ تهیه گزارش، تاریخ آخرین گزارش تأیید شده قبلی؛

الف-۲) میزان تحقق معیارهای مالی و عملیاتی فعالیت صندوق از قبیل ضریب اشغال، متوسط درآمد اجاره در واحد مساحت و وضیعت انقضای قراردادهای اجاره در هر دوره و مقایسه آن با گزارش بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه؛

الف-۳) درصد پوشش بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه در هر مرحله از بهره‌برداری از تاریخ آخرین گزارش تأییدشده تا تاریخ تهیه گزارش، جمع درصد پیشرفت هر مرحله تا تاریخ تهیه گزارش؛

الف-۴) مقایسه درآمدها و هزینه‌های محقق‌شده ناشی از بهره‌برداری با زمان‌بندی پیش‌بینی‌شده در بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه، میزان تأخیر یا تعجیل در اجرای هر مرحله، دلایل تأخیر، نحوه جبران تأخیر؛

الف-۵) مشخصات املاک و مستغلات تملک‌شده و بازورسانی وضعیت بهره‌برداری هر کدام از مستغلات صندوق؛

این اساسنامه باید در اختیار مدیر صندوق باشد و سایر اطلاعات به تشخیص مدیر صندوق؛

و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی



ب) مدیر صندوق موظف است نسبت به بررسی صحت اطلاعات مندرج در صورت وضعیت ارائه شده از سوی مدیر بهره‌برداری، از جمله موارد زیر، اقدام کند:

- ب-۱) تطبیق اطلاعات مندرج در صورت وضعیت بهره‌برداری عملیاتی با بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه؛
ب-۲) کنترل هزینه‌های بهره‌برداری انجام شده یا بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه و صدور دستور پرداخت به حساب مدیر بهره‌برداری در صورت تأیید مبالغ؛
ب-۳) پرداخت مبالغ صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی تأیید شده پس از کسر کسورات قانونی و سایر کسورات پیش‌بینی شده در اساتامه و امیدنامه با رعایت تشریفات مربوطه به مدیر بهره‌برداری.

ماده ۵۳) در صورت تشخیص مدیر صندوق نسبت به انطباق اطلاعات مندرج در صورت وضعیت بهره‌برداری عملیاتی، وی موظف است ظرف ۵ روز کاری صورت وضعیت مذکور را تأیید نماید و صورت وضعیت مربوطه را به متولی ارائه دهد. در صورت عدم انطباق اطلاعات مندرج در صورت وضعیت بهره‌برداری عملیاتی، مدیر موظف است در مهلت مذکور موارد عدم تطبیق را به مدیر بهره‌برداری گزارش کند.

تقسیم عواید صندوق

ماده ۵۴) در موارد مورد تأیید مجمع که نمی‌تواند از یک سال بیشتر باشد، حداقل ۹۰ درصد از درآمدهای دریافتی حاصل از اجاره دارایی‌های غیر منقول و نیز سود دریافتی سپرده‌ها و سود دریافتی ناشی از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار تحت تسلط صندوق پس از کسر هزینه‌های صندوق را تقسیم نماید. پرداخت سودهای ناشی از فروش املاک و مستغلات یا پیشنهاد مدیر و تصویب مجمع مرتبط با بررسی صورت‌های مالی امکان‌پذیر است.

تشریفات فروش املاک و مستغلات

ماده ۵۵) فرآیند فروش املاک و مستغلات صندوق باید بر اساس رویه پیشنهادی مدیر که مصوب مجمع صندوق است انجام پذیرد. یک نسخه از رویه مذکور جهت اطلاع به سازمان ارسال می‌گردد. واگذاری املاک و مستغلات صندوق، به صورت یکجا یا واگذاری تدریجی (فروش تک یا چند واحدی) قابل انجام است. واگذاری یکجا یا تدریجی می‌تواند به روش فروش نقدی، اقساطی یا اجاره به شرط تملیک از طریق مزایده، مذاکره یا ترکیبی از آن‌ها یا هر روش دیگر، به تأیید مجمع انجام می‌شود. اسناد و مدارک مزایده (در صورت تصمیم به مزایده)، نحوه تعیین قیمت‌های پایه، طول دوره واگذاری و نرخ سود لحاظ شده در محاسبه اقساط (در صورت تصمیم به فروش اقساطی یا اجاره به شرط تملیک)، چگونگی تبلیغ و اطلاع‌رسانی و نمونه قراردادهایی که با خریداران املاک و مستغلات منعقد می‌شود، باید در رویه فروش پیش‌بینی شود.

تبصره ۱: فروش املاک و مستغلات در تملک صندوق در صورتی که به قیمتی کمتر از قیمت برآوردی هیئت کارشناسی مدنظر باشد، صرفاً به میزان حداکثر ۱۰ درصد پایین‌تر از قیمت درج شده در گزارش ارزش‌گذاری و با موافقت مجمع صندوق، مجاز است.

تبصره ۲: چنانچه مقرر باشد در قبال واحدهای سرمایه‌گذاری ابطال شده، بخشی از املاک و مستغلات صندوق به متقاضیان

ابطال منتقل شود، این موضوع باید در رویه فروش پیشنهادی لحاظ گردد.
این اساتامه / امیدنامه به تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای علل

ماده ۵۶) امیدنامه صندوق حداقل شامل موارد زیر است:

۱. بررسی متغیرهای کلان اقتصادی، تحلیل صنعت املاک و مستغلات و چشم انداز این صنعت به ویژه در حوزه کاربری های موضوع صندوق، روند تاریخی حداقل ده ساله تحولات این صنعت شامل بررسی معاملات و قراردادهای اجاره کاربری موضوع صندوق و نیز دورنمای حداقل پنج سال آتی؛
۲. معرفی فرصت ها و ظرفیت های سرمایه گذاری در صنعت املاک و مستغلات؛
۳. چارچوب سرمایه گذاری های صندوق به لحاظ کاربری های مدنظر و مناطق جغرافیایی هدف گذاری شده برای تملک املاک و مستغلات صندوق و توجیه اقتصادی و عوامل ریسک سرمایه گذاری ها؛
۴. نحوه انتخاب هیئت کارشناسی و حداقل مواردی که در ارزش گذاری املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری مورد بررسی قرار می گیرد؛
۵. تشریح نحوه بهره برداری از املاک و مستغلات و فعالیت عملیاتی صندوق؛
۶. تشریح سیاست سرمایه گذاری و مشخصات دارایی های قابل سرمایه گذاری؛
۷. تعیین زمان بندی فعالیت صندوق؛
۸. تعیین سیاست های صندوق در مورد مدیریت دارایی ها و املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری تا پیش از فروش؛
۹. تبیین سازوکار لازم در شرایطی که فروش دارایی های صندوق تا انتهای دوره نصیبه میسر نباشد؛
۱۰. تبیین سیاست های صندوق در شرایطی که فعالیت صندوق پیش از پایان دوره فعالیت صندوق پایان پذیرد؛
۱۱. تعیین هزینه های صندوق و نحوه پرداخت آن ها؛
۱۲. تعیین نحوه جریان خدمات ارکان صندوق؛
۱۳. تعیین سقف، نحوه محاسبه و مواعد زمانی پرداخت کارمزدهای ارکان صندوق؛
۱۴. تعیین و تشریح قواعد و محدودیت ها در انجام پذیره نویسی و سرمایه گذاری ها؛
۱۵. تعیین سیاست های ابطال واحدهای سرمایه گذاری شامل حداقل و حداکثر واحدهای قابل ابطال، چگونگی پرداخت مبلغ ابطال به صورت نقدی و انتقال املاک و مستغلات در قبال واحدهای ابطال شده؛
۱۶. تعیین جزئیات سیاست ها و سازوکار صندوق در مورد وثیقه کردن و نحوه انتقال واحدهای سرمایه گذاری؛
۱۷. ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق؛
۱۸. محل اقامت صندوق.

تبصره: در صورت اضافه کردن مفاد دیگر به امیدنامه، آن موارد نباید در تضاد با مقررات و اساسنامه صندوق باشد.

ماده ۵۷) علاوه بر آنچه که در سایر قسمت های اساسنامه در ارتباط با شرایط امیدنامه به آن اشاره شده است، موارد زیر باید در ابتدای امیدنامه صندوق تصریح گردد:

۱. این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسین متقاضی تأسیس، تهیه و تأیید شده است که با آگاهی و پذیرش کلیه قوانین، مقررات و ضمانت اجرای حقوقی و کیفری مربوطه علی الخصوص فصول پنجم و ششم قانون بازار اوراق بهادار،

این اساسنامه / مفاد و محتوای مستوفی از استی اطلاعات مندرج در آن را برعهده می گیرند؛

و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

صادران رسمی

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

صندوق بازار سرمایه

۲. مدیر صندوق و مؤسین تأیید می‌نمایند که امیدنامه حاضر افشای درست و کاملی از کلیه واقعیات مربوط به عرضه عمومی و سایر اطلاعات مربوط به صندوق، وفق اساسنامه و امیدنامه و سایر مدارک و مستندات ذی‌ربط را به دست می‌دهد؛

۳. سازمان مجوز تأسیس این صندوق را بر مبنای اسناد، مدارک و اطلاعاتی که توسط مؤسین و مدیر صندوق ارائه شده، صادر نموده است و این مجوز به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری و یا توصیه و سفارشی در خصوص مشارکت سرمایه‌گذاران بالقوه در عرضه عمومی نیست؛

۴. سرمایه‌گذاران باید قبل از تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار، بررسی جامعی از اطلاعات منتشره و مزیت‌ها و ریسک‌های مربوطه انجام دهند. سازمان مسئولیتی در قبال صحت و کفایت اطلاعات افشاشده توسط مدیر صندوق، مؤسین، سایر ارکان و محتوای امیدنامه نداشته و در خصوص کلیه ضررهای احتمالی ناشی از اتکا به تمام یا بخشی از مندرجات این امیدنامه، فاقد مسئولیتی ندارد؛

۵. در اختیار داشتن اوراق گواهی سرمایه‌گذاری در صندوق به منزله آگاهی و پذیرش کلیه قوانین و مقررات، اساسنامه و امیدنامه صندوق می‌باشد.

اطلاع‌رسانی

ماده ۵۸) مدیر صندوق موظف است برای اطلاع‌رسانی، افشای اطلاعات و ارائه خدمات اینترنتی به سرمایه‌گذاران تارنمای مجزایی برای صندوق طراحی کند، نشانی تارنمای مذکور به‌عنوان تارنمای صندوق در امیدنامه ذکر شده است. مدیر صندوق موظف است طی دوره فعالیت صندوق علاوه بر متن کامل و بروز شده اساسنامه و امیدنامه، اطلاعات زیر را در مقاطع تعیین شده در تارنمای صندوق منتشر نماید؛

- ۱) گزارش بودجه پیش‌بینی شده بهره‌برداری عملیاتی به سالیانه اموال و مستغلات صندوق پیش از شروع عرضه عمومی؛
- ۲) رویه‌های مصوب صندوق؛
- ۳) مشخصات دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و میزان مالکیت واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز هر یک، ارکان صندوق و تغییرات آن حداکثر ۳ روز کاری پس از اتمام تشریفات مربوط به تغییرات؛
- ۴) مشخصات اموال و مستغلات تسلک شده توسط صندوق شامل کاربری، متراژ بنا و زیربنا، تعداد طبقات، ضریب اشغال، نقشه‌ها، عکس‌ها و سایر اطلاعات مربوطه؛
- ۵) تصمیمات مجمع صندوق؛
- ۶) اطلاعیه مربوط به عرضه عمومی؛
- ۷) مواعید زمانی و مبلغ سود توزیعی حاصل از عملیات صندوق مصوب مجمع صندوق هر صورت وجود؛
- ۸) نمونه قراردادهای خرید و فروش اموال و مستغلات؛
- ۹) اطلاعیه خرید یا فروش آن دسته از اموال و مستغلات صندوق که ارزش آن‌ها برابر یا بیش از ۱۰ درصد ارزش دارایی‌های صندوق است؛

۱۰) اطلاعیه انعقاد قراردادهای اجاره اموال و مستغلات صندوق که ارزش آن‌ها برابر یا بیش از ۱۰ درصد درآمد ناخالص صندوق

این اساسنامه / امیدنامه به تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

۱۱) اطلاعیه خرید و فروش املاک و مستغلات یا انعقاد قرارداد اجاره یا ارکان صندوق یا دارندگان بیش از ۵ درصد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق؛

۱۲) تصمیمات مرتبط با صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید؛

۱۳) نتیجه صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید در هر دوره، حداکثر ۲۰ روز کاری پس از پایان مهلت تعیین شده توسط مجمع؛

۱۴) خلاصه صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی تأیید شده توسط مدیر صندوق، حداکثر یک روز کاری پس از تأیید؛
۱۵) صورت‌های مالی صندوق در دوره‌های سه‌ماهه، شش‌ماهه، نه‌ماهه و سالانه، بلافاصله پس از تهیه و صورت‌های مالی شش‌ماهه و سالانه حسابرسی شده صندوق به همراه اظهار نظر حسابرس، بلافاصله پس از دریافت اظهار نظر حسابرس؛

۱۶) گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به «پهای تمام شده» و «ارزش روز» در پایان هر دوره شش‌ماهه حداکثر ۴۵ روز پس از پایان هر دوره؛

۱۷) به‌روزرسانی گزارش ارزش‌گذاری تهیه شده توسط هیئت کارشناسی بر مبنای ارزش روز املاک و مستغلات صندوق؛
۱۸) مبلغ قابل پرداخت بابت هر واحد سرمایه‌گذاری از محل تقسیم دارایی‌های صندوق و تاریخ مدنظر برای استخراج فهرست سرمایه‌گذاری که مبلغ مذکور به آن‌ها تعلق می‌گیرد، حداقل ۱۰ روز کاری بیش از تاریخ مدنظر، در صورتی که ارکان ذی‌صلاح با رعایت اساسنامه، تصمیم به تقسیم همه یا بخشی از دارایی‌های صندوق بین سرمایه‌گذاران گرفته باشند؛
۱۹) نتیجه اجرای تصمیم اعلام شده مطابق بند قبل، شامل مبلغ پرداختی به سرمایه‌گذاران بابت هر واحد سرمایه‌گذاری، تاریخ پرداخت و جمع کل مبالغ پرداختی؛

۲۰) دامنه مظنه و تمهیدات بازارگردان، مطابق مقررات بورس؛

۲۱) آنچه بر اساس ماده ۳۳ باید در روزنامه رسمی کشور آگهی شود؛

۲۲) کلیه گزارش‌هایی که به تشخیص سازمان تهیه و ارائه آن به عموم ضروری باشد و همچنین سایر مواردی که بر اساس اساسنامه یا مقررات باید از طریق تارنمای صندوق منتشر یا در دسترس سرمایه‌گذاران قرار داده شود.

تبصره ۱) مدیر صندوق باید هم‌زمان یک نسخه از گزارش‌ها و اطلاعات مذکور در این ماده را برای سازمان، متولی و حسابرس ارسال کند.

تبصره ۲) روند تاریخی اطلاعات موضوع بندهای (۱۴) تا (۱۹) این ماده، باید در تارنمای صندوق در دسترس سرمایه‌گذاران باشد.

تبصره ۳) مسئولیت هرگونه انتشار اطلاعات بر روی تارنمای صندوق بر عهده مدیر صندوق است.

تصفیه، انحلال یا پایان دوره فعالیت

ماده ۵۹) فعالیت صندوق به یکی از روش‌های زیر پایان می‌یابد:

الف) در پایان مدت فعالیت صندوق و عدم تمدید آن؛

ب) در صورت تصویب مجمع صندوق یا موافقت حداقل دوسوم از دارندگان حق رأی حاضر در جلسه مجمع صندوق به شرط آنکه از نصف حق رأی همه دارندگان حق رأی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، کمتر نباشد؛

ج) در صورت لغو مجوز فعالیت صندوق توسط سازمان؛

این اساسنامه / اسنادنامه به تأیید سازمان پایان دوره فعالیت و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

ماده ۶۰) اگر فعالیت صندوق مطابق موارد مذکور در بندهای (الف) و (ب) پایان یابد، مدیر صندوق مراحل تصفیه را انجام می دهد. اگر فعالیت صندوق مطابق بندهای (ج) و (د) ماده مذکور پایان یابد، مرجع ذی صلاحی که رأی به انحلال یا پایان فعالیت صندوق می دهد، مدیر تصفیه، حدود اختیارات و حق الزحمه وی و مراحل تصفیه صندوق را تعیین می کند.

ماده ۶۱) در صورت وقوع هر یک از موارد موضوع ماده ۵۹، مدیر صندوق موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ روز کاری، با اعلام موضوع انحلال به سازمان و ضمن ارائه مستندات مربوطه، نسبت به ثبت موضوع انحلال صندوق نزد مرجع ثبت شرکتها اقدام نماید. در صورتی که شخصی غیر از مدیر صندوق، به عنوان مدیر تصفیه انتخاب شده باشد، تکلیف موضوع این ماده بر عهده وی است.

ماده ۶۲) اگر فعالیت صندوق طبق ماده ۵۹ پایان یابد، اقدامات زیر تا اتمام تصفیه صندوق انجام می شود:

- ۱) مدیر تصفیه، عملیات لازم را برای فروش املاک و مستغلات صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و امیدنامه را انجام می دهد؛
- ۲) خرید دارایی به نام صندوق متوقف می شود، مگر در موارد ضروری و با تأیید متولی؛
- ۳) مدیر تصفیه صندوق با تأیید متولی از محل وجوه نقد صندوق، همه بدهی های سررسید شده صندوق به استثنای مطالبات مدیر صندوق و متولی بابت کارمزد را می پردازد.
- ۴) مدیر تصفیه صندوق موظف است همه دارایی های مالی و مطالبات صندوق را در کوتاه ترین زمان ممکن به نقد تبدیل کند.
- ۵) مدیر تصفیه صندوق تا خاتمه تصفیه برای هر دوره سه ماهه، صورت های مالی صندوق را تهیه و در مواعید مقرر در اساسنامه به حسابرس تسلیم می کند. مدیر تصفیه صندوق موظف است تا خاتمه تصفیه در پایان هر ماه گزارشی شامل بهای تمام شده و قیمت فروش دارایی های فروخته شده تهیه و افشا کند.
- ۶) حسابرس موظف است نظر خود را ظرف مدت ۳۰ روز پس از دریافت صورت های مالی موضوع بند (۵)، به مدیر تصفیه صندوق، متولی و سازمان ارائه دهد.
- ۷) مدیر تصفیه صندوق چنانچه حسابرس ثبت به صورت های مالی و گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق موضوع بند (۵) که تاریخ تهیه آن ها پس از انجام هر مرحله فروش موضوع بند (۱) و تبدیل به نقد دارایی های مالی موضوع بند (۴) است، اظهارنظر مقبول ارائه داده باشد یا در صورت اظهارنظر مشروط حسابرس، بندهای شرط از نظر متولی، مانع مهمی برای ادامه عملیات تصفیه نباشد، پس از انجام مفاد بند (۳)، ظرف مدت ۱۵ روز کاری از محل وجوه نقد صندوق، مبلغی را که از ۸۰ درصد وجوه نقد صندوق در تاریخ صورت های مالی مذکور کمتر و از ارزش خالص روز کل واحدهای سرمایه گذاری نزد سرمایه گذاران در آن تاریخ بیشتر نیست، به حساب بانکی سرمایه گذاران واریز می کند. مدیر تصفیه صندوق برای انجام این پرداخت، تاریخ معینی اعلام می کند و نقل و انتقال واحدهای سرمایه گذاری ۵ روز مانده به این تاریخ متوقف می شود. مبالغ مذکور فقط به حساب سرمایه گذارانی واریز می شود که در تاریخ مدنظر، دارنده واحدهای سرمایه گذاری صندوق باشند. مبلغ پرداختی بابت هر واحد سرمایه گذاری از طریق تارنمای صندوق به اطلاع عموم می رسد. پس از پرداخت مذکور و انتشار اطلاعیه مربوطه، نقل و انتقال واحدهای سرمایه گذاری مجاز است. این عملیات تا فروش کامل املاک و مستغلات صندوق و نقد کردن همه دارایی های صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و با رعایت مقررات مصوب سازمان، تکرار می شوند.

- ۸) پس از آن که همه دارایی های صندوق به فروش رسید و تبدیل به نقد شد تا زمان تسویه کامل ارزش روز واحدهای سرمایه گذاری با سرمایه گذاران، بنایه اعلام مدیر تصفیه صندوق، نقل و انتقال واحدهای سرمایه گذاری ممنوع می شود. مدیر تصفیه صندوق موارد مربوط به بندهای (۵)، (۶) و (۷) را تکرار می کند، اما در اجرای مجدد بند (۷)، مبلغی معادل ارزش خالص روز

واحدهای سرمایه‌گذاری را به ازای دریافت گواهی‌های سرمایه‌گذاری و ابطال آن‌ها به حساب سرمایه‌گذاران واریز می‌کند. در اجرای این پرداخت، ارزش خالص روز واحدهای سرمایه‌گذاری پس از نقد شدن همه دارایی‌های مالی و املاک و مستغلات صندوق ملاک عمل است. مدیر تصفیه صندوق موظف است برای اطلاع سرمایه‌گذاران از این موضوع، بلافاصله اطلاعیه‌ای در تارنمای صندوق منتشر کند.

۹) پس از اجرای مرحله مذکور در بند (۸)، حساب حقوق صاحبان سرمایه، تصفیه و مانده این حساب در صورت وجود با تأیید متولی و حسابرس به حساب مدیر تصفیه صندوق منظور می‌شود. به استثنای بدهی صندوق به مدیر صندوق و متولی، باقیمانده بدهی‌های صندوق از جمله مطالبات ارکان بابت کارمزد، از محل وجوه نقد صندوق پرداخت می‌شود.

۱۰) پس از آنکه اسناد مالکیت املاک و مستغلات صندوق به خریداران منتقل و همه تعهدات صندوق در این زمینه ایفا شد، مطالبات مدیر صندوق و متولی پرداخت شده و صندوق تصفیه می‌شود. صورت‌جلسه تصفیه صندوق توسط مدیر تصفیه صندوق تهیه و پس از تأیید حسابرس و متولی، یک نسخه از آن به سازمان ارسال می‌شود. در این مقطع فعالیت صندوق خاتمه یافته تلقی می‌شود.

تبصره ۱: پس از انجام بند (۹) و در صورت صحت همه محاسبات، سرمایه‌گذاران هیچ‌گونه حقوقی نسبت به دارایی‌های صندوق ندارند و این دارایی‌ها با اجرای بند (۱۰) به مدیر تصفیه صندوق منتقل می‌شود.

تبصره ۲: نحوه اقدام صندوق در مواقعی که تبدیل دارایی‌های صندوق به وجه نقد در هر کدام از مراحل این ماده، امکان‌پذیر نباشد، باید در امیدنامه پیش‌بینی شود.

ماده ۶۳) سازمان مرجع رسیدگی به همه تخلفات ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

ماده ۶۴) هرگونه اختلاف بین ارکان صندوق یا یکدیگر و با سرمایه‌گذاران صندوق در مواردی که مربوط به صندوق می‌شود و هرگونه اختلاف بین صندوق با سایر اشخاص ذی‌ربط که ناشی از فعالیت حرفه‌ای آن‌ها از جمله در مورد اداره امور صندوق، اجرای مفاد اساسنامه و اجرای وظایف و مسئولیت‌های هر کدام از ارکان در قبال صندوق باشد، مشمول ماده (۳۶) قانون بازار اوراق بهادار بوده و بر اساس این ماده رسیدگی می‌شود.

سایر موارد

ماده ۶۵) اگر هر کدام از ارکان صندوق در انجام وظایف و مسئولیت‌های خود تقصیر، قصور یا تخلف داشته باشد و از این بابت خسارتی متوجه صندوق شود، شخص یا اشخاص مفصر یا متخلف مسئول جبران خسارت وارده هستند. مرجع صالح به رسیدگی، حدود مسئولیت هر کدام را تعیین می‌کند.

ماده ۶۶) اگر به هر دلیلی بین سرمایه‌گذاران یا هر کدام از ارکان صندوق تعارض منافع پیش آید، تأدیه حقوق سرمایه‌گذاران بر تأدیه حقوق رکن یادشده، مقدم است.

ماده ۶۷) اگر صندوق به حکم مراجع صالح قانونی متخلف اعلام شود، این امر تغییری در حدود مسئولیت دارندگان واحدهای

این اساسنامه / امیدنامه به تأیید سازمان بورس
سرمایه‌گذاری ایجاد نمی‌کند.
و اوراق بهادار صادره از این صندوق
مطابق با مقررات بازار و نهادهای مالی

حسابرسین
کمیته ارباب رجوع

ماده ۶۸) صندوق و ارکان آن همواره ملزم به رعایت الزامات، قوانین و مقرراتی هستند که توسط سازمان یا سایر مراجع دارای صلاحیت تصویب و ابلاغ می گردد.

ماده ۶۹) مرجع تفسیر مواد این اساسنامه، سازمان است. تغییرات اساسنامه باید به تایید سازمان و تصویب مجمع صندوق برسد.

ماده ۷۰) این اساسنامه در تاریخ در ۷۰ ماده و ۷۸ تبصره تنظیم شده است.

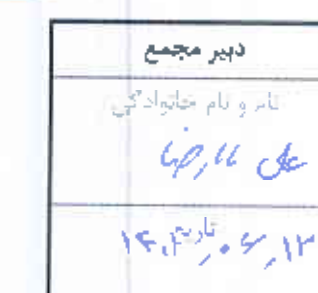
این اساسنامه / آییننامه که تایید سازمان بورس
و اوراق بهادار رسیده است.
مدیریت نظارت بر نهادهای عالی



وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
صندوق بازنشستگی کشوری



اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان و مؤسسين:

ردیف	نام ارکان صندوق	سمت در صندوق	شماره ثبت	صاحبان امضای مجاز	نمونه امضاء
۱	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنتسنگی کشوری	مؤسس و مدیر صندوق	۴۷۰۰۵۵	داود حمزه امیر خراسانی	
۲	صندوق بازنتسنگی کشوری			وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی وزارت بازنشستگی کشوری محمد اسکندر علی خدایی	
۳	عمران و ساختمان صندوق بازنتسنگی کشوری	مؤسس	۱۲۶۳۰۵۷	علی اکبر خراسانی سید علی حسینی	
۴	حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین	متولی	۹۸۷۰	ابوالفضل مسکاتی مجتبی زبیدی	
۵	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	حسابرس	۱۱۰۲۱	امیر حسین برکاتی سید محمد خراسانی	

امضای اعضای هیئت رئیسه مجمع مؤسس

رئیس مجمع	ناظر اول	ناظر دوم	دبیر مجمع
نام و نام خانوادگی مصطفی شهبازی	نام و نام خانوادگی داود حمزه	نام و نام خانوادگی علی اکبر خراسانی	نام و نام خانوادگی علی اکبر خراسانی
تاریخ ۱۳۰۶/۰۴/۱۴	تاریخ ۱۳۰۶/۰۴/۱۴	تاریخ ۱۳۰۶/۰۴/۱۴	تاریخ ۱۳۰۶/۰۴/۱۴
امضاء	امضاء	امضاء	امضاء

این اساسنامه / آییننامه به تایید سازمان بهزیستی و اوراق بهادار رسیده است.

مدیریت نظارت بر نهادهای مالی