



سازمان بورس و اوراق بهادار
SECURITIES & EXCHANGE ORGANIZATION

نمونه اساسنامه صندوق های سرمایه گذاری

فهرست مطالب

3	تعاریف.....
5	کلیات.....
6	واحدهای سرمایه‌گذاری و سرمایه صندوق:.....
7	تأسیس صندوق و سرمایه‌گذاری مؤسسان:.....
7	پذیره‌نویسی اولیه:.....
8	افزایش سرمایه:.....
11	انتقال املاک و مستغلات به صندوق به عنوان آورده سرمایه‌گذاران:.....
11	ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری:.....
12	محدودیت تملک واحدهای سرمایه‌گذاری:.....
12	نحوه سرمایه‌گذاری صندوق در دارایی‌ها:.....
13	ارکان صندوق:.....
14	مجمع صندوق:.....
17	مدیر صندوق:.....
20	مدیر بهره‌برداری:.....
21	متولی:.....
23	حسابرس:.....
24	متعهد پذیرهنویس صندوق:.....
24	بازارگردان صندوق:.....
24	ارزش‌گذاری املاک و مستغلات صندوق:.....
25	حساب‌های بانکی صندوق و نظارت بر دریافت‌ها و پرداخت‌ها:.....
26	هزینه‌های صندوق:.....
27	تشریفات تهیه و تأیید صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی:.....
28	تقسیم عواید صندوق:.....
28	تشریفات فروش املاک و مستغلات:.....
28	شرایط امیدنامه:.....
30	اطلاع‌رسانی:.....
31	تصفیه، انحلال یا پایان دوره فعالیت:.....
33	سایر موارد:.....
34	اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان و مؤسسين:.....

تعاریف

ماده 1 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 (1) قانون بازار اوراق بهادار و قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید می‌باشند. معانی سایر واژگان، به شرح زیر است:

1) قانون بازار اوراق بهادار: قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، مصوب آذرماه سال 1384 مجلس شورای اسلامی است.

2) 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 1388 مجلس شورای اسلامی است.

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

4) سازمان: منظور سازمان بورس و اوراق بهادار موضوع ماده 5 قانون بازار اوراق بهادار است.

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

6) صندوق: صندوق سرمایه‌گذاری موضوع ماده (2) است که با مجوز سازمان تأسیس می‌شود و فعالیت می‌کند.

7) اساسنامه: منظور اساسنامه صندوق است.

8) امیدنامه: منظور امیدنامه صندوق است.

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

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

11) واحد سرمایه‌گذاری: کوچک‌ترین جزء سرمایه صندوق است.

12) گواهی سرمایه‌گذاری: اوراق بهادار متحدالشکلی است که توسط صندوق سرمایه‌گذاری در اجرای ماده 1 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.

13) شرکت سپرده‌گذاری مرکزی: شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه موضوع بند 7 ماده 1 قانون بازار اوراق بهادار است.

14) 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، همه 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.

15) هیئت کارشناسی: منظور هیئت کارشناسی موضوع ماده 57 است.

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

- 17) دوره تصفیه: مهلتی است پس از انحلال صندوق که طی آن کلیه دارایی‌ها و بدهی‌های صندوق طبق مفاد این اساسنامه تعیین تکلیف می‌گردد.
- 18) ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری: حاصل تقسیم ارزش خالص دارایی‌های صندوق به تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران است.
- 19) ریال: منظور واحد پول جمهوری اسلامی ایران است.
- 20) ماه: منظور ماه‌های تقویمی سال شمسی است.
- 21) روز کاری: منظور هر روز به استثنای روزهایی است که بورس به هر دلیل تعطیل می‌باشد.
- 22) ارکان صندوق: منظور مجمع صندوق و ارکان اجرایی شامل مدیر صندوق و ارکان نظارتی شامل متولی و حسابرس است.
- 23) مجمع صندوق: جلسه‌ای است که با حضور دارندگان واحدهای ممتاز، مطابق مفاد این اساسنامه تشکیل می‌شود.
- 24) مدیر صندوق: منظور شخص حقوقی است که طبق ماده 42، به این سمت انتخاب می‌شود.
- 25) مدیر بهره‌برداری: منظور شخص حقوقی است که طبق ماده 44، توسط مدیر صندوق جهت انجام وظایف و مسئولیت‌های مربوطه به این سمت تعیین می‌شود.
- 26) متولی: شخص حقوقی است که مطابق ماده 48 این اساسنامه انتخاب می‌گردد.
- 27) حسابرس: موسسه حسابرسی است که از طبقه 1 یا 2 مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان که طبق ماده 50 به این سمت انتخاب می‌شود.
- 28) مؤسسه حسابرسی معتمد سازمان: مؤسسه حسابرسی است که تحت این عنوان توسط سازمان اعلام شده است.
- 29) مرجع ثبت شرکت‌ها: بخشی از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است که وظیفه ثبت صندوق‌های موضوع ماده (2) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید را نیز بر عهده دارد.
- 30) تارنمای صندوق: تارنمایی که نشانی آن به‌عنوان تارنمای صندوق در امیدنامه درج شده است.
- 31) مراجع قضایی: منظور مراجع قضایی مطابق قوانین جمهوری اسلامی ایران است.
- 32) 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 هویت 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.
- 33) 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.
- 34) کنترل: عبارت از توانایی راهبری سیاست‌های مالی و عملیاتی یک شخص حقوقی، به منظور کسب منافع از فعالیت‌های آن است. معیارهای توانایی کنترل بر اساس استانداردهای حسابداری ملی تعیین می‌شود.

35) 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.

36) شخص وابسته: شخص وابسته به هر شخص حقیقی و حقوقی به شرح زیر است:

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 2) این صندوق با دریافت مجوز تأسیس و فعالیت از سازمان، از مصادیق صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع بند (20) ماده (1) قانون بازار اوراق بهادار، بند (ه) ماده (1) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند (15) ماده (1) آیین‌نامه اجرایی تبصره (2) ماده (7) قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین‌نامه اجرایی ماده (14) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار می‌رود و بر اساس ماده (2) 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...» 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 به عنوان نهاد مالی به ثبت برساند و مجوز فعالیت آن را از سازمان دریافت کند.

ماده 3) موضوع فعالیت صندوق عبارت است:

الف- فعالیت اصلی

- هر گونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول که ویژگی‌های آن‌ها در ماده 29 این اساسنامه ذکر شده است؛
- اجاره دادن دارایی‌های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره دادن؛
- فروش دارایی‌های غیرمنقول
- سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛
- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های گروه انبوه‌سازی و املاک و مستغلات پذیرفته شده در بورس.

ب- فعالیت‌های فرعی:

- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی؛
- سرمایه‌گذاری در واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛
- سرمایه‌گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛

• دریافت تسهیلات.

ماده 4) دوره فعالیت صندوق از تاریخ ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها آغاز شده و به مدت ... {مدت مذکور به صورت پیش‌فرض پنج سال شمسی است. مگر آنکه در موافقت اصولی درخواست شده، مدت زمان بیشتری متناسب با پروژه‌های مدنظر درخواست شده و این امر مورد موافقت سازمان قرار گرفته باشد} ادامه می‌یابد. این مدت با تأیید سازمان قابل تمدید است.

تبصره: صندوق پس از دریافت مجوز فعالیت از سازمان، مجاز به انجام موضوع فعالیت است.

ماده 5) سال مالی صندوق به مدت یک سال شمسی، از ابتدای ... ماه هر سال تا انتهای ... ماه [همان سال / سال بعد] است. نخستین دوره مالی صندوق از تاریخ تأسیس تا پایان ماه ... [سال تأسیس] / [سال بعد] است.

ماده 6) صندوق تابعیت ایرانی دارد. محل اقامت صندوق عبارت است ...، کد پستی: ...

{توضیح: جهت کاهش بروکراسی‌های ناشی از ثبت صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها، مقتضی است آدرس دقیق و کامل پستی محل اقامت صندوق در اساسنامه درج گردد. سامانه اداره ثبت شرکت‌ها به آدرس irsherkat.ssaa.ir مرحله تکمیل اطلاعات مرکز اصلی، با وارد کردن کد پستی، آدرس دقیق پستی به متقاضی ارائه می‌شود }

واحدهای سرمایه‌گذاری و سرمایه صندوق:

ماده 7) قیمت اسمی هر واحد سرمایه‌گذاری برابر 10,000 ریال است که باید روی گواهی‌های سرمایه‌گذاری قید شود. واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دو نوع ممتاز و عادی به شرح زیر تقسیم می‌شود:

الف) واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز که تعداد آن‌ها ... {دست کم ده میلیون} 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 رأی در مجامع صندوق است. این نوع واحدهای سرمایه‌گذاری با رعایت شرایط زیر قابل انتقال به غیر می‌باشد:

الف-1) 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-2) واگذاری باید از طریق بورس وفق روش مورد تأیید سازمان، صورت پذیرد.

الف-3) 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-4) بازارگردان 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 رأی 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 8) 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 24 انجام می‌شود.

تأسیس صندوق و سرمایه‌گذاری مؤسسان:

ماده 9) به منظور تأسیس صندوق، حداقل سه شخص به عنوان مؤسسین که یکی از آن‌ها مدیر پیشنهادی صندوق است، باید 100 درصد مبلغ اسمی تمام واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق را نقداً به حساب بانکی صندوق در شرف تأسیس واریز نمایند و تقاضای مجوز ثبت صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها را به همراه مدارک زیر به سازمان ارائه دهند.

- 1- فهرست هویت و اقامتگاه مؤسسان و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز هر یک از آن‌ها؛
- 2- صورت‌جلسه مجمع مؤسس؛
- 3- اساسنامه و امیدنامه مصوب مجمع صندوق؛
- 4- قبولی سمت توسط مدیر، متولی و حسابرس منتخب مجمع صندوق؛
- 5- تأییدیه بانک مبنی بر واریز ارزش اسمی تمام واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به حساب بانکی صندوق؛
- 6- سایر موارد اعلام شده توسط سازمان.

پذیره‌نویسی اولیه:

ماده 10) 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:

1. آگهی تأسیس برابر اصل شده صندوق؛
2. اساسنامه صندوق ممهور به مهر ثبت شرکت‌ها؛
3. اعلامیه پذیره‌نویسی واحدهای عادی صندوق؛
4. ارائه قرارداد تعهد پذیره‌نویسی برای استفاده از خدمات تعهد پذیره‌نویس؛
5. ارائه قرارداد بازارگردانی برای استفاده از خدمات بازارگردان؛
6. ارائه قرارداد بهره برداری برای استفاده از خدمات مدیر بهره برداری؛
7. تأییدیه بورس مبنی بر پذیرش صندوق و فراهم نمودن امکان معاملات ثانویه؛
8. انتقال قطعی املاک به صندوق سرمایه‌گذاری حسب مورد؛
9. ارائه طرح توجیهی مرتبط با فعالیت صندوق مطابق با نمونه ارائه شده از طرف سازمان؛
10. امیدنامه صندوق که حداقل اطلاعات مندرج در ماده 66 این اساسنامه را داشته باشد؛
11. سایر موارد به درخواست سازمان.

ماده 11) دوره پذیرهنویسی اولیه در صورت ثبت صندوق سرمایه‌گذاری نزد مرجع ثبت شرکت‌ها مطابق با مجوز سازمان و ثبت صندوق به عنوان نهاد مالی با مجوز سازمان آغاز می‌شود. پذیرهنویسان باید در هنگام پذیرهنویسی صد در صد ارزش اسمی واحدهای سرمایه‌گذاری را که پذیرهنویسی کرده‌اند، نقداً بپردازند.

تبصره 1: در صورتی که تا یک روز کاری قبل از پایان دوره پذیرهنویسی اولیه، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری پذیرهنویسی شده صندوق کمتر از حداقل تعیین شده 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.

تبصره 2: در صورتی که به هر دلیل مبالغ واریزی و درخواست‌های صدور واحدهای سرمایه‌گذاری 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. مدیر صندوق موظف است وجوه مازاد را ظرف حداکثر 5 روز کاری پس از پایان این دوره، به حساب پذیرهنویسان/ متقاضیان سرمایه‌گذاری واریز نماید. هرگونه استفاده از وجوه مذکور ممنوع است.

تبصره 3: در صورتی که صندوق از خدمات متعهد پذیرهنویسی در مرحله پذیرهنویسی استفاده نماید و در دوره پذیرهنویسی اولیه و تمدید احتمالی، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از تعداد مورد نظر شود، متعهد پذیرهنویس موظف است ظرف سه روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به نام خود ارائه دهد و مبالغ لازم را به حساب صندوق واریز نماید.

تبصره 4: در صورتی که صندوق از خدمات متعهد پذیرهنویسی در مرحله پذیرهنویسی استفاده ننماید و حداقل واحدهای سرمایه‌گذاری تعیین شده در امیدنامه یا اعلامیه پذیرهنویسی، پذیرهنویسی نشده باشد، آنگاه:
الف) مدیر باید بلافاصله نتیجه بررسی را به سازمان و مؤسسان اطلاع دهد.

ب) مدیر باید ظرف ده (10) روز کاری وجوه واریزی به حساب صندوق را به پذیرهنویسان بازپرداخت کند؛ و فرایند انحلال و تصفیه را عملیاتی می‌نماید.

ماده 12) برای پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری، متقاضیان باید مراحل پذیرهنویسی را مطابق رویه پذیرهنویسی، صدور، ابطال و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری که نزد سازمان ثبت شده و مدیر از طریق تارنمای صندوق منتشر نموده است، به انجام رساند. در صورتی که سازمان، اصلاحاتی را در رویه مذکور لازم بداند، مدیر موظف به اصلاح رویه مذکور مطابق نظر سازمان است. تغییر و اصلاح رویه ثبت شده نزد سازمان، به پیشنهاد مدیر و موافقت سازمان نیز، امکان پذیر است.

ماده 13) پس از آن که حداکثر تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری مطابق اعلامیه پذیرهنویسی، پذیرهنویسی گردید، عملیات پذیرهنویسی متوقف می‌شود؛ مگر آن که موافقت سازمان برای افزایش سقف واحدهای سرمایه‌گذاری اخذ گردد.

ماده 14) حداکثر ده (10) روز کاری پس از پایان دوره پذیرهنویسی اولیه، مدیر باید نتایج پذیرهنویسی را بررسی کند و به متولی اطلاع دهد. سپس مدیر باید بلافاصله نتیجه بررسی را به همراه تأییدیه بانک تأییدیه شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه را به منظور دریافت مجوز فعالیت صندوق، برای سازمان ارسال کرده و رونوشت آن را به مؤسسان ارائه دهد.

افزایش سرمایه:

ماده 15) صدور واحدهای سرمایه‌گذاری پس از صدور مجوز فعالیت صندوق از طریق فرایند افزایش سرمایه امکان پذیر است.

ماده 16) 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.

ماده 17) در خرید واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، سرمایه‌گذاران صندوق به نسبت واحدهای سرمایه‌گذاری تحت تملک خود در روز مجمع تصویب افزایش سرمایه، حق تقدم دارند. این حق تقدم قابل انتقال به غیر است و سرمایه‌گذاران تا دو روز کاری قبل از پایان دوره پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید می‌توانند حق تقدم خود را به دیگران واگذار کنند. دارنده حق تقدم در دوره پذیرهنویسی پس از واریز مبلغ اسمی مورد نیاز، 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 تقدم‌ها، تابع مقررات بورس است.

تبصره 1: عرضه‌های عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق مشمول رعایت مقررات مربوط به عرضه عمومی اوراق بهادار است.

تبصره 2: سرمایه‌گذاران در صورت مشارکت در افزایش سرمایه، با دارا بودن حق تقدم مربوطه باید به ازای هر واحد سرمایه‌گذاری 100 درصد قیمت اسمی هر واحد سرمایه‌گذاری را واریز نمایند.

ماده 18) مدیر صندوق درخواست افزایش سرمایه صندوق را با هدف خرید یا اجاره نمودن املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری‌های صندوق، تجهیز و بهینه نمودن آن‌ها متناسب با سیاست‌های سرمایه‌گذاری ذکر شده در امیدنامه، به همراه مدارک زیر را به منظور اخذ تأییدیه افزایش سرمایه به سازمان 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 30 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 یا بروزرسانی آن در صورتی که از تاریخ گزارش آن، بیش از 6 ماه گذشته 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.

د) ارائه قرارداد تعهد پذیرهنویسی منعقد شده فی مابین صندوق و متعهد پذیرهنویس.

تبصره: مدیر صندوق قرارداد تعهد پذیرهنویسی واحدهای صندوق را باید به گونه‌ای تنظیم نماید که پس از انقضای دوره پذیرهنویسی، متعهد پذیرهنویس ظرف 2 روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق در مورد حق تقدم واحدهای سرمایه‌گذاری فروش‌نرفته، تعهد خود مبنی بر خرید واحدهای سرمایه‌گذاری پذیرهنویسی‌نشده را ایفا کند.

ماده 19) پس از دریافت موافقت سازمان با 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 موجه و در راستای امیدنامه صندوق و مقررات تشخیص دهد، افزایش سرمایه و مبلغ آن را به تصویب می‌رساند. پس از ثبت صورت جلسه 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 1: تاریخ شروع دوره پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری نمی‌تواند زودتر از تاریخ مؤثر برگزاری مجمع تصویب افزایش سرمایه و دیرتر از 30 روز پس از تاریخ تصویب افزایش سرمایه توسط مجمع صندوق باشد.

تبصره 2: دوره پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید اعلامی نباید کمتر از 5 روز باشد. حداکثر مدت زمان پذیرهنویسی نیز از تاریخ شروع تا پایان آن 30 روز بیشتر نخواهد بود.

ماده 20) در صورت تصویب افزایش سرمایه در مجمع، مدیر صندوق باید قبل از شروع دوره پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، مراحل لازم را طبق مقررات برای سپرده‌گذاری حق تقدم سرمایه‌گذاران انجام دهد.

ماده 21) پس از انقضای دوره پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، 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 سرمایه‌گذاری صندوق ننموده باشند، مدیر صندوق موظف است پس از اتمام مهلت پذیرهنویسی، گزارشی از وضعیت مشارکت در پذیرهنویسی تهیه و پس از تأیید متولی صندوق، اطلاعات مربوط به تعداد و مشخصات دارندگان حق تقدم استفاده شده و نشده را به بورس و شرکت سپرده‌گذاری اعلام نموده و پس از 5 روز، اعلامیه پذیرهنویسی حق تقدم‌های استفاده نشده را در روزنامه کثیرالانتشار و سامانه کدال افشا می‌نماید. مدت عرضه عمومی حق تقدم‌های استفاده نشده حداقل 5 روز و حداکثر 10 روز توسط مدیر تعیین می‌گردد. مدیر باید ظرف مدت تعیین شده، نسبت به انجام عرضه عمومی حق تقدم واحدهای سرمایه‌گذاری باقی‌مانده، طبق مقررات بورس اقدام نماید. پس از پایان مدت عرضه عمومی حق تقدم واحدهای سرمایه‌گذاری استفاده نشده، چنانچه تعدادی از حق تقدم واحدهای سرمایه‌گذاری به فروش نرسیده باشد، مدیر صندوق موظف است موضوع را ظرف دو روز کاری به متعهد پذیرهنویس گزارش نماید.

تبصره 1: در صورتی که در عرضه عمومی، حق تقدم واحدهای استفاده نشده به فروش نروند، متعهد پذیرهنویس ملزم به خرید واحدهای باقیمانده مطابق قرارداد است.

تبصره 2: مبالغ حاصل از فروش حق تقدم واحدهای سرمایه‌گذاری باقی‌مانده پس از کسر هزینه‌های مربوطه، به حساب مطالبات دارنده حق تقدم منظور می‌شود و مدیر صندوق موظف است ظرف 15 روز کاری پس از پایان زمان عرضه عمومی، مطالبات سرمایه‌گذاران از این بابت را به حساب آن‌ها واریز نماید.

ماده 22) مدیر صندوق مکلف است حداکثر 5 روز کاری پس از اتمام فرایند افزایش سرمایه، فهرست نهایی سرمایه‌گذاران را تهیه و پس از تأیید متولی و حسابرس به سازمان اعلام کند و اقدامات لازم جهت قابل معامله شدن واحدهای سرمایه‌گذاری جدید را مطابق مقررات مربوطه، انجام دهد.

انتقال املاک و مستغلات به صندوق به عنوان آورده سرمایه‌گذاران:

ماده 23) انتقال املاک و مستغلات به صندوق به عنوان آورده سرمایه‌گذاران، صرفاً در پذیره‌نویسی اولیه بعد از تأسیس صندوق با رعایت موارد زیر امکان‌پذیر است:

1. املاک و مستغلات مذکور، ویژگی‌های تعیین شده برای املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری صندوق را دارا بوده و این امر در چارچوب سیاست‌های سرمایه‌گذاری تعیین شده در امیدنامه صندوق انجام پذیرد؛
2. املاک و مستغلات مذکور باید توسط هیئت کارشناسی مورد ارزشیابی قرار گیرد؛
3. انتقال مذکور باید قبل از پذیره‌نویسی در امیدنامه صندوق پیش‌بینی شده باشد؛
4. مدیر صندوق باید مراتب را در تارنمای صندوق اطلاع‌رسانی نموده و گزارش ارزشیابی هیئت کارشناسی و مستندات مربوطه را جهت بهره‌برداری عموم بارگذاری نماید؛
5. شروع پذیره‌نویسی صندوق پس از گذشت حداقل 10 روز از تاریخ موضوع بند 4 این ماده و پس از انتقال قطعی اسناد املاک و مستغلات مربوط به صندوق امکان‌پذیر است؛
6. حداقل 20 درصد و حداکثر 50 درصد ارزش املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری باید از طریق پذیره‌نویسی تأمین شود.
7. واحدهای سرمایه‌گذاری به نام صندوق سرمایه‌گذاری به فروش می‌رسند. منابع حاصل از فروش واحدهای مذکور در اختیار صندوق قرار خواهد گرفت. منابع جمع آوری شده در پذیره‌نویسی به عنوان حصه نقدی و مابه‌التفاوت ثمن معامله املاک و مستغلات مذکور با مبلغ تأمین شده از محل پذیره‌نویسی، در قالب واحدهای سرمایه‌گذاری منتشره صندوق سرمایه‌گذاری به عنوان حصه غیر نقد به فروشنده املاک و مستغلات منتقل می‌شود.
8. در سال نخست فعالیت صندوق فروشنده املاک و مستغلات باید همواره حداقل 50 درصد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را در مالکیت خود داشته باشد. عرضه واحدهای مذکور به میزان بیش از نصاب اعلام شده منوط به موافقت بورس است.

ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری:

ماده 24) ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق پس از گذشت یک سال از فعالیت صندوق، پس از تأیید مجمع صندوق امکان‌پذیر است. مدیر صندوق موظف است در گزارش خود به مجمع، ضمن مشخص کردن فرایند ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری، حداکثر تعداد واحد سرمایه‌گذاری قابل ابطال و محل پرداخت یا تهاتر واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده برای ابطال با املاک و مستغلات تحت تملک صندوق را پیش‌بینی نموده و به تأیید مجمع برساند.

تبصره 1: ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق بیش از یک سوم واحدهای سرمایه‌گذاری در یک سال امکان‌پذیر نیست.

تبصره 2: تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده برای ابطال نباید کمتر از حداقل تعداد اعلامی مدیر صندوق توسط هر سرمایه‌گذار و بیش از حداکثر تعداد اعلامی توسط مدیر صندوق باشد. سیاست‌های ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری شامل حداقل و حداکثر واحدهای قابل ابطال، چگونگی پرداخت مبلغ ابطال به صورت نقدی و انتقال املاک و مستغلات در قبال واحدهای ابطال شده، نحوه رعایت اولویت‌ها و رعایت حق و حقوق سرمایه‌گذاران به صورت کامل و دقیق در امیدنامه صندوق مشخص می‌گردد.

ماده 25) در صورتی که مدیر صندوق تأمین مبلغ ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را از محل تهاتر املاک و مستغلات تحت تملک صندوق قرار داده باشد، باید تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری لازم جهت تملک هر یک از املاک در اختیار را به صورت مشخص و با ذکر جزئیات ارائه نماید.

ماده 26) ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری در قبال تهاتر یا تسویه نقدی، صرفاً به مبلغ خالص ارزش روز اعلامی مشروط به آنکه از تاریخ ارزش‌گذاری دارایی‌های صندوق بیش از 90 روز نگذشته باشد، امکان‌پذیر است.

تبصره 1: در ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری و تهاتر آن با املاک و مستغلات معین موضوع سرمایه‌گذاری صندوق، چنانچه حداقل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری معادل با دارایی یاد شده از طرف بیش از یک سرمایه‌گذار ارائه شده باشد، املاک و مستغلات معین فوق به سرمایه‌گذاری که بیشترین تعداد واحد سرمایه‌گذاری را جهت ابطال در قبال تهاتر پیشنهاد نموده است، منتقل می‌شود.

تبصره 2: 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 27) مشخصات سرمایه‌گذاران، تعداد و نوع واحدهای سرمایه‌گذاری در مالکیت ایشان و همچنین تمامی نقل و انتقالات واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و عادی نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی به ثبت می‌رسد. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و عادی و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک آن‌ها در هر مقطع زمانی، مطابق پایگاه داده‌های شرکت سپرده‌گذاری مرکزی خواهد بود. مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری، به نسبت تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری خود از کل واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران، در خالص دارایی‌های صندوق سهم‌اند، 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.

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

محدودیت تملک واحدهای سرمایه‌گذاری:

ماده 28) متولی، حسابرس و اشخاص وابسته به آن‌ها در زمان تصدی خود به این سمت‌ها نمی‌توانند مالک واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق باشند.

نحوه سرمایه‌گذاری صندوق در دارایی‌ها:

ماده 29) 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 30) چنانچه مالکیت عین و منافع املاک و مستغلات مذکور مدنظر باشد، دارایی یاد شده باید ویژگی‌های زیر را نیز دارا باشد:

- 1- دارای سند رسمی مالکیت باشد؛
 - 2- گواهی پایان کار معتبر داشته باشد؛
 - 3- قابل انتقال به غیر باشد؛
 - 4- در رهن یا وثیقه نباشد؛
 - 5- در ارتباط با سند مالکیت، تعارضی در اصل مالکیت، در حدود و در حقوق ارتفاقی وجود نداشته باشد؛
 - 6- معارض نداشته باشد.
 - 7- دارایی موضوع سرمایه‌گذاری شامل زمین‌های بدون بنا یا دارای بنا با مستحدثات غیرمتناسب با مساحت زمین نباشد.
- تبصره 1:** در خصوص بندهایی 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 2: به استثنای 6 ماه اول شروع فعالیت صندوق و 6 ماه مانده به اتمام فعالیت صندوق، حداقل 70 درصد از دارایی‌های صندوق باید در دارایی‌های موضوع فعالیت اصلی صندوق سرمایه‌گذاری شود. صندوق می‌تواند دارایی‌های خود را با توجه به حدنصاب‌های ذکر شده در امیدنامه، به سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مرتبط با دارایی‌های مذکور (مانند اوراق مشارکت، استصناع، رهنی و اجاره و واحدهای صندوق‌های زمین و ساختمان در پروژه‌های ساختمانی)، سهام شرکت‌های ساختمانی تخصیص دهد.

تبصره 3: خرید یا فروش دارایی‌های غیرمنقولی که ارزش آن‌ها بیش از 50 درصد کل دارایی‌های صندوق است، منوط به اخذ مجوز از مجمع صندوق است.

تبصره 4: مجموع تعهدات پرداخت آتی صندوق از محل خرید اعتباری املاک نباید بیشتر از 60 درصد از ارزش کل دارایی‌های صندوق باشد.

تبصره 5: 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 31) ارکان صندوق عبارت‌اند از:

- 1) مجمع؛
- 2) مدیر؛
- 3) متولی؛
- 4) حسابرس.

مجمع صندوق:

ماده 32) مجمع صندوق دارای اختیارات زیر است:

- 1) تعیین ارکان صندوق با تأیید سازمان؛
 - 2) تغییر ارکان صندوق به شرط تعیین جانشین آن‌ها و ذکر دلایل با تأیید سازمان؛
 - 3) نصب و عزل حسابرس به شرط تعیین جانشین و تعیین مدت مأموریت، حق الزحمه وی و چگونگی پرداخت آن؛
 - 4) استماع گزارش مدیر صندوق در مورد وضعیت و عملکرد صندوق در هر دوره مالی؛
 - 5) استماع گزارش و اظهارنظر حسابرس در مورد صورت‌های مالی صندوق و گزارش وضعیت عملکرد صندوق؛
 - 6) تصویب صورت‌های مالی سالانه صندوق؛
 - 7) تعیین روزنامه کثیرالانتشار صندوق؛
 - 8) تصویب تغییرات اساسنامه و امیدنامه صندوق؛
 - 9) سیاست‌گذاری و تعیین خط‌مشی فعالیت صندوق؛
 - 10) تصویب میزان ابطال، سیاست، شرایط و مقاطع زمانی ابطال پیشنهاد شده توسط مدیر صندوق؛
 - 11) تعیین چارچوب و حدود مجاز برای اخذ تسهیلات به نام صندوق؛
 - 12) تصمیم‌گیری در مورد تمدید فعالیت یا انحلال صندوق.
 - 13) اتخاذ تصمیمات لازم در مورد پیشنهاد مدیر صندوق درباره خرید و فروش مستغلات در مواردی که اقدام مدیر نیازمند تصویب مجمع صندوق است؛
 - 14) تصویب سیاست‌های کلی در مورد نرخ‌های اجاره بهای سالانه املاک و مستغلات تحت تملک صندوق در ابتدای هر سال مالی؛
 - 15) تصویب بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه؛
 - 16) تصویب بودجه نوسازی، تعمیرات اساسی و نگهداری دوره‌ای املاک و مستغلات تحت تملک صندوق؛
 - 17) تصویب سقف مبلغ تنخواهی که مدیر صندوق برای انجام امور جاری مستغلات در ابتدای هر ماه به مدیر بهره‌برداری پرداخت می‌کند.
 - 18) تصمیم‌گیری در خصوص افزایش سرمایه؛
 - 19) تصمیم‌گیری در خصوص فروش املاک و مستغلات کمتر از قیمت کارشناسی؛
 - 20) ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق؛
 - 21) روش‌های فروش از جمله نقدی و اقساطی و...؛
 - 22) شرایط خرید یا فروش دارایی‌های موضوع سرمایه‌گذاری از/به مدیر صندوق یا دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و اشخاص وابسته به آن‌ها؛
- تبصره 1:** دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به ازای هر واحد سرمایه‌گذاری یک حق رأی دارند.

تبصره 2: تمامی ارکان صندوق موظفانند در مواقع لزوم گزارش‌های مورد نیاز در راستای اجرای وظایف مجمع صندوق را در اختیار آن قرار دهند.

تبصره 3: 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 موظفانند همه اطلاعات، مدارک و دارایی‌های صندوق را که در اختیار دارند، به اشخاص جایگزین تحویل دهند.

تبصره 4: پس از انتخاب ارکان صندوق و قبولی سمت توسط ایشان، مشخصات آن‌ها باید در امیدنامه صندوق قید و ظرف یک هفته نزد سازمان ثبت و بلافاصله پس از ثبت در تارنمای صندوق منتشر شود.

تبصره 5: 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 استعفای این اشخاص منوط 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 ایفای 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 6: ارکان صندوق و نمایندگان آن‌ها همواره در اجرای وظایف و استفاده از اختیارات خود موظفانند با رعایت مفاد این اساسنامه، رویه‌های داخلی صندوق و مقررات، صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران را رعایت کنند.

ماده (33) 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 به دعوت اشخاص زیر نیز در هر زمان قابل تشکیل است:

1- متولی؛

2- دارندگان بیش از یک‌پنجم از واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق؛

3- سازمان؛

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

ماده (34) دعوت‌کننده مجمع موظف است حداقل ده روز قبل از تاریخ تشکیل مجمع، دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری 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 سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق در مجمع حاضر شوند، رعایت تشریفات دعوت از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز از طریق روزنامه کثیرالانتشار صندوق به مجمع ضروری نیست. دعوت‌کننده مجمع باید لااقل 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 1: در صورتی که دعوت‌کننده 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 2: 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 دعوت‌کننده مجمع، شخصی غیر از مدیر باشد، دعوت‌کننده موظف است حداقل 2 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 35) دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری 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 دعوت‌کننده است. دعوت‌کننده باید فهرستی از اسامی حاضران و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز در مالکیت هر یک را تنظیم و به امضای هر یک از آن‌ها برساند. فهرست حاضران با تأیید دعوت‌کننده در اختیار رئیس مجمع قرار می‌گیرد.

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

ماده 36) برای رسمیت یافتن مجمع، حضور حداقل مالکان بیش از نیمی از واحدهای سرمایه‌گذاری 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 سرمایه‌گذاری که حق رأی دارند رسمیت داشته و تصمیم‌گیری خواهد کرد. مشروط بر اینکه در دعوت جلسه دوم نتیجه دعوت اول قید شده باشد.

ماده 37) رئیس مجمع با اکثریت نسبی آراء، از بین نمایندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز حاضر در جلسه، توسط مجمع صندوق انتخاب می‌شود. رئیس مجمع وظیفه اداره جلسه را به عهده دارد. دو ناظر نیز از بین دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری حاضر در جلسه و یک منشی با اکثریت نسبی آراء، توسط مجمع صندوق انتخاب می‌شود.

ماده 38) 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. رئیس مجمع موظف است از تصمیمات مجمع صورت‌جلسه‌ای در سه نسخه تهیه و امضاء نماید و به تأیید ناظران برساند و به سازمان، متولی و مدیر صندوق هرکدام یک نسخه ارائه کند.

تبصره 1: 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 2: 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 3: سازمان در صورتی موافقت خود را با ثبت تغییرات صورت‌جلسه 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 تقاضا یا اعلام آمادگی انتخاب به عنوان رکن و قبولی سمت در حکم نمایندگی مندرج شده باشد، به منزله قبولی سمت رکن یادشده است.

تبصره 4: مدیر باید جزییات تصمیماتی را که خلاصه آن در روزنامه کثیرالانتشار و سامانه کدال منتشر شده است از طریق تارنمای صندوق اطلاع رسانی نماید.

ماده 39) علاوه بر مواردی که در مقررات و اساسنامه ذکر شده است، موارد زیر باید به منظور ثبت به مرجع ثبت شرکتها ارسال گردد:

- 1) تصمیم های مجامع صندوق، در مورد تصویب اساسنامه و تغییرات آن، تعیین ارکان، روزنامه کثیرالانتشار صندوق و همچنین تصویب صورت های مالی و انحلال صندوق؛
- 2) هویت ارکان صندوق و نمایندگان آنها؛
- 3) هویت صاحبان امضای مجاز صندوق و حدود اختیارات آنها؛
- 4) اقامتگاه صندوق و تغییر آن؛
- 5) 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 40) 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 پیش بینی شده باشد یا سازمان با اجرایی شدن تغییرات یادشده قبل از گذشت یک ماه، موافقت کند.

ماده 41) هزینه های تشکیل مجمع صندوق پس از تصویب مجمع از محل دارایی های صندوق قابل پرداخت است و توسط مدیر در حساب های صندوق ثبت شده و ظرف مدت یک سال یا تا پایان دوره فعالیت صندوق هرکدام کمتر باشد، به طور روزانه مستهلک می شود. هزینه های تأسیس صندوق نیز پس از تصویب مجمع تا سقف مذکور در اعلامیه پذیره نویسی یا امیدنامه صندوق از محل دارایی های صندوق قابل پرداخت است و توسط مدیر در حساب های صندوق ثبت شده و ظرف مدت [سه] سال یا تا پایان دوره فعالیت صندوق هرکدام کمتر باشد، به طور روزانه مستهلک می شود.

مدیر صندوق:

ماده 42) مدیر صندوق، یک شخص حقوقی از بین شرکت های تأمین سرمایه، سبگردان، مشاور سرمایه گذاری، مادر (هلدینگ)، سرمایه گذاری، ناشران بورسی یا فرابورسی فعال در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات است که در این اساسنامه مدیر یا مدیر صندوق نامیده می شود. سرمایه مدیر صندوق در زمان پذیرش سمت باید حداقل 500 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 43) علاوه بر آنچه در سایر مواد این اساسنامه ذکر شد، وظایف و مسئولیت‌های مدیر صندوق به قرار زیر است:

- 1) 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؛
- 2) معرفی نمایندگان مدیر صندوق به‌عنوان صاحبان امضای مجاز صندوق و تعیین حدود اختیارات و مسئولیت هرکدام از آنها و اطلاع موضوع به سازمان و سایر ارکان صندوق و انتشار از طریق روزنامه رسمی؛
- 3) اجرای تصمیمات اتخاذ شده توسط مجمع صندوق در مورد خرید و فروش دارایی‌های صندوق در چارچوب اساسنامه؛
- 4) بررسی و شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری جدید در حوزه املاک و مستغلات و حسب مورد ارائه پیشنهاد به مجمع صندوق در چارچوب اساسنامه؛
- 5) انجام اقدامات لازم در خصوص اطمینان از انطباق شرایط املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری با شرایط مندرج در اساسنامه و امیدنامه؛
- 6) انجام اقدامات لازم به منظور انعقاد قرارداد صندوق با متعهد پذیره‌نویسی در مراحل صدور واحدها؛
- 7) انجام اقدامات لازم به منظور انعقاد قرارداد صندوق حداقل با یک بازارگردان جهت بازارگردانی واحدهای صندوق؛
- 8) 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؛
- 9) دریافت اطلاعات مربوط به معاملات روزانه صندوق در پایان هر روز کاری و نظارت بر مانده وجوه صندوق نزد کارگزار یا کارگزاران صندوق؛
- 10) 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؛
- 11) تخصیص مانده وجوه نقد صندوق به اوراق بهادار با درآمد ثابت، سپرده‌ها و گواهی سپرده بانکی بر اساس شرایط ذکر شده؛
- 12) 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 گزارش دهی مالی و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی که توسط سازمان ابلاغ می‌شود حداکثر ظرف مدت 20 روز از پایان هر دوره و نیز تهیه گزارش‌های عملکرد و سایر گزارش‌های مورد نیاز بر اساس مفاد اساسنامه؛
- 13) تهیه گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در مقاطع زمانی {شش‌ماهه و سالانه}؛
- 14) 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، به‌منظور تصویب؛
- 15) تهیه گزارش توجیهی صدور یا ابطال واحدهای صندوق برای ارائه به مجمع صندوق؛

- 16) ارائه پیشنهاد تغییرات اساسنامه و امیدنامه صندوق به مجمع صندوق با ارائه دلایل مربوطه؛
- 17) انجام اصلاحات لازم در اساسنامه و امیدنامه صندوق پس از طی تشریفات مربوط به تصویب و ثبت تغییرات نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح؛
- 18) انجام اقدامات لازم به منظور ثبت تصمیمات و صورتجلسات صندوق نزد مرجع ثبت شرکتها و سازمان و سایر مراجع ذیصلاح؛
- 19) 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؛
- 20) انجام وظایف تعیین شده در اساسنامه مربوطه برای اجرای مراحل صدور یا ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری؛
- 21) اجرای مراحل انحلال و تصفیه صندوق در پایان مدت فعالیت و یا تمدید مدت فعالیت، حسب مورد بر اساس اساسنامه و مقررات؛
- 22) اطلاع به متولی در مورد چگونگی نگهداری مدارک، اسناد و دارایی‌های صندوق؛
- 23) پاسخگویی به سؤالات متعارف سرمایه‌گذاران؛
- 24) راه‌اندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات صندوق در مواعید مقرر از طریق آن؛
- 25) تهیه نرم‌افزارها و سخت‌افزارهای لازم و به‌کارگیری آنها برای اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق؛
- 26) انجام تبلیغات لازم برای معرفی صندوق در چارچوب بودجه تعیین‌شده در امیدنامه؛
- 27) نمایندگی صندوق در برابر تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از همه مراجع دولتی و غیردولتی، مراجع قضایی، سرمایه‌گذاران و سایر اشخاص؛
- 28) دعوت از مجمع صندوق در مواعید مقتضی و تهیه مقدمات و امکانات لازم برای تشکیل جلسه مجمع؛
- 29) 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 با دارا بودن همه اختیارات مندرج در قانون آیین دادرسی مدنی، قانون آیین دادرسی کیفری و قانون و آیین‌نامه دیوان عدالت اداری؛
- 30) آماده‌سازی اسناد مالکیت املاک و مستغلات صندوق و انتقال آنها به خریداران.
- تبصره 1:** 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 2:** 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.
- تبصره 3:** مدیر صندوق باید مدارک مثبت رویدادهای مالی هر سال مالی صندوق را به مدت تعیین‌شده 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 4:** مدیر صندوق باید برای اجرای بند (23) 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 5:** صلح در کلیه دعاوی له یا علیه صندوق توسط مدیر صندوق و با موافقت متولی امکان‌پذیر است.

تبصره 6: 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 7: مسئولیت موضوع بند 30 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 44) مدیر صندوق موظف است جهت بهره‌برداری از املاک و مستغلات تحت تملک صندوق، نسبت به معرفی شخص یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح تحت عنوان مدیر بهره‌برداری اقدام نماید. مشخصات مدیر بهره‌برداری بلافاصله پس از انتخاب و عقد قرارداد با صندوق، از طریق تارنما و امیدنامه صندوق افشا می‌شود. معرفی و انتخاب مدیر بهره‌برداری، نافی مسئولیت‌های مدیر صندوق نیست.

ماده 45) مدیر بهره‌برداری معرفی شده توسط مدیر صندوق باید از توانایی ارائه خدمات تخصصی در دو حوزه مدیریت دارایی‌های غیرمنقول 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 1: 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 2: مدیر بهره‌برداری در انجام وظایف خود می‌تواند پیمانکاران صاحب صلاحیت را انتخاب و بر کار آن‌ها نظارت کند؛

تبصره 3: 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 منطبق با بودجه بهره‌برداری عملیاتی، پس از کسر کسورات قانونی و جریمه‌های تأخیر احتمالی است و پس از تأیید صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی در مواعد مقرر در اساسنامه، دریافت خواهد کرد.

ماده 46) 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:

- 1) تهیه گزارش بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه بر اساس امیدنامه صندوق و ارائه به مدیر صندوق؛
- 2) معرفی تیم کارآمد و توانمند با سوابق عملیاتی و مدیریتی متناسب در حوزه بهره‌برداری از مستغلات صندوق؛
- 3) پوشش بیمه‌ای کامل از جمله بیمه حوادث، آتش‌سوزی، اموال برای تمامی دارایی‌های غیرمنقول صندوق؛
- 4) انعقاد قراردادهای اجاره و تعریف سازوکار حسابداری معین برای جمع‌آوری اجاره‌بهای املاک و مستغلات و اعلام آن به مدیر صندوق؛
- 5) دریافت مبالغ اجاره‌بهای املاک و مستغلات موضوع اجاره و واریز آن به حساب صندوق؛

- 6) ارائه گزارش عملکرد به صورت سه ماهه به مدیر صندوق؛
- 7) بررسی و معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری جدید در حوزه املاک و مستغلات و ارائه آن به مدیر صندوق؛
- 8) پیشنهاد سیاست‌های کلی نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات در تملک صندوق؛
- 9) انجام عملیات اجرایی و نگاه‌داری مرتبط با املاک و مستغلات در تملک صندوق.

ماده 47) تغییر مدیر صندوق توسط مجمع صندوق با تأیید سازمان و در موارد زیر، امکان‌پذیر است:

- 1) در صورت استعفا، ورشکستگی یا انحلال شخصیت حقوقی مدیر صندوق؛
 - 2) در صورت امکان‌پذیر نبودن ادامه تصدی سمت مدیر صندوق به واسطه لغو مجوز فعالیت یا تصمیمات مراجع ذی‌صلاح قانونی یا قضایی.
- تبصره 1:** اگر مدیر صندوق قصد استعفا داشته باشد، باید اقدام به دعوت و تشکیل مجمع نماید. قبول شدن استعفای مدیر صندوق منوط به تصویب مجمع صندوق و تعیین جانشین مورد تأیید سازمان است.
- تبصره 2:** 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 3:** 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، 30 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 4:** 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.

متولی:

ماده 48) 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 49) علاوه بر آنچه در سایر مواد اساسنامه ذکر شده، وظایف و مسئولیت‌های متولی به قرار زیر است:

- 1) بررسی و تأیید تقاضای مدیر صندوق برای افتتاح حساب یا حساب‌های بانکی صندوق؛
- 2) بررسی و تأیید دستورات پرداخت مدیر صندوق از محل دارایی‌های صندوق، بر اساس مفاد اساسنامه؛
- 3) نظارت بر عملیات مالی صندوق به منظور حصول اطمینان از این‌که رویدادهای مالی صندوق به‌طور کامل و به روش صحیح در حساب‌های صندوق ثبت و همه مدارک و مستندات مربوط جمع‌آوری و به روش صحیح نگهداری می‌شود؛

4) 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؛

5) نظارت بر فرآیند واگذاری دارایی‌های سرمایه‌گذاری شده در موضوع اصلی فعالیت صندوق و رعایت حقوق هر کدام از مشارکت‌کنندگان؛

6) 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؛

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

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

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

10) پیشنهاد نصب، عزل و میزان حق‌الزحمه حسابرس به مجمع صندوق؛

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

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

13) بررسی ارائه به موقع گزارش‌ها و اظهارنظرهای حسابرس؛

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

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

16) نظارت بر نحوه نگهداری دارایی‌های صندوق؛

17) 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.

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

تبصره 1: در اجرای بند 17 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 مندرج در قوانین آیین دادرسی مدنی و کیفری) نسبت به اقامه هرگونه دعوی کیفری و حقوقی در هر کدام از دادگاه‌ها، دادسراها، مراجع قضایی اختصاصی یا عمومی و مراجع اداری و غیرقضایی اقدام کند یا به مقامات انتظامی مراجعه نماید.

تبصره 2: 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 شعب آن‌ها یا املاک و مستغلات صندوق بازرسی کند. ارکان صندوق موظفاند در این مورد با متولی کاملاً همکاری نمایند.

حسابرس:

ماده 50) 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 1: 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 2: 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 استعلام کند و نتیجه را به سازمان اطلاع دهد.

ماده 51) علاوه بر آنچه در سایر مواد اساسنامه آمده است، وظایف و مسئولیت‌های حسابرس به قرار زیر است:

1) 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؛

2) 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 1: کنترل‌های داخلی موضوع بند (1) 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.

تبصره 2: حسابرس باید اظهارنظر خود را در مورد گزارش‌های ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری و صورت‌های مالی سالانه و میان‌دوره‌ای صندوق، حداکثر ظرف 30 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 تارنمای صندوق اطلاع‌رسانی کند.

ماده 52) مسئولیت حسابرس در انجام وظایف خود که در این اساسنامه ذکر شده است، به موجب بند (3) ماده (49) قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب آذرماه سال 1384، 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.

متعهد پذیرهنویس صندوق:

ماده 53) متعهد پذیرهنویس صندوق، شخصی حقوقی است که در این اساسنامه متعهد پذیرهنویس نامیده می‌شود؛ متعهد پذیرهنویس به تأیید سازمان قابل تغییر است. مشخصات متعهد پذیرهنویس بلافاصله پس از انتخاب و عقد قرارداد با مدیر صندوق، از طریق تارنما و امیدنامه صندوق افشا می‌شود. متعهد پذیرهنویسی باید نسبت‌های کفایت سرمایه لازم را مطابق دستورالعمل الزامات کفایت سرمایه نهادهای مالی دارا باشد.

ماده 54) وظایف و مسئولیت‌های متعهد پذیرهنویس به قرار زیر است:

الف) در مرحله پذیرهنویسی اولیه، در صورتی که درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از تعداد مورد نظر باشد، متعهد پذیرهنویس موظف است ظرف دو روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به نام خود ارائه دهد و معادل قیمت اسمی آن‌ها را به حساب صندوق واریز نمایند.

ب) 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 پس از اتمام مهلت پذیرهنویسی، ظرف 5 روز کاری نسبت به انجام مزایده و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری باقی‌مانده، طبق مقررات بورس اقدام نماید. پس از پایان مدت مزایده، چنانچه تعدادی از واحدهای سرمایه‌گذاری به فروش نرسیده باشد، مدیر صندوق موظف است موضوع را ظرف دو روز کاری به متعهد پذیرهنویس گزارش نماید.

در صورتی که در حراج واحدها به فروش نروند، متعهد پذیرهنویس ملزم به خرید واحدهای باقیمانده به قیمت مندرج در قرارداد تعهد پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری خواهد بود. قیمت مندرج در قرارداد تعهد پذیرهنویسی نباید کمتر از قیمت اسمی باشد.

بازارگردان صندوق:

ماده 55) بازارگردان صندوق، شخصی حقوقی است که در این اساسنامه بازارگردان نامیده می‌شود. بازارگردان به تأیید سازمان قابل تغییر است. مشخصات بازارگردان بلافاصله پس از انتخاب و عقد قرارداد با صندوق، از طریق تارنما و امیدنامه صندوق افشا می‌شود. بازارگردان باید نسبت‌های کفایت سرمایه لازم را مطابق دستورالعمل الزامات کفایت سرمایه نهادهای مالی دارا باشد.

ماده 56) وظایف و مسئولیت‌های بازارگردان به قرار زیر است:

بازارگردان موظف است طی دوره فعالیت صندوق، بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به استثناء واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک ارکان صندوق را بر اساس دستورالعمل بازارگردانی بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه و وفق قرارداد منعقد شده انجام دهد.

ارزش‌گذاری املاک و مستغلات صندوق:

ماده 57) 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 58) ارزش‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری در زمان خرید، فروش و تهاتر و همچنین تهیه گزارش موضوع بند 13 ماده 43 باید از طریق هیئت کارشناسی، محاسبه و ارائه شود.

تبصره: گزارش ارزش‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول که از تاریخ تهیه آن تا تاریخ معامله دارایی‌های غیرمنقول یا تهیه گزارش موضوع بند 13 ماده 43 سرمایه‌گذاری صندوق بیش از 90 روز سپری شده باشد، قابل استناد نیست.

حساب‌های بانکی صندوق و نظارت بر دریافت‌ها و پرداخت‌ها:

ماده 59) به تشخیص مدیر صندوق و تأیید متولی، به تعداد لازم حساب یا حساب‌های بانکی به نام صندوق افتتاح می‌شود. همه دریافت‌ها و پرداخت‌های صندوق شامل وجوه حاصل از صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، وجوه تسهیلات بانکی دریافتی صندوق، وجوه حاصل از دریافت سودهای سپرده‌های بانکی علی‌الحساب پرداختی به صندوق و پرداخت هزینه‌های مربوط به صندوق، منحصراً از طریق این حساب یا حساب‌ها انجام می‌شود.

ماده 60) 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 اساسنامه تأیید کند. بررسی و کنترل متولی در مورد پرداخت‌ها شامل موارد زیر است:

الف) در مورد پرداخت‌ها به مدیر بهره‌برداری:

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

2) مبلغ قابل پرداخت با مبلغ اسناد یادشده در بند (1)، تطبیق داشته باشد؛

3) مبالغ قابل پرداخت صرفاً از طریق واریز به حساب بانکی معرفی شده توسط مدیر بهره‌برداری انجام شود.

ب) در مورد پرداخت کارمزدها و هزینه‌های صندوق:

1) مبلغ قابل پرداخت بر اساس مفاد اساسنامه و صحیح محاسبه شده باشد؛

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

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

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

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

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

3) کارگزار، مجوز کارگزاری از سازمان داشته باشد.

تبصره 1: به منظور 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 2: رعایت مفاد این ماده یا سایر مواد این اساسنامه در مورد صدور دستورات پرداخت توسط مدیر صندوق الزامی است و مسئولیت متولی در تأیید دستورات پرداخت، رافع مسئولیت مدیر صندوق و صاحبان امضای مجاز مربوطه نیست.

هزینه‌های صندوق:

ماده 61) 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:

- 1) هزینه‌های تأسیس صندوق و برگزاری جلسات مجمع صندوق به تصویب مجمع صندوق؛
- 2) حق الزحمه و کارمزد ارکان صندوق که میزان، مواعد پرداخت و نحوه محاسبه آن در امیدنامه قید شده است؛
- 3) هزینه‌های مرتبط با تملک املاک و مستغلات صندوق طی دوره فعالیت؛
- 4) هزینه‌های مالیات و عوارض شهرداری مربوط به فروش املاک و مستغلات صندوق؛
- 5) هزینه‌های بهسازی، تعمیرات و بهره‌برداری از املاک و مستغلات صندوق بر اساس مبالغ پیش‌بینی شده در بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه که به تصویب مجمع صندوق رسیده است؛
- 6) هزینه‌های مربوط به بیمه املاک و مستغلات، در صورتی که به تأیید مجمع صندوق رسیده باشد؛
- 7) حق الزحمه هیئت کارشناسی برای ارزش‌گذاری املاک و مستغلات صندوق؛
- 8) مالیات و هزینه نقل و انتقال اوراق بهادار صندوق بر اساس مقررات؛
- 9) کارمزد یا حق الزحمه تصفیه صندوق که میزان و نحوه محاسبه آن در امیدنامه صندوق قید شده است؛
- 10) هزینه‌های مالی تسهیلات اخذ شده برای صندوق؛
- 11) هزینه‌های بانکی برای نقل و انتقالات وجوه صندوق؛
- 12) هزینه‌های طرح دعوی توسط متولی علیه هر کدام از ارکان صندوق در مراجع ذی‌صلاح؛
- 13) هزینه‌های طرح دعوی به نفع صندوق یا دفاع در برابر دعوی علیه صندوق؛
- 14) هزینه‌های مربوط به نرم‌افزار صندوق؛
- 15) سایر هزینه‌های پیش‌بینی نشده 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 1: پرداخت هزینه از محل دارایی‌های صندوق به‌جز موارد فوق، مجاز نیست و مدیر صندوق و متولی مسئول جبران خسارات وارده به صندوق یا سرمایه‌گذاران در اثر قصور یا تخلف خود از این ماده هستند. حدود مسئولیت آن‌ها را مرجع صالح به رسیدگی، تعیین می‌کند.

تبصره 2: تأمین هزینه‌های اجرای وظایف و مسئولیت‌های ارکان صندوق به‌استثنای موارد مذکور در این ماده، حسب مورد بر عهده خود ایشان است.

تبصره 3: 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 4: برای تأمین برخی هزینه‌ها نظیر هزینه بهره‌برداری از املاک و مستغلات، کارمزد یا حق‌الزحمه تصفیه صندوق و کارمزد متعهد پذیرهنویس، باید در هر دوره مبلغ تعیین شده در امیدنامه صندوق، در حساب‌های صندوق ذخیره شود.

تشریفات تهیه و تأیید صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی:

ماده 62) 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-1) شماره مسلسل، عنوان صورت‌وضعیت، نام مدیر بهره‌برداری به‌عنوان تهیه‌کننده گزارش، تاریخ تهیه گزارش، تاریخ آخرین گزارش تأیید شده قبلی؛

الف-2) میزان تحقق معیارهای مالی و عملیاتی فعالیت صندوق از قبیل ضریب اشغال، متوسط درآمد اجاره در واحد مساحت و وضعیت انقضای قراردادهای اجاره در هر دوره و مقایسه آن با گزارش بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه؛

الف-3) 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-4) مقایسه درآمدها و هزینه‌های محقق شده 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-5) مشخصات املاک و مستغلات تملک شده و به‌روزرسانی وضعیت بهره‌برداری هر کدام از مستغلات صندوق؛

الف-6) سایر اطلاعات به تشخیص مدیر صندوق؛

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

ب-1) تطبیق اطلاعات مندرج در صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی با بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه؛

ب-2) کنترل هزینه‌های بهره‌برداری انجام‌شده با بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه و صدور دستور پرداخت به حساب مدیر بهره‌برداری در صورت تأیید مبالغ؛

ب-3) پرداخت مبالغ صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی تأییدشده پس از کسر کسورات قانونی و سایر کسورات پیش‌بینی شده در اساسنامه و امیدنامه با رعایت تشریفات مربوطه به مدیر بهره‌برداری.

ماده 63) در صورت تشخیص مدیر صندوق نسبت به انطباق اطلاعات مندرج در صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی، وی موظف است ظرف 5 روز کاری صورت‌وضعیت مذکور را تأیید نماید و صورت‌وضعیت مربوطه را به متولی ارائه دهد. در صورت عدم انطباق اطلاعات مندرج در صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی، مدیر موظف است در مهلت مذکور موارد عدم تطبیق را به مدیر بهره‌برداری گزارش کند.

تقسیم عواید صندوق:

ماده 64) در مواعید مورد تأیید مجمع که نمی‌تواند از یک سال بیشتر باشد، حداقل 90 درصد از درآمدهای دریافتی حاصل از اجاره دارایی‌های غیرمنقول و نیز سود دریافتی سپرده‌ها و سود دریافتی ناشی از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار تحت تملک صندوق پس از کسر هزینه‌های صندوق را تقسیم نماید. پرداخت سودهای ناشی از فروش املاک و مستغلات با پیشنهاد مدیر و تصویب مجمع مرتبط با بررسی صورت‌های مالی امکان‌پذیر است.

تشریفات فروش املاک و مستغلات:

ماده 65) 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 شود. 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 1: فروش املاک و مستغلات در تملک صندوق در صورتی که به قیمتی کمتر از قیمت برآوردی هیئت کارشناسی مدنظر باشد، صرفاً به میزان حداکثر 10 درصد پایین‌تر از قیمت درج شده در گزارش ارزش‌گذاری و با موافقت مجمع صندوق، مجاز است. در این خصوص مدیر صندوق موظف است مطابق با مقررات بورس مربوطه اطلاع‌رسانی لازم را صورت دهد.

تبصره 2: 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.

تبصره 3: در خصوص خرید یا فروش به‌از مدیر صندوق و اشخاص وابسته به آن و همچنین دارندگان واحدهای ممتاز و اشخاص وابسته باید طرف معامله و اطلاعات معامله مطابق با مقررات بورس مربوطه اطلاع‌رسانی و افشا صورت پذیرد. همچنین اجاره به شرط تملیک برای اشخاص مزبور ممنوع است.

شرایط امیدنامه:

ماده 66) امیدنامه صندوق حداقل شامل موارد زیر است:

1. بررسی متغیرهای کلان اقتصادی، تحلیل صنعت املاک و مستغلات و چشم‌انداز این صنعت به‌ویژه در حوزه کاربری‌های 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؛
2. معرفی فرصت‌ها و ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری در صنعت املاک و مستغلات؛
3. چارچوب سرمایه‌گذاری‌های صندوق به لحاظ کاربری‌های مدنظر و مناطق جغرافیایی هدف‌گذاری شده برای تملک املاک و مستغلات صندوق و توجیه اقتصادی و عوامل ریسک سرمایه‌گذاری‌ها؛

4. نحوه انتخاب هیئت کارشناسی و حداقل مواردی که در ارزش‌گذاری املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری مورد بررسی قرار می‌گیرد؛
5. تشریح نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات و فعالیت عملیاتی صندوق؛
6. تشریح سیاست سرمایه‌گذاری و مشخصات دارایی‌های قابل سرمایه‌گذاری؛
7. تعیین زمان‌بندی فعالیت صندوق؛
8. تعیین سیاست‌های صندوق در مورد مدیریت دارایی‌ها و املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری تا پیش از فروش؛
9. تبیین سازوکار لازم در شرایطی که فروش دارایی‌های صندوق تا انتهای دوره تصفیه میسر نباشد؛
10. تبیین سیاست‌های صندوق در شرایطی که فعالیت صندوق پیش از پایان دوره فعالیت صندوق پایان پذیرد؛
11. تعیین هزینه‌های صندوق و نحوه پرداخت آن‌ها؛
12. تعیین نحوه جبران خدمات ارکان صندوق؛
13. تعیین سقف، نحوه محاسبه و مواعد زمانی پرداخت کارمزدهای ارکان صندوق؛
14. تعیین و تشریح قواعد و محدودیت‌ها در انجام پذیره‌نویسی و سرمایه‌گذاری‌ها؛
15. تعیین سیاست‌های ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری شامل حداقل و حداکثر واحدهای قابل ابطال، چگونگی پرداخت مبلغ ابطال به صورت نقدی و انتقال املاک و مستغلات در قبال واحدهای ابطال شده، نحوه رعایت حقوق سرمایه‌گذاران؛
16. تعیین جزئیات سیاست‌ها و سازوکار صندوق در مورد وثیقه کردن و نحوه انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری؛
17. ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق؛
18. محل اقامت صندوق.

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

ماده 67) علاوه بر آنچه که در سایر قسمت‌های اساسنامه در ارتباط با شرایط امیدنامه به آن اشاره شده است، موارد زیر باید در ابتدای امیدنامه صندوق تصریح گردد:

1. این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسين متقاضی تأسیس، تهیه و تأیید شده است که با آگاهی و پذیرش کلیه قوانین، مقررات و ضمانت‌اجراهای حقوقی و کیفری مربوطه علی‌الخصوص فصول پنجم و ششم قانون بازار اوراق بهادار، منفرداً و مجتمعاً مسئولیت درستی اطلاعات مندرج در آن را بر عهده می‌گیرند؛
2. مدیر صندوق و مؤسسين 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؛
3. سازمان مجوز تأسیس این صندوق را بر مبنای اسناد، مدارک و اطلاعاتی که توسط مؤسسين 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؛
4. 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، مؤسسين، 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؛

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

اطلاع‌رسانی:

ماده 68) 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:

- 1) گزارش بودجه پیش‌بینی شده بهره‌برداری عملیاتی سه ساله املاک و مستغلات صندوق پیش از شروع پذیره‌نویسی اولیه؛
- 2) رویه‌های مصوب صندوق؛
- 3) مشخصات دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و میزان مالکیت واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز هر یک، ارکان صندوق و تغییرات آن حداکثر 3 روز کاری پس از اتمام تشریفات مربوط به تغییرات؛
- 4) مشخصات املاک و مستغلات تملک شده توسط صندوق شامل کاربری، متراژ بنا و زیربنا، تعداد طبقات، ضریب اشغال، نقشه‌ها، عکس‌ها و سایر اطلاعات مربوطه؛
- 5) تصمیمات مجمع صندوق؛
- 6) اطلاعیه مربوط به پذیره‌نویسی و افزایش سرمایه؛
- 7) مواعد زمانی و مبلغ سود توزیعی حاصل از عملیات صندوق مصوب مجمع صندوق در صورت وجود؛
- 8) نمونه قراردادهای خرید و فروش املاک و مستغلات؛
- 9) اطلاعیه خرید یا فروش آن دسته از املاک و مستغلات صندوق که ارزش آن‌ها برابر یا بیش از 10 درصد ارزش دارایی‌های صندوق است؛
- 10) اطلاعیه انعقاد قراردادهای اجاره املاک و مستغلات صندوق که ارزش آن‌ها برابر یا بیش از 10 درصد درآمد ناخالص صندوق است؛
- 11) اطلاعیه خرید و فروش املاک و مستغلات یا انعقاد قرارداد اجاره با ارکان صندوق یا دارندگان بیش از 5 درصد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق؛
- 12) تصمیمات مرتبط با صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید؛
- 13) نتیجه صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید در هر دوره، حداکثر 20 روز کاری پس از پایان مهلت تعیین شده توسط مجمع؛
- 14) خلاصه صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی تأییدشده توسط مدیر صندوق، حداکثر یک روز کاری پس از تأیید؛
- 15) 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؛
- 16) گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به «بهای تمام‌شده» و «ارزش روز» در پایان هر دوره شش‌ماهه حداکثر 45 روز پس از پایان هر دوره؛
- 17) به‌روزرسانی گزارش ارزش‌گذاری تهیه‌شده توسط هیئت کارشناسی بر مبنای ارزش روز املاک و مستغلات صندوق؛

18) مبلغ قابل پرداخت بابت هر واحد سرمایه‌گذاری از محل تقسیم دارایی‌های صندوق و تاریخ مدنظر برای استخراج فهرست سرمایه‌گذارانی که مبلغ مذکور به آن‌ها تعلق می‌گیرد، حداقل 10 روز کاری پیش از تاریخ مدنظر، در صورتی که ارکان ذی‌صلاح با رعایت اساسنامه، تصمیم به تقسیم همه یا بخشی از دارایی‌های صندوق بین سرمایه‌گذاران گرفته باشند؛

19) نتیجه اجرای تصمیم اعلام‌شده مطابق بند قبل، شامل مبلغ پرداختی به سرمایه‌گذاران بابت هر واحد سرمایه‌گذاری، تاریخ پرداخت و جمع کل مبالغ پرداختی؛

20) دامنه مظنه و تعهدات بازارگردان، مطابق مقررات بورس؛

21) آنچه بر اساس ماده 39 باید در روزنامه رسمی کشور آگهی شود؛

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

تبصره 2) روند تاریخی اطلاعات موضوع بندهای (14) تا (19) این ماده، باید در تارنمای صندوق در دسترس سرمایه‌گذاران باشد.

تبصره 3) مسئولیت هرگونه انتشار اطلاعات بر روی تارنمای صندوق بر عهده مدیر صندوق است.

تصفیه، انحلال یا پایان دوره فعالیت:

ماده 69) 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 با 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؛

د) در صورت صدور حکم مرجع ذی‌صلاح قانونی مبنی بر خاتمه فعالیت یا انحلال صندوق؛

ماده 70) اگر فعالیت صندوق مطابق موارد مذکور در بندهای الف) و ب) پایان یابد، مدیر صندوق مراحل تصفیه را انجام می‌دهد. اگر فعالیت صندوق مطابق بندهای ج) و د) ماده مذکور پایان یابد، مرجع ذی‌صلاحی که رأی به انحلال یا پایان فعالیت صندوق می‌دهد، مدیر تصفیه، حدود اختیارات و حق الزحمه وی و مراحل تصفیه صندوق را تعیین می‌کند.

ماده 71) در صورت وقوع هر یک از موارد موضوع ماده 69، مدیر صندوق موظف است حداکثر ظرف مدت 3 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، به‌عنوان مدیر تصفیه انتخاب شده باشد، تکلیف موضوع این ماده بر عهده وی است.

ماده 72) اگر فعالیت صندوق طبق ماده 69 پایان یابد، اقدامات زیر تا اتمام تصفیه صندوق انجام می‌شود:

- 1) مدیر تصفیه، عملیات لازم را برای فروش املاک و مستغلات صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و امیدنامه را انجام می‌دهد؛
- 2) خرید دارایی به نام صندوق متوقف می‌شود، مگر در موارد ضروری و با تأیید متولی؛
- 3) مدیر تصفیه صندوق با تأیید متولی از محل وجوه نقد صندوق، همه بدهی‌های سررسید شده صندوق به استثنای مطالبات مدیر صندوق و متولی بابت کارمزد را می‌پردازد.
- 4) مدیر تصفیه صندوق موظف است همه دارایی‌های مالی و مطالبات صندوق را در کوتاه‌ترین زمان ممکن به نقد تبدیل کند.
- 5) مدیر تصفیه صندوق تا خاتمه تصفیه برای هر دوره سه‌ماهه، صورت‌های مالی صندوق را تهیه و در مواعد مقرر در اساسنامه به حسابرس تسلیم می‌کند. مدیر تصفیه صندوق موظف است تا خاتمه تصفیه در پایان هر ماه گزارشی شامل بهای تمام‌شده و قیمت فروش دارایی‌های فروخته شده تهیه و افشا کند.
- 6) حسابرس موظف است نظر خود را ظرف مدت 30 روز پس از دریافت صورت‌های مالی موضوع بند (5)، به مدیر تصفیه صندوق، متولی و سازمان ارائه دهد.
- 7) مدیر تصفیه صندوق چنانچه حسابرس نسبت به صورت‌های مالی و گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق موضوع بند (5) که تاریخ تهیه آن‌ها پس از انجام هر مرحله فروش موضوع بند (1) و تبدیل به نقد دارایی‌های مالی موضوع بند (4) 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 (3)، ظرف مدت 15 روز کاری از محل وجوه نقد صندوق، مبلغی را که از 80 درصد وجوه نقد صندوق در تاریخ صورت‌های مالی مذکور کمتر و از ارزش خالص روز کل واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران در آن تاریخ بیشتر نیست، به حساب بانکی سرمایه‌گذاران واریز می‌کند. مدیر تصفیه صندوق برای انجام این پرداخت، تاریخ معینی اعلام می‌کند و نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری 5 روز مانده به این تاریخ متوقف می‌شود. مبلغ مذکور فقط به حساب سرمایه‌گذارانی واریز می‌شود که در تاریخ مدنظر، دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق باشند. مبلغ پرداختی بابت هر واحد سرمایه‌گذاری از طریق تارنمای صندوق به اطلاع عموم می‌رسد. پس از پرداخت مذکور و انتشار اطلاعیه مربوطه نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری مجاز است. این عملیات تا فروش کامل املاک و مستغلات صندوق و نقد کردن همه دارایی‌های صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و با رعایت مقررات مصوب سازمان، تکرار می‌شود.
- 8) پس از آن که همه دارایی‌های صندوق به فروش رسید و تبدیل به نقد شد تا زمان تسویه کامل ارزش روز واحدهای سرمایه‌گذاری با سرمایه‌گذاران، بنا به اعلام مدیر تصفیه صندوق، نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری ممنوع می‌شود. مدیر تصفیه صندوق موارد مربوط به بندهای (5)، (6) و (7) را تکرار می‌کند، اما در اجرای مجدد بند (7)، 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.
- 9) پس از اجرای مرحله مذکور در بند (8)، 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.

10) 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 1: پس از انجام بند (9) و در صورت صحت همه محاسبات، سرمایه‌گذاران هیچ‌گونه حقوقی نسبت به دارایی‌های صندوق ندارند و این دارایی‌ها با اجرای بند (10) به مدیر تصفیه صندوق منتقل می‌شود.

تبصره 2: 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 (73) سازمان مرجع رسیدگی به همه تخلفات ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

ماده (74) هرگونه اختلاف بین ارکان صندوق با یکدیگر و با سرمایه‌گذاران صندوق در مواردی که مربوط به صندوق می‌شود و هرگونه اختلاف بین صندوق با سایر اشخاص ذی‌ربط که ناشی از فعالیت حرفه‌ای آن‌ها از جمله در مورد اداره امور صندوق، اجرای مفاد اساسنامه و اجرای وظایف و مسئولیت‌های هر کدام از ارکان در قبال صندوق باشد، مشمول ماده (36) قانون بازار اوراق بهادار بوده و بر اساس این ماده رسیدگی می‌شود.

سایر موارد:

ماده (75) 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 مقصر یا متخلف مسئول جبران خسارت وارده هستند. مرجع صالح به رسیدگی، حدود مسئولیت هر کدام را تعیین می‌کند.

ماده (76) اگر به هر دلیلی بین سرمایه‌گذاران با هر کدام از ارکان صندوق تعارض منافع پیش آید، تأدیه حقوق سرمایه‌گذاران بر تأدیه حقوق رکن یادشده، مقدم است.

ماده (77) اگر صندوق به حکم مراجع صالح قانونی منحل اعلام شود، این امر تغییری در حدود مسئولیت دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ایجاد نمی‌کند.

ماده (78) صندوق و ارکان آن همواره ملزم به رعایت الزامات، قوانین و مقرراتی هستند که توسط سازمان یا سایر مراجع دارای صلاحیت تصویب و ابلاغ می‌گردد.

ماده (79) مرجع تفسیر مواد این اساسنامه، سازمان است. تغییرات اساسنامه باید به تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق برسد.

ماده (80) این اساسنامه در 80 ماده و تبصره تنظیم شده است.

اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان و مؤسسین:

ردیف	نام ارکان صندوق/اشخاص طرف قرارداد	سمت در صندوق	شماره روزنامه	صاحبان امضای مجاز	نمونه امضاء
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

امضای اعضای هیئت رئیسه مجمع مؤسس

رئیس مجمع	ناظر اول	ناظر دوم	دبیر مجمع
نام و نام خانوادگی	نام و نام خانوادگی	نام و نام خانوادگی	نام و نام خانوادگی
تاریخ	تاریخ	تاریخ	تاریخ
امضا	امضا	امضا	امضا