

به نام خدا

نمونه امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری زمین و
ساختمان.....

۱	.....	۱
۲	.....	۲
۳	.....	۳
۴	.....	۴
۵	.....	۵
۶	.....	۶
۷	.....	۷
۸	.....	۸
۹	.....	۹
۱۰	.....	۱۰
۱۱	.....	۱۱

۱- مقدمه:

صندوق سرمایه‌گذاری "زمین و ساختمان" به عنوان صندوق سرمایه‌گذاری موضوع قانون بازار اوراق بهادار و قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید، نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و 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 (سازمان) و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزله تأیید مزايا، 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.

موضوع فعالیت صندوق، جمع‌آوری وجهه از سرمایه‌گذاران، ساخت پروژه ساختمانی مورد نظر از محل وجود جمع‌آوری شده 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 ۳-۲ و جزئیات آن در طرح توجیه پیوست این امیدنامه ذکر شده است.

علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در این صندوق باید واحدهای سرمایه‌گذاری نمایند. اولین عرضه عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، بدون در نظر گرفتن حق تقدیم برای سرمایه‌گذاران قبلی صندوق خواهد بود و لذا در دوره پذیره‌نویسی اولیه، کلیه علاقه‌مندان می‌توانند، نسبت به خرید واحدهای سرمایه‌گذاری عرضه شده اقدام کنند. علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در صندوق، همچنین می‌توانند در هر مرحله از افزایش سرمایه صندوق پس از دوره پذیره‌نویسی اولیه، حق تقدیم سایر سرمایه‌گذاران را خریداری کرده و با پرداخت قیمت اسمی در مهلت مقرر، حق تقدیم خریداری شده را به واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق تبدیل کنند. همچنین علاقه‌مندان می‌توانند، واحدهای سرمایه‌گذاری آن دسته از سرمایه‌گذاران صندوق که علاقه‌مند به فروش واحدهای سرمایه‌گذاری خود هستند را خریداری کنند. خرید یا فروش واحدهای سرمایه‌گذاری این صندوق، از طریق هر یک از کارگزاران فعل در بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه، امکان‌پذیر خواهد بود.

سرمایه‌گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته، تمہیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه‌گذاری در 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 ۲-۳ 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 رسد. واحدهای ساختمانی صندوق با رعایت مقررات، مطابق رویه‌ای که به تأیید سازمان می‌رسد، فروخته یا پیش‌فروش می‌شوند.

۲-۲- مزیت‌های سرمایه‌گذاری در این صندوق برای سرمایه‌گذاران عبارت‌اند 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 دائمًا نظارت می‌شود، احتمال سوءاستفاده از سرمایه صندوق، کاهش می‌یابد.

ج) سرمایه‌گذار می‌تواند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را در هر زمان از طریق فروش به بازارگردان یا اشخاص دیگر به نقد تبدیل کند. سرمایه‌گذاری مستقیم در پروژه‌های ساختمانی، این مزیت را ندارد و فروش یک واحد ساختمانی به مراتب از فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق مشکل‌تر است. بازارگردان بر اساس اساسنامه و مقررات مربوطه، هر روز قیمت‌های خود را برای خرید فروش واحدهای سرمایه‌گذاری، اعلام می‌نماید.

د) سرمایه‌گذار می‌تواند همواره اطلاعات مربوط به صندوق و پروژه ساختمانی صندوق را از طریق تارنمای صندوق که نشانی آن در بند ۸ آمده است، دریافت کند. در این تارنما، پیشرفت پروژه در هر ماه و صورت‌های مالی و گزارش عملکرد صندوق هر سه ماه یکبار منتشر می‌شوند.

۳-۳-۱-۱: وجه صندوق صرفاً برای ساخت پروژه و هزینه‌هایی که در اساسنامه و امیدنامه پیش‌بینی شده است، پرداخت می‌شوند. مدیر صندوق می‌تواند برای حفظ ارزش وجه نقد صندوق، وجه مازاد صندوق را در دارایی‌هایی به شرح زیر سرمایه‌گذاری کند:

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

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

ج- در یکی از بورس‌ها قابل معامله باشد.

۲-۳-۲: گواهی‌های سپرده منشره 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.

۴-۴-۱: این صندوق به عنوان یک صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان وجه خود را در پروژه ساختمانی که مشخصات 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: ...

تعداد واحدهای ساختمانی پروژه به تفکیک کل، مسکونی و تجاری: کل ... واحد؛ مسکونی ... واحد؛ تجاری ... واحد؛ اداری ... واحد.

مساحت زیر بنای پروژه به تفکیک کل، مسکونی، تجاری و اداری (ناخالص):

کل ... مترمربع؛ مسکونی ... مترمربع؛ تجاری ... مترمربع؛ اداری ... مترمربع؛ پارکینگ ... مترمربع.

قیمت تمام شده زمین پروژه و پروانه ساخت در زمان انتشار این امیدنامه به ترتیب: ... میلیون ریال و ... پیش‌بینی زمان ساخت پروژه: ... ماه

پیش‌بینی کل هزینه ساخت پروژه: ... میلیون ریال (بدون احتساب ارزش زمین و پروانه ساخت).

پیش‌بینی متوسط قیمت فروش هر مترمربع واحدهای ساختمانی به تفکیک کل و نوع کاربری:

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

۳-ریسک سرمایه‌گذاری در صندوق:

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.

۳-۱-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 ساختوساز 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.

۳-۲-ریسک افزایش هزینه‌های ساخت: مدیر ساخت، ساخت پروژه صندوق را با هزینه‌های از پیش تعیین شده در طرح توجیهی پیوست این امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی، هزینه‌های ساخت پروژه از قبیل مصالح ساختمانی، تأسیسات، اجراهه ماشین‌آلات و دستمزدها به‌طور غیرمنتظره‌ای افزایش یابند. در این صورت ممکن است هزینه‌های ساخت به تائید هیئت‌مدیره صندوق افزایش یابند، در صورتی که قیمت فروش واحدهای ساخته شده متناسب با این افزایش هزینه، افزوده نشود؛ بازده مورد انتظار صندوق کاهش خواهد یافت.

۳-۳-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: هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه‌گذاری، نقش‌شوندگی 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 سرمایه‌گذاری هر سرمایه‌گذار درج می‌شود. حقوق و مسئولیت دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری با یکدیگر یکسان است.

۴-۲- دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری می‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را در بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه 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 پروژه ساختمانی، نگه‌داری کرده و در مراحل تصفیه صندوق، سهم خود را از فروش دارایی‌های صندوق پس از کسر بدھی‌ها و سایر هزینه‌ها دریافت کنند.

۴-۳- قبل از شروع دوره تصفیه، دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که حداقل یک درصد واحدهای سرمایه‌گذاری را در اختیار دارند بعلاوهً متولی به عنوان نماینده سایر سرمایه‌گذاران، مطابق رویه‌ای که در اساسنامه تعیین شده، می‌توانند در مجمع صندوق شرکت نموده و در تصمیم‌گیری‌هایی که در صلاحیت مجمع صندوق است، رأی دهند. پس از شروع دوره تصفیه، همه دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری، حق شرکت و اعمال رأی در مجمع صندوق را دارند. جزئیات بیشتر در اساسنامه درج شده و در بند ۴-۲-۶- امیدنامه نیز آمده است.

۴-۴- واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به قیمت اسمی عرضه و فروخته می‌شوند. قیمت اسمی برای هر واحد سرمایه‌گذاری برابر ... ریال است.

۴-۵- برای تأمین منابع مالی جهت اجرای پروژه، سرمایه صندوق از طریق صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، در مواعید زمانی پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه افزایش می‌یابد. با استثنای اولین عرضه عمومی، در خرید واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری به نسبت واحدهای خود از حق تقدیم برخوردارند و می‌توانند این حق را در چارچوب اساسنامه به فروش برسانند. در هر مرحله از افزایش سرمایه، هیئت مدیره تاریخ معینی را اعلام می‌کند و فقط به اشخاصی که در تاریخ معین شده، دارای واحدهای سرمایه‌گذاری باشند، حق تقدیم اعطاء خواهد شد و به اشخاصی که پس از این تاریخ، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را بخرند، حق تقدیم آن مرحله از افزایش سرمایه اعطاء نخواهد شد. مهلت استفاده از حق تقدیم‌های مذکور، محدود است و در صورت عدم استفاده در مهلت مقرر، از درجه اعتبار ساقط خواهد شد.

۴-۶- خالص ارزش هر واحدهای سرمایه‌گذاری هر سه ماه یکباره «بهای تمام شده» و هر شش ماه یکباره «ارزش روز» محاسبه و اعلام می‌شود. «بهای تمام شده» بر اساس هزینه‌های صورت گرفته برای اجرای پروژه محاسبه می‌شود. در محاسبه «ارزش روز»، قیمت روز دارایی‌های صندوق با توجه به نظریه کارشناس رسمی دادگستری در نظر گرفته می‌شود. نحوه انتخاب کارشناس یا کارشناسان رسمی دادگستری در اساسنامه صندوق و نحوه محاسبه خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری در دستورالعمل محاسبه ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق زمین و ساختمان که به تصویب سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده، تشریح شده است.

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

۵- محل اقامت صندوق:

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

۶- ارکان صندوق:

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

۶-۲- مجمع صندوق، در هر زمان از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که حق حضور در مجمع را دارند به علاوه متولی به نمایندگی از سایر دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری تشکیل می‌گردد. حق رأی هر سرمایه‌گذار، معادل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک وی است؛ مگر در انتخاب اعضای هیأت مدیره که تعداد رأی هر سرمایه‌گذار معادل حاصل ضرب تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری وی، در عدد اعضای هیأت مدیره که قصد انتخاب آن‌ها وجود دارد (به استثنای مدیر و متولی صندوق) خواهد بود. نحوه تشکیل مجمع صندوق قبل از شروع دوره تصفیه و پس از آن به شرح زیر است:

الف) قبل از شروع دوره تصفیه صندوق، صرفاً سرمایه‌گذارانی که تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری آن‌ها برابر یا بیشتر از یک درصد کل واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق است، حق حضور و حق رأی در مجمع صندوق را خواهند داشت و متولی به نمایندگی از سرمایه‌گذارانی که کمتر از یک درصد واحدهای سرمایه‌گذاری را در اختیار دارند، در جلسه مجمع حاضر شده و از جانب آن‌ها رأی می‌دهد.

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

اختیارات مجمع صندوق در اساسنامه ذکر شده است؛ که مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از: تصمیم‌گیری راجع به تغییر سایر ارکان صندوق، تصویب تغییرات در اساسنامه و امیدنامه، 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 که جزئیات آن در اساسنامه آمده است.

۶-۳- مدیر صندوق: مدیر صندوق، شرکت ... است که در تاریخ ... با شماره ثبت ... نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان ... به ثبت رسیده است. نشانی مدیر صندوق عبارت است از ... به همراه این امیدنامه، مدیر صندوق مشخصات و سوابق کاری خود را نیز انتشار داده است. وظایف و مسئولیت‌های مدیر صندوق در اساسنامه درج شده است که مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند 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 بهای‌تمامشده و ارزش‌روز هر واحد سرمایه‌گذاری و ارائه آن به هیئت‌مدیره جهت تصویب، پیشنهاد افزایش سرمایه به هیأت مدیره و توجیه آن، انجام عملیات مزایده مطابق مصوبات مجمع و هیئت‌مدیره صندوق، تصفیه صندوق در شرایط معمول، تعیین صاحبان امضا مجاز صندوق به تأیید متولی، طراحی و راهاندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات لازم در آن، دعوت از مجمع صندوق در موقع مقتضی و نمایندگی صندوق در برابر دیگران است.

۶-۴- مدیر ساخت: مدیر ساخت صندوق، شخص حقوقی با حداقل ۵ سال سابقه کار مفید و مؤثر در زمینه مدیریت ساخت پروژه‌های ساختمانی بزرگ است که با تصویب مجمع صندوق و تأیید سازمان تعیین می‌شود و قابل تغییر است. برای اجرای عملیات ساخت پروژه، مدیر ساخت یا پیمانکار وی حسب مورد باید صلاحیت‌های مندرج در اساسنامه را داشته باشد. مدیر ساخت صندوق 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 عبارت‌اند از: اجرای پروژه ساختمانی صندوق رأساً یا از طریق عقد قرارداد با پیمانکاران ذی‌صلاح بر اساس مراحل، زمان‌بندی، مصالح و نقشه‌های پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه، ارائه صورت‌وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه در مواعید مقرر در اساسنامه و همکاری با ناظر و رفع اشکالات مورد نظر وی و همکاری در بازدید از پروژه ساختمانی.

۶-۵- ناظر: ناظر صندوق که بر اساس 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 ناظر عبارت است از ... به همراه این امیدنامه، ناظر مشخصات و سوابق کاری خود را نیز انتشار داده است. وظایف و اختیارات ناظر در اساسنامه درج شده است که مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از: تأیید طرح توجیهی پروژه، نظارت بر اجرای پروژه جهت تطبیق با طرح توجیهی و مقررات ملی ساختمان، ارائه 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، 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، ... است که در تاریخ ... به شماره ثبت ... نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان ... به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از ... وظایف و مسئولیت‌های متولی در اساسنامه قید شده است؛ که مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از: شرکت در جلسات مجمع صندوق و اعمال رأی از جانب دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری مطابق آنچه در اساسنامه تعریف شده 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- متعهد پذیره‌نویس: متعهد پذیره‌نویس صندوق، شرکت ... است که در تاریخ ... با شماره ثبت ... نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان ... به ثبت رسیده است. نشانی متعهد پذیره‌نویس صندوق عبارت است از ... به همراه این امیدنامه، متعهد پذیره‌نویس مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه‌گذاران اعلام نموده است. در صورتی که در اولین عرضه عمومی یا در هر مرحله از افزایش سرمایه، تعدادی از واحدهای سرمایه‌گذاری خریداری نشوند، متعهد پذیره‌نویس موظف است مطابق مقررات اساسنامه، این واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به قیمت اسمی آن‌ها، خریداری کند. بدین ترتیب در صورتی که متعهد پذیره‌نویسی به تعهد خود در این زمینه عمل نماید، وجود 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 عبارت است 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 بر اساس مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه است. بازارگردان با دامنه مظننة قیمت ... درصد و حداقل حجم معاملات روزانه ... واحد به بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق خواهد پرداخت. مظننه‌های قیمت بازارگردان در 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 اساسنامه، به مظننه 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، ... است که در تاریخ ... با شماره ثبت ... نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان ... به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است 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 عبارت‌اند از: اطمینان از درستی ثبت و نگهداری حساب‌های صندوق، بررسی و اظهارنظر راجع به گزارش‌های عملکرد و صورت‌های مالی صندوق در مقاطع زمانی شش ماهه و سالانه، بررسی و اظهارنظر راجع به گزارش مدیر صندوق در خصوص افزایش سرمایه و اظهارنظر راجع به صحت محاسبه خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری.

۶-۱۰- هیأت مدیره:

هیأت مدیره صندوق متشکل از ۵ نفر شامل مدیر صندوق، متولی و ۳ نفر به انتخاب مجمع صندوق است. اعضای حقوقی عضو هیأت مدیره صندوق هر کدام یک شخص حقیقی را به منظور تشکیل هیأت مدیره معرفی می‌نمایند. وظایف و اختیارات هیأت مدیره در اساسنامه قید شده است که مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از: 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 مرازیده فروش و پیش‌فروش 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 بهادر، هزینه سود تسهیلات بانکی، هزینه نگهداری اوراق بهادر بی‌نام صندوق یا هزینه نقل و انتقال وجود صندوق، از طریق مذاکرة مدیر صندوق با ارائه دهنده‌گان این خدمات یا تسهیلات و در چارچوب مقررات مربوطه تعیین می‌شود. برخی دیگر از هزینه‌ها نظیر هزینه‌های تأسیس، هزینه ساخت پروژه، هزینه تبلیغات پیش‌فروش یا فروش 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 ۳-۷ این امیدنامه قید شده‌اند.

۲-۷- آن قسمت از هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارانی‌های 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 مثبته با تصویب مجمع صندوق
۲	هزینه ساخت پروژه	کلاً به مبلغ ... میلیون ریال که تفکیک هزینه ساخت هر مرحله در طرح توجیهی آمده است.
۳	هزینه تبلیغ پیش‌فروش 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 صندوق	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؛ - تا سقف ... میلیون ریال برای دعوت و تشکیل هر مجمع عمومی صندوق؛ - ... درصد از مبالغ حاصل از فروش یا پیش‌فروش واحدهای ساختمانی پروژه در اجرای هر مزایده.
۵	کارمزد ناظر	مجموع موارد زیر: - ... میلیون ریال برای تأیید طرح توجیهی پروژه؛ - ... درصد از مبالغ ریالی صورت‌وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی بررسی شده؛ - ... میلیون ریال به ازای تهیه هر گزارش پیشرفت پروژه.
۶	کارمزد متولی	مجموع موارد زیر: - برای هر دوره، معادل ... درصد از هزینه‌های ساخت طی دوره؛ - سالانه مبلغ ثابت ... میلیون ریال.
۷	کارمزد متعهد پذیره‌نویس	... درصد از قیمت مبنای واحدهای سرمایه‌گذاری عرضه شده در دوره پذیره‌نویسی اولیه ... درصد از قیمت مبنای واحدهای سرمایه‌گذاری عرضه شده در هر مرحله از افزایش سرمایه.
۸	حق الزرحمه حسابرس	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 ... میلیون ریال برای اظهار نظر راجع به هر بار محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری.
۹	کارمزد تصفیه صندوق	مجموع مبالغ زیر: - مبلغ ... ریال بابت هر واحد ساختمانی پروژه صندوق؛ - برای هر دوره، معادل ... درصد از ارزش روز واحدهای سرمایه‌گذاری در پایان دوره حداکثر تا سقف ... میلیون ریال.
۱۰	حق حضور اعضای هیأت	به تصویب مجمع صندوق حداکثر تا سقف ... میلیون ریال برای هر جلسه حضور هر عضو

مدیره	هیأت مدیره.	
۱۱ حق‌الزحمة ارزیابی دارائی- های صندوق توسط کارشناسان	بر اساس تصویب هیئت‌مدیره تا سقف کارمزد تعیین شده در مقررات مربوطه	
۱۲ هزینه‌های دسترسی به نرم- افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها	هزینه دسترسی به نرم‌افزار صندوق، نصب و راهاندازی تارنمای آن و هزینه پشتیبانی آن‌ها سالانه تا سقف ... میلیون ریال با ارائه مدارک مثبته و با تصویب مجمع صندوق	

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

(الف) هزینه‌های تأسیس بلاfacله 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، بر اساس اصول حسابداری ابتدا به عنوان دارایی صندوق شناسایی شده و پس از فروش واحدهای ساختمانی پروژه، متناسب‌با به 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 اجراه 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، بر اساس 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 صندوق بیش از ۲۰ درصد تغییر نموده باشد. 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 صندوق 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 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.

(ه) هزینه‌های صدور استناد مالکیت واحدهای ساختمانی 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 صندوق 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 حق‌الزحمة حسابرس، کارمزد متعهد پذیره‌نویس و کارمزد تصفیه، ده درصد کسر می‌شود. مبالغ کسر شده در هرسال مالی، در پایان سال مالی بعد و در صورتی که ذینفع به تعهدات خود در قبال صندوق عمل نموده باشد، پرداخت خواهد شد. متولی، 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 ناظر، صورت وضعیت‌های تهیه شده توسط مدیر ساخت را بررسی نموده و لی تأیید نکند، کارمزد وی برای بررسی مجدد صورت وضعیت اصلاح شده برای همان مراحلی که قبلاً بررسی شده بودند، به عهده مدیر ساخت بوده و در حساب‌های صندوق به حساب بدھی مدیر ساخت منظور می‌گردد.

ح) در صورتی که تمام یا بخشی از هزینه‌ها، کارمزدا و حق‌الرحمه‌های تعلق گرفته به ارکان صندوق به موقع پرداخت نشود، جریمه تأخیر ماهانه ۱/۵ درصد نسبت به مبلغ پرداخت نشده و مدت آن به ذینفع تعلق خواهد گرفت. در صورتی که عدم پرداخت به دلیل تقصیر یک یا چند رکن از ارکان صندوق به غیر از مجمع یا هیأت‌مدیره صندوق باشد، جریمه تأخیر به عهده رکن یا ارکان مقصراست؛ در غیر این صورت، جریمه تأخیر به عهده صندوق خواهد بود.

۷-۴- هزینه‌هایی که سرمایه‌گذار باید هنگام سرمایه‌گذاری و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری در صندوق از محل دارایی‌های خود پرداخت کند، شامل هزینه‌ها و کارمزد معاملات خواهد بود که مطابق مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه تعیین می‌گردد.

۱- اطلاع‌رسانی صندوق:

روزنامه منتخب برای انتشار اطلاعیه‌های آن، روزنامه اطلاعات و نشانی تارنمای صندوق نیز ... 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.

۹- اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان و مؤسسه‌ین:

ردیف	نام رکن صندوق	سمت در صندوق	شماره روزنامه رسمی	نام و نام خانوادگی صاحبان امضای مجاز	نمونه امضاء
۱					
۲					
۳					
۴					
۵					
۶					
۷					

