

به نام خدا

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

تاریخ تصویب در مجمع عمومی:

تاریخ ثبت امیدنامه در سازمان بورس و اوراق بهادار:

شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان:

شماره ثبت نزد سازمان بورس و اوراق بهادار:

۱. مقدمه
۲. اهداف و استراتژی صندوق
۳. ریسک سرمایه‌گذاری در صندوق
۴. واحدهای سرمایه‌گذاری
۵. محل اقامت صندوق
۶. ارکان صندوق
۷. هزینه‌های سرمایه‌گذاری در صندوق
۸. اطلاع‌رسانی صندوق

۱- مقدمه:

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

صندوق زمین و ساختمان به عنوان مؤسسه غیر تجاری نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و به عنوان نهاد مالی نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. فعالیت این صندوق تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار می‌باشد. نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار بر صندوق به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات قانونی و مصوبات سازمان بورس و اوراق بهادار و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری، کامل و صحیح بودن اطلاعات مندرج در امیدنامه یا توصیه و سفارش سازمان بورس و اوراق بهادار به سرمایه‌گذاری در صندوق نمی‌باشد.

این امیدنامه بخش جدایی‌ناپذیر اساسنامه صندوق محسوب می‌شود. کلیه واژه‌ها و اصطلاحاتی که در ماده (۱) اساسنامه صندوق تعریف شده است در این امیدنامه نیز به همان معانی به کار می‌رود. سرمایه‌گذار برای تصمیم‌گیری در مورد سرمایه‌گذاری در این صندوق باید علاوه بر مفاد امیدنامه، اساسنامه صندوق و گزارش‌های دوره‌ای آن را نیز مطالعه نماید. بعضی از مطالب مهم اساسنامه در امیدنامه تکرار شده است و در صورت برداشت‌های متفاوت از آن دو، همواره مفاد اساسنامه حاکم خواهد بود.

هدف از تشکیل صندوق، جمع‌آوری وجوه از سرمایه‌گذاران و اختصاص آنها به ساخت پروژه ساختمانی مورد نظر و سپس فروش واحدهای ساختمانی پروژه یاد شده و در نهایت تقسیم عواید ناشی از این فعالیت بین سرمایه‌گذاران صندوق است. خصوصیات کلی پروژه در بند ۲-۳ و جزئیات آن در طرح توجیهی پیوست این امیدنامه ذکر شده است.

علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در این صندوق باید واحدهای سرمایه‌گذاری آن را خریداری نمایند. خرید واحدهای سرمایه‌گذاری این صندوق در صورت پذیرش آن در بورس تهران از طریق هر یک از کارگزاران فعال در این بورس و در غیر این صورت از طریق خرید از بازارگردان

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

صندوق مطابق پیوست شماره () اساسنامه، امکان‌پذیر خواهد بود. علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در صندوق، همچنین می‌توانند متناسب با مبلغی که برای سرمایه‌گذاری در صندوق در نظر گرفته‌اند، حق تقدم سایر سرمایه‌گذاران را خریداری کرده و در مهلت مقرر به سرمایه‌گذاری در صندوق اقدام کنند.

سرمایه‌گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته، تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه‌گذاری این صندوق سودآور باشد؛ ولی ممکن است در اثر کاهش خالص ارزش دارایی‌های صندوق یا شرایط خاص عرضه و تقاضای واحدهای سرمایه‌گذاری در بازار، سرمایه‌گذار در موقع فروش واحدهای سرمایه‌گذاری خود، یا در هنگام تصفیه صندوق، مبلغی کمتر از میزان سرمایه‌گذاری خود دریافت کند. ریسک‌های مهمی که سرمایه‌گذار این صندوق با آنها مواجه است، در بخش ۳ این امیدنامه توضیح داده شده‌اند.

۲- اهداف و استراتژی‌های صندوق:

۲-۱- هدف از تشکیل صندوق، جمع‌آوری سرمایه از سرمایه‌گذاران و اختصاص آن به ساخت پروژه ساختمانی مذکور در بند ۳-۲ و سپس فروش واحدهای ساختمانی پروژه یادشده و در نهایت تقسیم عواید ناشی از این فعالیت بین سرمایه‌گذاران است؛ در این خصوص، تلاش می‌شود، پروژه ساختمانی در زمان و با هزینه پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پیوست این امیدنامه، به اتمام رسیده و به بیشترین قیمت ممکن به فروش رود تا بیشترین بازدهی ممکن نصیب سرمایه‌گذاران گردد. توجه به این نکته ضروری است که این صندوق، واحدهای

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

ساختمانی خود را مستقیماً به سرمایه‌گذاران واگذار نمی‌کند و واحدهای ساختمانی با رعایت مقررات، از طریق برگزاری مزایده، به بهترین خریدار واگذار می‌شوند.

۲-۲- مزیت‌های سرمایه‌گذاری در این صندوق برای سرمایه‌گذاران عبارتند از:

الف) با سرمایه‌گذاری در این صندوق، سرمایه‌گذار از سود ناشی از ساخت و فروش واحدهای ساختمانی پروژه صندوق بهره‌مند می‌شود. بنابراین قدرت خرید سرمایه‌گذار در برابر افزایش قیمت زمین و ساختمان در منطقه اجرای پروژه تا حد زیادی حفظ می‌شود.

ب) به دلیل اینکه فعالیت صندوق توسط حسابرس و متولی صندوق دائماً نظارت می‌شود، احتمال سوءاستفاده از سرمایه صندوق، کاهش می‌یابد.

ج) در صورتی که سرمایه‌گذار به سرمایه خود نیاز داشته باشد، می‌تواند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را از طریق فروش به بازارگردان یا اشخاص دیگر به نقد تبدیل کند. بازارگردان براساس پیوست (اساسنامه هر روز قیمت‌های خود را برای خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری، اعلام می‌نماید).

د) این صندوق، همواره اطلاعات مربوط به صندوق و پروژه ساختمانی صندوق را از طریق تارنمای صندوق که نشانی آن در بند آمده است، منتشر می‌کند. بنابراین سرمایه‌گذاران در مقاطع حداقل سه ماهه، می‌توانند از طریق این اطلاعات وضعیت صندوق و پیشرفت پروژه را ارزیابی نمایند.

۲-۳- وجوه صندوق صرفاً برای ساخت پروژه و هزینه‌هایی که در اساسنامه و امیدنامه پیش‌بینی شده است، پرداخت می‌شوند. مدیر سرمایه‌گذاری می‌تواند برای حفظ ارزش وجوه نقد صندوق، وجوه مازاد صندوق را در دارایی‌هایی به شرح زیر سرمایه‌گذاری کند:

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

۱-۳-۲: اوراق مشارکت، اوراق صکوک و اوراق بهادار رهنی و سایر اوراق بهاداری که تمامی شرایط زیر را داشته باشد:

الف- مجوز انتشار آنها از سوی دولت، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران یا سازمان بورس و اوراق بهادار صادر شده باشد؛

ب- سود حداقلی برای آنها تضمین و مشخص شده باشد؛

ج- به تشخیص متولی، یکی از مؤسسات معتبر با خرید آنها را قبل از سررسید تعهد کرده باشد یا امکان تبدیل کردن آنها به نقد در بازار ثانویه مطمئن وجود داشته باشد.

۲-۳-۲: گواهی‌های سپرده منتشره توسط بانک‌ها یا مؤسسات مالی اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

۳-۳-۲: هر نوع سپرده‌گذاری نزد بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

۲-۴- این صندوق به عنوان یک صندوق زمین و ساختمان وجوه خود را در پروژه ساختمانی که مشخصات به صورت کلی آن در زیر و با جزئیات بیشتر در پیوست این امیدنامه شرح داده شده است، سرمایه‌گذاری می‌کند:

نام پروژه:.....

نشانی پروژه:.....

متراژ زمین پروژه:..... متر مربع

تعداد واحدهای ساختمانی پروژه به تفکیک کل، مسکونی و تجاری:

کل..... واحد؛ مسکونی..... واحد؛ تجاری..... واحد.

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

واحد متراژ زیر بنای پروژه به تفکیک کل، مسکونی و تجاری:

کل..... متر مربع؛ مسکونی.....مترمربع؛ تجاری.....مترمربع.

ارزش زمین پروژه در زمان ثبت صندوق نزد سبا:میلیون ریال

پیش بینی زمان ساخت پروژه: ماه

پیش بینی کل هزینه ساخت پروژه: میلیون ریال

پیش‌بینی متوسط قیمت هر متر مربع واحدهای ساختمانی به تفکیک کل و نوع کاربری:

کل:میلیون ریال؛ مسکونی:میلیون ریال؛ تجاری:..... میلیون ریال

۳-ریسک سرمایه‌گذاری در صندوق:

۳-۱- البته، تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه‌گذاری در صندوق سودآور باشد، ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه‌گذاری‌های صندوق همواره وجود دارد. بنابراین، سرمایه‌گذاران باید به همه ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق از جمله ریسک‌های زیر توجه ویژه مبذول دارند.

۳-۲-ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق: صندوق در پروژه ساختمانی مذکور در بند ۳-۲ سرمایه‌گذاری می‌کند و انتظار بر آن است که با توجه به سود ناشی از ساخت و ساز و افزایش عمومی قیمت‌ها در این بخش، بازده مناسبی برای سرمایه‌گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت زمین و ساختمان، ارزش دارایی‌های صندوق کاهش یابد و سرمایه‌گذاران به بازده مورد انتظار دست پیدا نکنند.

۳-۳-ریسک افزایش قیمت مصالح: با توجه به نیاز پروژه به حجم زیادی از مصالح نظیر سیمان، آهن آلات، گچ، شیرآلات و غیره؛ در صورتی که مصالح مورد نیاز با افزایش قیمت غیر

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

منتظره‌ای روبرو شوند و قیمت واحدهای ساخته شده متناسب این افزایش هزینه، افزوده نشود؛ بازده مورد انتظار صندوق کاهش خواهد یافت.

۳-۴- ریسک عدم اتمام پروژه در موعد مقرر: مدیر ساخت متعهد است که در زمان تعیین شده در امیدنامه، عملیات ساخت پروژه را مطابق طرح توجیهی به پایان برساند. هر چند در صورت تأخیر در این امر، مبلغی به عنوان جریمه از مدیر ساخت دریافت خواهد شد؛ اما در صورت عدم توانایی مدیر ساخت در اتمام به موقع پروژه، این امکان وجود دارد که سود پروژه کاهش یابد.

۳-۴- ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه‌گذاری: هر چند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه‌گذاری، نقدشوندگی آنها را افزایش می‌دهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص پروژه یا شرایط خاص بازار، روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه‌گذار شود.

۴- واحدهای سرمایه‌گذاری:

۴-۱- واحد سرمایه‌گذاری کوچکترین جزء سرمایه صندوق است. در ازای سرمایه‌گذاری در صندوق، گواهی سرمایه‌گذاری صادر می‌شود. در گواهی سرمایه‌گذاری، تعداد واحدهای

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

سرمایه‌گذاری هر سرمایه‌گذار درج می‌شود. به استثنای تفاوت ذکر شده در بند (۴-۳)، سایر حقوق دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری با یکدیگر یکسان است.

۴-۲- دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری می‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را در بورس اوراق بهادار یا بازار دیگری که توسط بازارگردان به وجود آمده، به فروش برسانند. کاهش یا افزایش ارزش دارایی‌های صندوق، در قیمت‌های بازاری واحدهای سرمایه‌گذاری، مؤثر است. سرمایه‌گذاران همچنین می‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را تا اتمام مراحل ساخت و فروش واحدهای ساختمانی، نگهداری کرده و در پایان مراحل فروش واحدهای یادشده، سهم خود را از دارایی‌های صندوق پس از کسر بدهی‌ها و سایر هزینه‌ها دریافت کنند.

۴-۳- فقط سرمایه‌گذارانی که حداقل ۵ درصد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را مالک باشند، می‌توانند در مجمع صندوق شرکت نموده و در تصمیم‌گیری‌هایی که در صلاحیت مجمع صندوق است، رأی دهند. متولی به عنوان نماینده و حافظ منافع سایر سرمایه‌گذاران، در مجمع صندوق شرکت کرده و رأی می‌دهد. همچنین متولی بر فعالیت‌های دیگر ارکان نظارت کرده و می‌تواند در چارچوب مفاد اساسنامه، پیشنهاد تغییر دیگر ارکان صندوق را به مجمع صندوق ارائه دهد.

۴-۴- قبل از عرضه عمومی و همچنین در اولین عرضه عمومی، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به قیمت مینا عرضه می‌شوند؛ که برابر ... ریال برای هر واحد سرمایه‌گذاری است. در مراحل بعدی برای افزایش سرمایه صندوق، واحدهای سرمایه‌گذاری به قیمت صدور عرضه می‌شوند. قیمت‌های صدور واحدهای سرمایه‌گذاری در هر مرحله افزایش سرمایه، برابر ارزش عملیاتی یا ارزش فروش واحدهای سرمایه‌گذاری هر کدام که کمتر باشد، خواهد بود. چگونگی محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری، در بند (۴-۶) توضیح داده شده است.

۴-۵- برای تأمین منابع مالی جهت اجرای پروژه، سرمایه صندوق از طریق صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، در مواعد زمانی پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه افزایش می‌یابد. در خرید واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری به نسبت واحدهای خود از حق تقدم برخوردارند و می‌توانند این حق را در چارچوب اساسنامه به فروش برسانند. در هر مرحله از افزایش سرمایه، هیأت مدیره تاریخ معینی را اعلام می‌کند و فقط به اشخاصی که در تاریخ معین شده، دارای واحدهای سرمایه‌گذاری باشند، حق تقدم اعطاء خواهد شد و به اشخاصی که پس از این تاریخ، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را بخرند، حق تقدم آن مرحله از افزایش سرمایه اعطاء نخواهد شد. مهلت استفاده از حق تقدم‌های مذکور، محدود است و در صورت عدم استفاده از این حق برای دریافت واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، خود به خود باطل خواهد شد.

۴-۶- ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری بر اساس مفاد اساسنامه و مطابق دستورالعمل مصوب سبا به تفکیک تمام شده، عملیاتی، محاسباتی و فروش محاسبه و اعلام می‌شود. ارزش تمام شده براساس هزینه‌های صورت‌گرفته برای اجرای پروژه محاسبه می‌شود. در محاسبه ارزش عملیاتی، ارزش تمامی دارایی‌های صندوق به قیمت روز در نظر گرفته می‌شود. در محاسبه ارزش محاسباتی، ارزش روز قراردادهای صندوق نیز به ارزش عملیاتی افزوده خواهد شد. ارزش فروش نیز براساس قیمت روز ساختمان‌های مشابه در منطقه اجرای پروژه و با در نظر گرفتن درصد پیشرفت پروژه تعیین می‌شود. علاقه‌مندان برای دستیابی به اطلاعات بیشتر در مورد چگونگی محاسبه ارزش‌های یادشده باید "دستورالعمل نحوه محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های زمین و ساختمان" را مطالعه نمایند.

۴-۷- ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری در پایان عمر صندوق و براساس مفاد اساسنامه صورت می‌گیرد. با ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری سهم هر یک از سرمایه‌گذاران از دارایی‌های صندوق پس از کسر بدهی‌های آن و بر اساس مفاد اساسنامه به آنها پرداخت می‌شود.

۵- محل اقامت صندوق:

محل اقامت صندوق توسط مدیر سرمایه‌گذاری صندوق در شهر به نشانی تعیین شده است.

۶- ارکان صندوق:

۶-۱- ارکان صندوق شامل مجمع صندوق، مدیر سرمایه‌گذاری، مدیر ساخت، مدیر ناظر، متولی، متعهد پذیرهنویس، بازارگردان، حسابرس و هیأت مدیره صندوق است که هر کدام به شرح زیر معرفی می‌شود:

۶-۲- **مجمع صندوق:** مجمع صندوق از اجتماع سرمایه‌گذارانی که هرکدام حداقل ۵ درصد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را تحت تملک دارند و متولی به عنوان نماینده سایر سرمایه‌گذاران، طی تشریفات مذکور در اساسنامه تشکیل می‌شود. اختیارات مجمع صندوق در اساسنامه ذکر شده است؛ که مهم‌ترین آنها عبارتند از: تصمیم‌گیری راجع به انتخاب یا عزل سایر ارکان صندوق، تصویب تغییرات در اساسنامه و امیدنامه، تصویب قراردادهای نمونه که با سایر ارکان صندوق منعقد می‌شود، تصویب اسناد و روش برگزاری مزایده‌ها، تصویب صورتهای مالی و تصمیم‌گیری راجع به انحلال صندوق. به منظور رعایت حقوق سرمایه‌گذاران، برخی از تصمیمات مجمع باید به تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار برسد.

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

۳-۶- مدیر سرمایه‌گذاری: مدیر سرمایه‌گذاری صندوق، شرکت است که در تاریخ با شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی مدیر سرمایه‌گذاری عبارت است از.....
 به همراه این امیدنامه، مدیر سرمایه‌گذاری مشخصات و سوابق کاری خود را نیز انتشار داده است. وظایف و مسئولیت‌های مدیر سرمایه‌گذاری در اساسنامه درج شده است که مهمترین آنها عبارتند از: انجام برخی از مراحل صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، ثبت و نگهداری حساب هر سرمایه‌گذار، ثبت وقایع مالی صندوق، تهیه صورت‌های مالی و گزارش‌های عملکرد صندوق، صدور دستور پرداخت هزینه‌ها با تأیید متولی، بررسی پیشرفت مالی پروژه، محاسبه ارزش‌های عملیاتی، محاسباتی و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری، پیشنهاد افزایش سرمایه به هیأت مدیره و توجیه آن، انجام عملیات مزایده مطابق مصوبات مجمع صندوق، تصفیه صندوق در شرایط معمول، تعیین صاحبان امضای مجاز صندوق به تأیید متولی، طراحی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات لازم در آن، دعوت از مجمع صندوق در مواقع مقتضی و نمایندگی صندوق در برابر دیگران است.

۴-۶- مدیر ساخت: مدیر ساخت صندوق که براساس قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، دارای پروانه اشتغال به کار اجرای ساختمان در سطح پایه یک است، شرکت است که در تاریخ با شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی مدیر ساخت عبارت است از
 به همراه این امیدنامه، مدیر ساخت مشخصات و سوابق کاری خود را نیز انتشار داده است. وظایف و اختیارات مدیر ساخت در اساسنامه درج شده است که مهم‌ترین آنها عبارتند از: اجرای پروژه ساختمانی صندوق رأساً یا از طریق عقد قرارداد با

پیمانکاران ذی‌صلاح، ارایه صورت وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه در مواعد مقرر در اساسنامه، و محاسبه ارزش‌های عملیاتی، محاسباتی و فروش پروژه و گزارش‌های مربوطه مطابق دستورالعمل مربوطه.

۵-۶- مدیر ناظر: مدیر ناظر صندوق که براساس قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، دارای پروانه اشتغال به کار نظارت پایه یک است، شرکت است که در تاریخ با شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی مدیر ناظر عبارت است از به همراه این امیدنامه، مدیر ناظر مشخصات و سوابق کاری خود را نیز انتشار داده است. وظایف و اختیارات مدیر ناظر در اساسنامه درج شده است که مهم‌ترین آنها عبارتند از: تأیید طرح توجیهی پروژه، نظارت بر اجرای پروژه جهت تطبیق با طرح توجیهی و مقررات ملی ساختمان، ارایه تذکرات لازم برای اصلاح انحرافات احتمالی در اجرای پروژه، ارائه گزارش‌های لازم در صورتی که مدیر ساخت در اجرای پروژه به تذکرات وی عمل ننماید، بررسی و تأیید پیشرفت فیزیکی پروژه، بررسی و اظهارنظر راجع به ارزش پروژه، تهیه گزارش‌های دوره‌ای پیشرفت پروژه و انجام کلیه وظایفی که مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و مقررات مربوطه به عهده ناظر است.

۶-۶- متولی: متولی صندوق، شرکت/ بانک است که در تاریخ به شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارتست از وظایف و مسئولیت‌های متولی در اساسنامه قید شده است؛ که مهم‌ترین آنها عبارتند از: شرکت در جلسات مجمع صندوق و اعمال رأی از جانب سرمایه‌گذارانی که کمتر از ۵ درصد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

دارند با رعایت مصالح آنها، نظارت بر سایر ارکان به منظور اطمینان از اجرای صحیح مسئولیت‌ها و پیگیری تخلفات احتمالی آنها، بررسی و تأیید دستور پرداخت از محل دارایی‌های صندوق، پیشنهاد عزل و نصب دیگر ارکان به مجمع صندوق در صورتی که منافع سرمایه‌گذاران ایجاب کند. به همراه این امیدنامه، متولی مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه‌گذاران اعلام نموده است.

۶-۷- متعهدپذیره‌نویس: متعهدپذیره‌نویس صندوق، شرکت/ بانک..... است که در تاریخ

..... با شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی متعهدپذیره‌نویس عبارتست از

..... به همراه این امیدنامه، متعهدپذیره‌نویس

مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه‌گذاران اعلام نموده است. در صورتی که در هر مرحله از افزایش سرمایه، تعدادی از واحدهای سرمایه‌گذاری خریداری نشوند، متعهدپذیره‌نویس موظف است مطابق مقررات اساسنامه، این واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به قیمت صدور آنها، خریداری کند. بدین ترتیب در صورتی که متعهد پذیرهنویسی به تعهد خود در این زمینه عمل نماید، وجوه لازم برای اجرای هر مرحله از پروژه جمع‌آوری شده و اجرای پروژه به دلیل کمبود نقدینگی، با تأخیر مواجه نخواهد شد.

۶-۸- بازارگردان: بازارگردان صندوق، شرکت..... است که در تاریخ با شماره

ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی بازارگردان عبارتست از

به همراه این امیدنامه، بازارگردان مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه‌گذاران اعلام نموده است. وظیفه اصلی بازارگردان که در اساسنامه قید شده، بازارگردانی واحدهای

سرمایه‌گذاری صندوق براساس پیوست شماره () اساسنامه است. بازارگردان با دامنه مجاز نوسان دامنه مظنه قیمت و حداقل حجم معاملات روزانه به بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق خواهد پرداخت. مظنه‌های قیمت بازارگردان هر روز اعلام می‌شود و هرگاه سرمایه‌گذاران تمایل به فروش واحدهای سرمایه‌گذاری خود داشته باشند، می‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را با شرایط ذکر شده در پیوست () اساسنامه، به مظنه خرید بازارگردان، به بازارگردان بفروشند. البته سرمایه‌گذاران مجبور به فروش به بازارگردان نیستند و در صورتی که خریدار بهتری برای واحدهای سرمایه‌گذاری آنها وجود داشته باشد، می‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به وی بفروشند.

۶-۹- حسابرس: حسابرس صندوق، مؤسسه حسابرسی است که در تاریخ با شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارتست از به همراه این امیدنامه، حسابرس مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه‌گذاران اعلام نموده است. وظایف و مسئولیت‌های حسابرس در اساسنامه قید شده است؛ که مهم‌ترین آنها عبارتند از: حسابرس باید راجع به کفایت و رعایت اصول و رویه‌های کنترل‌های داخلی مدیر سرمایه‌گذاری، مدیر ناظر و مدیر ساخت اظهار نظر نماید، از درستی ثبت و نگهداری حساب‌های صندوق مطمئن شود، گزارش‌های عملکرد و صورت‌های مالی صندوق را در مقاطع زمانی معین بررسی کرده و راجع به آنها اظهار نظر نماید و راجع به صحت محاسبه ارزش‌های عملیاتی، محاسباتی و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری و همچنین قیمت صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، اظهار نظر نماید..

۶-۱۰- هیأت مدیره: مدیر سرمایه‌گذاری، مدیر ساخت، مدیر ناظر، متعهد پذیرهنویس، و متولی صندوق هر کدام یک شخص حقیقی را که طبق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی پایه یک یا ارشد در رشته‌های معماری، عمران و شهرسازی باشد، به منظور تشکیل هیأت مدیره معرفی می‌نمایند. وظایف و اختیارات هیأت مدیره در اساسنامه قید شده است که مهمترین آنها عبارتند از: تصویب ارزش‌های عملیاتی، محاسباتی و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری، تصویب مبلغ لازم برای افزایش سرمایه در هر مرحله، تأیید صلاحیت مدیر ساخت یا پیمانکاران برای اجرای هر مرحله از پروژه، اتخاذ تصمیمات لازم در فرآیند مزایده فروش و پیش فروش واحدهای ساختمانی صندوق، تعیین مسئول پرداخت جریمه‌های تأخیر در اجرای پروژه، و تصمیم‌گیری راجع به تغییر هزینه‌ها یا زمان‌بندی اجرای پروژه در شرایط استثنایی.

۷- هزینه‌های سرمایه‌گذاری در صندوق:

۷-۱- فهرست هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارایی‌های صندوق، در اساسنامه قید شده است. برخی از این هزینه‌ها، نظیر هزینه‌های طرح دعاوی به نفع صندوق یا علیه ارکان صندوق، به طور کلی غیرقابل پیش‌بینی بوده و به موضوع دعاوی و مراحل و سرعت پیشرفت آنها بستگی دارد. برخی از هزینه‌ها نظیر کارمزد معاملات اوراق بهادار، هزینه سود تسهیلات بانکی، هزینه نگهداری اوراق بهادار بی‌نام صندوق یا هزینه نقل و انتقال وجوه صندوق، از طریق مذاکره مدیر سرمایه‌گذاری صندوق با ارائه‌دهندگان این خدمات یا تسهیلات تعیین می‌شود. برخی دیگر از هزینه‌ها نظیر هزینه‌های تأسیس، هزینه ساخت پروژه، هزینه تبلیغات پیش‌فروش یا فروش

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

واحدهای ساختمانی و کارمزد ارکان که از محل دارایی‌های صندوق پرداخت می‌شوند از پیش تعیین شده‌اند. آن بخش از هزینه‌هایی که مبلغ از پیش تعیین شده‌ای دارند در بند ۷-۳ این امیدنامه قید شده‌اند.

۷-۲- علاوه بر هزینه‌هایی که براساس بند(۷-۱) از محل دارایی‌های صندوق پرداخت می‌شوند سرمایه‌گذار باید در هنگام سرمایه‌گذاری در صندوق، هزینه‌های مندرج در جدول(۷-۴) را از محل دارایی‌های خود پرداخت کند.

۷-۳- آن قسمت از هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارایی‌های صندوق که از قبل قابل پیش‌بینی است، به شرح جدول زیر است:

ردیف	عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
۱	هزینه‌های تأسیس	حداکثر تا مبلغ ... میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت با تصویب مجمع صندوق
۲	هزینه ساخت پروژه	کلاً به مبلغ ... میلیون ریال
۳	هزینه تبلیغ پیش فروش و فروش واحدهای ساختمانی صندوق	سالانه ... درصد از هزینه‌های ساخت پیش‌بینی شده (ردیف ۲) ضرب در درصد کل پروژه که پیش‌فروش نشده است، حداکثر تا سقف ... میلیون ریال
۴	کارمزد مدیر سرمایه‌گذاری	مجموع موارد زیر: - برای هر دوره، معادل ... درصد از هزینه‌های ساخت طی دوره؛ - برای هر دوره، معادل ... درصد از متوسط مانده تسهیلات بانکی دریافت شده برای اجرای پروژه در ابتدا و انتهای دوره؛ - برای هر دوره، معادل ... درصد از سود تحقق یافته دارایی‌های صندوق که در پروژه صندوق سرمایه‌گذاری نشده است در آن دوره؛ - ... ریال برای دعوت و تشکیل هر مجمع عمومی صندوق؛ - ... درصد از مبالغ حاصل از فروش یا پیش فروش واحدهای ساختمانی پروژه در اجرای هر مزایده.
۵	کارمزد مدیر ناظر	مجموع موارد زیر: - ... ریال برای تأیید طرح توجیهی پروژه؛ - ... درصد از مبالغ ریالی صورت وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی بررسی شده؛ - ... درصد از تفاوت ارزش عملیاتی پروژه با ارزش عملیاتی پروژه

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

		<p>در گزارش قبلی در قبال بررسی و اظهارنظر راجع به گزارش ارزش عملیاتی، محاسباتی و فروش پروژه، - ... ریال به ازای تهیه هر گزارش پیشرفت پروژه.</p>
۶	کارمزد متولی	<p>مجموع موارد زیر: - برای هر دوره، معادل درصد از هزینه‌های ساخت طی دوره؛ - سالانه مبلغ ثابت میلیون ریال.</p>
۷	کارمزد متعهدپذیره‌نویس	<p>... درصد از قیمت مبنای واحدهای سرمایه‌گذاری عرضه شده در دوره صدور اولیه ... درصد از قیمت صدور واحدهای سرمایه‌گذاری عرضه شده در هر مرحله از افزایش سرمایه.</p>
۸	حق الزحمه حسابرس	<p>مجموع موارد زیر: - سالانه مبلغ ثابت میلیون ریال برای اظهار نظر راجع به گزارش‌های دوره‌ای؛ - برای هر دوره، معادل ... درصد از هزینه‌های ساخت طی دوره؛ - مبلغ ریال برای اظهارنظر راجع به هر بار محاسبه خالص ارزش و قیمت صدور واحدهای سرمایه‌گذاری.</p>
۹	کارمزد تصفیه صندوق	<p>مجموع مبالغ زیر: - مبلغ ریال بابت هر واحد ساختمانی پروژه صندوق؛ - برای هر دوره، معادل ... درصد از ارزش عملیاتی واحدهای سرمایه‌گذاری در پایان دوره حداکثر تا سقف ... ریال.</p>
۱۰	حق حضور اعضای هیأت مدیره	<p>به تصویب مجمع صندوق حداکثر تا سقف ... ریال برای هر جلسه حضور هر عضو هیأت مدیره.</p>

برخی نکات مهم در رابطه با هزینه‌های فوق (که بعضاً در اساسنامه نیز قید شده‌اند)، عبارتند از:

الف) هزینه‌های تأسیس بلافاصله پس از تصویب مجمع صندوق، قابل پرداخت خواهد بود.

ب) عبارت هزینه در جدول فوق و همچنین در اساسنامه و امیدنامه صندوق بر مفهوم

هزینه به لحاظ حسابداری دقیقاً منطبق نیست. بسیاری از مواردی که در جدول

فوق، به عنوان هزینه یاد شده‌اند، براساس اصول حسابداری ابتدا به عنوان دارایی

صندوق شناسایی شده و پس از فروش واحدهای ساختمانی پروژه، متناسباً به

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

حساب هزینه (قیمت تمام شده واحدهای ساختمانی فروش رفته)، منظور می‌شوند. هزینه‌های ساخت از قبیل قیمت زمین، تأسیسات، تجهیزات، مصالح و دستمزدهای اجرای پروژه، عموماً از این نوع محسوب می‌شوند.

ج (هزینه‌های ساخت پروژه (بند ۲ جدول فوق) شامل قیمت زمین، هزینه‌های طراحی نقشه‌ها، آماده‌سازی، گودبرداری، محوطه‌سازی، مصالح مصرفی، تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و برقی، هزینه اجاره ماشین‌آلات، دستمزدهای اجرای پروژه اعم از کارمزد یا دستمزد مدیر ساخت و پیمانکاران فرعی و به طور کلی شامل کلیه هزینه‌های اجرای پروژه می‌باشد. مسئول اجرای هر مرحله و مبلغی از کل هزینه ساخت که برای اجرای آن مرحله باید به وی پرداخت شود و همچنین زمان‌بندی اجرای هر مرحله و جریمه‌های تأخیر، در طرح توجیهی پیوست این امیدنامه درج شده است. مدیر ساخت، براساس یک قرارداد با صندوق، انجام اغلب مراحل اجرای پروژه را با مشخصات، کیفیت، زمان‌بندی و با دریافت مبالغ مندرج در طرح توجیهی به عهده گرفته است. تعدیل قرارداد مدیر ساخت ممکن نیست مگر اینکه قیمت‌های مصالح، تأسیسات، تجهیزات و دستمزدهای اجرای پروژه، به تأیید هیأت مدیره و تصویب مجمع صندوق تغییرات زیادی نمایند. در این صورت باید امیدنامه صندوق اصلاح شده و پس از تصویب توسط مجمع صندوق و تأیید و ثبت نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، در تارنمای صندوق منتشر شود.

د (مدیر سرمایه‌گذاری موظف است، در هر دوره سه ماهه، هزینه‌های تحقق یافته همان دوره را در حساب‌های صندوق منظور نماید. در هر دوره خصوصاً باید برای هزینه تبلیغات، کارمزد متعهد پذیرهنویس، و کارمزد تصفیه در حساب‌های صندوق ذخیره

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

کافی منظور شود. هرگاه ذخیره منظور شده بابت هزینه تبلیغات و کارمزد تصفیه به سقف‌های مذکور در جدول فوق برسد، منظور کردن این ذخیره‌ها متوقف خواهد شد. منظور کردن این ذخایر در شرایط زیر نیز متوقف می‌شود:

۱- ذخیره هزینه تبلیغات، پس از پیش‌فروش یا فروش تمام واحدهای ساختمانی پروژه؛

۲- ذخیره کارمزد متعهد پذیرهنویس، پس از آخرین افزایش سرمایه؛

۳- ذخیره کارمزد تصفیه، پس از اتمام مراحل ساخت پروژه.

هـ) هزینه‌های صدور اسناد مالکیت واحدهای سرمایه‌گذاری و انتقال آنها به خریداران و کلیه هزینه‌های تصفیه صندوق، از محل ذخیره کارمزد تصفیه پرداخت می‌شود و چنانچه این ذخیره کافی نباشد، توسط مدیر سرمایه‌گذاری تأمین خواهد شد.

و) زمان‌بندی پرداخت هزینه‌ها و کارمزدهای مذکور در جدول فوق، در اساسنامه درج شده است. از هر پرداخت بابت هزینه‌ها و کارمزدها، به استثناء پرداخت بابت حق‌الزحمه حسابرس، کارمزد متعهد پذیرهنویس و کارمزد تصفیه، ده درصد کسر می‌شود. مبالغ کسر شده در هر سال مالی، در پایان سال مالی بعد و در صورتی که ذینفع به تعهدات خود در قبال صندوق عمل نموده باشد، پرداخت خواهد شد. متولی، مدیر ناظر و مدیر ساخت می‌توانند با ارائه ضمانت‌نامه بانکی بدون قید و شرط به نفع صندوق، مبالغ کسر شده را در پایان هر سال مالی دریافت دارند.

ز) در صورتی که مدیر ناظر، صورت وضعیت‌های تهیه شده توسط مدیر ساخت را بررسی نموده ولی تأیید نکند، کارمزد وی برای بررسی مجدد صورت وضعیت اصلاح شده

امیدنامه صندوق‌های زمین و ساختمان

برای همان مراحل که قبلاً بررسی شده بودند، به عهده مدیر ساخت بوده و در حساب‌های صندوق به حساب بدهی مدیر ساخت منظور می‌گردد.

۷-۴- هزینه‌هایی که سرمایه‌گذار باید هنگام سرمایه‌گذاری در صندوق از محل دارایی‌های خود پرداخت کند، به شرح جدول زیر است:

ردیف	عنوان هزینه	مبلغ	دریافت کننده
۱	کارمزد صدور	مبلغ ... ریال برای صدور هر گواهی سرمایه‌گذاری*	متعهد پذیرهنویس
۲	کارمزد فروش	... درصد از مبلغ فروش در قبال فروش واحدهای سرمایه‌گذاری به بازارگردان	متعهد پذیرهنویس
۳	کارمزد خرید	... درصد از مبلغ خرید در قبال خرید واحدهای سرمایه‌گذاری از بازارگردان	متعهد پذیرهنویس

* در صورتی که صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، برای باقیمانده واحدهای سرمایه‌گذاری فروخته نشده به بازارگردان باشد، فقط کارمزد فروش دریافت شده و بابت صدور گواهی سرمایه‌گذاری جدید، کارمزد صدور دریافت نمی‌شود.

۸- اطلاع رسانی صندوق:

روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه‌های آن، روزنامه..... و نشانی تارنمای صندوق نیز WWW است. اطلاعاتی که باید بر اساس مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق در اختیار سرمایه‌گذاران قرار گیرد، از طریق روزنامه منتخب یا تارنمای صندوق منتشر خواهد شد.