



بسمه تعالی

صور تجلسه‌ی مجمع صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

شماره‌ی ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها ۵۵۳۳۱ شناسه‌ی ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰

۱- تشکیل جلسه:

جلسه‌ی مجمع صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای ثبت شده به شماره‌ی ۵۵۳۳۱ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها با حضور ۱۰۰ درصد صاحبان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز رأس ساعت ۱۰:۰۰ روز دوشنبه مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۰ در محل اقامت صندوق، واقع در شهر تهران خیابان زاینده‌رود غربی پلاک ۳ تشکیل و نسبت به دستور جلسه به شرح زیر تصمیم‌گیری گردید:

۲- انتخاب هیئت‌رئیس:

مجمع صندوق با حضور ۱۰۰ درصد دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل و بر اساس رای‌گیری به عمل آمده اعضای هیأت رئیس‌مجمع به شرح زیر انتخاب گردیدند:

- | | |
|---------------------------|--|
| ۱) آقای بابک جهان‌آرا | نماینده دارندگان واحدهای ممتاز - رئیس مجمع |
| ۲) آقای مجید محمدبیگی | نماینده دارندگان واحدهای ممتاز - ناظر اول |
| ۳) آقای فرهود صابری سرابی | نماینده دارندگان واحدهای ممتاز - ناظر دوم |
| ۴) آقای علی باقری مرندی | دبیر جلسه |

۳- دستور جلسه:

دبیر مجمع دستور جلسه را به شرح زیر قرائت نمود:

۱) تصمیم‌گیری در خصوص تصویب تغییرات اساسنامه (طبق نامه‌ی شماره‌ی ۱۲۱/۳۰۴۸۲۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۱۰ سازمان بورس و اوراق بهادار)

۴- تصمیمات مجمع:

۴-۱) تمام مفاد اساسنامه‌ی ارسالی سازمان بورس و اوراق بهادار طی نامه‌ی شماره‌ی ۱۲۱/۳۰۴۸۲۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۱۰ به تصویب حاضرین مجمع رسید.

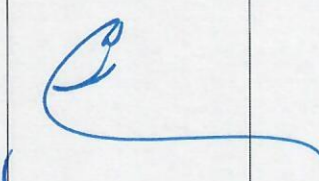
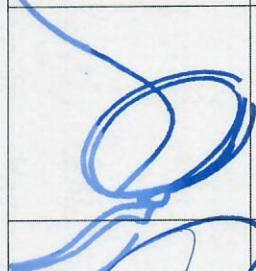
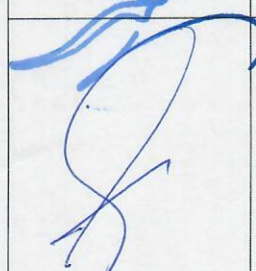
دبیر مجمع
علی باقری مرندی

ناظر دوم
فرهود صابری سرابی

ناظر اول
مجید محمدبیگی

رئیس مجمع
بابک جهان‌آرا



نام دارنده‌ی واحد سرمایه‌گذاری ممتاز	شماره‌ی ثبت	شناسه‌ی ملی	نام نماینده	تعداد واحد سرمایه‌گذاری ممتاز	درصد از کل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز	محل امضاء
گروه مالی دانایان	۲۵۲۲۷۹	۱۰۱۰۲۹۲۷۱۹۸	بابک جهان‌آرا	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰	
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای	۳۸۸۰۷۴	۱۰۳۲۰۳۸۰۲۷۴	مجید محمدبیگی	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰	
شرکت سرمایه‌گذاری دانایان	۲۲۷۱۸۶	۱۰۱۰۲۶۸۳۴۵۶	فرهود صابری سرابی	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰	

۴-۲) مجمع صندوق به علی باقری مرندي، با حق توکيل به غير وکالت داد تا نسبت به ثبت اين صورتجلسه نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و اداره ثبت شرکت‌ها و موسسات غير تجاری اقدام نماید.

جلسه در ساعت ۱۱:۱۵ با ذکر صلوات پايان يافت.

دبير مجمع
علی باقری مرندي

ناظر دوم
فرهود صابری سرابی

ناظر اول
مجید محمدبیگی

رئيس مجمع
بابک جهان‌آرا

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۱۰

شماره: ۱۲۱/۳۰۴۸۲۹

دارد

شرکت گروه مالی دانایان

یا عرض سلام و تقدیم احترام:

در پاسخ به نامه شماره ۷۷۲/۹۷۸۷۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۶ آن شرکت مبنی بر ارائه پیش نویس اساسنامه صندوق سرمایه گذاری «ایلاک و مستللات نیک رای»، به اطلاع می رساند: به پیوست دو نسخه اساسنامه صندوق مذکور ممهور به مهر مرکز نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری این سازمان جهت تصویب در مجمع صندوق ارسال می شود. لازم به یادآوری است: تمامی صفحات اساسنامه باید توسط اشخاص زیر مهر و امضا شوند:

۱. صاحبان امضای مجاز اسناد تعهدآور مؤسسين:

۲. صاحبان امضای مجاز اسناد تعهدآور ارکان و اشخاص طرف قرارداد صندوق:

۳. هیأت رئیسه مجمع.

مقتضی است: نماینده آن شرکت جهت دریافت نسخ اصل اساسنامه به دبیرخانه این سازمان واقع در خیابان مطهری تقاطع خیابان قائم مقام فرامانی مراجعه نماید.

مراتب جهت اطلاع و اقدام مقتضی، ایفاد می گردد.

سپاسش درویشی نژاد
رئیس اداره
امور صندوق های سرمایه گذاری

رونوشت:

جناب آقای ابوالفضل کارگزار رئیس محترم اداره بازرسی صندوق های سرمایه گذاری





سازمان بورس و اوراق بهادار
SECURITIES & EXCHANGE ORGANIZATION

اساسنامه صندوق سرمايه گذاري «املاك و مستغلات نيك راي»

فهرست

تعاریف:	۲
کلیات:	۴
واحدهای سرمایه گذاری و سرمایه صندوق:	۵
تأسیس صندوق و سرمایه گذاری مؤسسان:	۶
پذیره نویسی اولیه:	۶
افزایش سرمایه:	۸
انتقال املاک و مستغلات به صندوق به عنوان آورده سرمایه گذاران:	۱۰
ابطال واحدهای سرمایه گذاری:	۱۱
محدودیت تملک واحدهای سرمایه گذاری:	۱۲
نحوه سرمایه گذاری صندوق در دارایی ها:	۱۲
ارکان صندوق:	۱۳
مجمع صندوق:	۱۳
مدیر صندوق:	۱۸
مدیر بهره برداری:	۲۰
متولی:	۲۲
حسابرس:	۲۳
متعهد پذیرهنویس صندوق:	۲۴
بازارگردان صندوق:	۲۵
ارزش گذاری املاک و مستغلات صندوق:	۲۵
حساب های بانکی صندوق و نظارت بر دریافت ها و پرداخت ها:	۲۶
هزینه های صندوق:	۲۷
تشریفات تهیه و تأیید صورت وضعیت های بهره برداری عملیاتی:	۲۸
تقسیم عواید صندوق:	۲۹
تشریفات فروش املاک و مستغلات:	۲۹
شرایط امیدنامه:	۳۰
اطلاع رسانی:	۳۱
تصفیه، انحلال یا پایان دوره فعالیت:	۳۳
سایر موارد:	۳۵
اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان و مؤسسين:	۳۶

تعاریف

ماده (۱)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(۹) **سرمایه صندوق:** جمع ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران به ارزش مبنا است.

(۱۰) **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.

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

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

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

(۱۴) **دارایی‌های صندوق:** منظور تمامی حقوق مادی و معنوی صندوق از جمله وجوه دریافتی از سرمایه‌گذاران بابت تأسیس، پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری، تسهیلات بانکی، مستغلات، اوراق بهادار خریداری‌شده، 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.

(۱۵) **هیئت کارشناسی:** منظور هیئت کارشناسی موضوع ماده ۵۶ است.

اساسنامه صندوق سرمایه گذاری «املاک و مستغلات نیکرآی»

- (۱۶) **عمر صندوق:** دوره زمانی مشتمل بر دوره فعالیت و دوره تصفیه صندوق است.
- (۱۷) **دوره تصفیه:** مهلتی است پس از انحلال صندوق که طی آن کلیه دارایی‌ها و بدهی‌های صندوق طبق مفاد این اساسنامه تعیین تکلیف می‌گردد.
- (۱۸) **ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری:** حاصل تقسیم ارزش خالص دارایی‌های صندوق به تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران است.
- (۱۹) **افزایش سرمایه به روش ترکیبی:** در این روش مبلغ پذیره نویسی به صورت ترکیبی از آورده نقدی و غیرنقدی (انتقال املاک و مستغلات) تامین می‌گردد.
- (۲۰) **ریال:** منظور واحد پول جمهوری اسلامی ایران است.
- (۲۱) **ماه:** منظور ماه‌های تقویمی سال شمسی است.
- (۲۲) **روز کاری:** منظور هر روز به استثنای روزهایی است که بورس به هر دلیل تعطیل می‌باشد.
- (۲۳) **ارکان صندوق:** منظور مجمع صندوق و ارکان اجرایی شامل مدیر صندوق و ارکان نظارتی شامل متولی و حسابرس است.
- (۲۴) **مجمع صندوق:** جلسه‌ای است که با حضور دارندگان واحدهای ممتاز، مطابق مفاد این اساسنامه تشکیل می‌شود.
- (۲۵) **مدیر صندوق:** منظور شخص حقوقی است که طبق ماده ۴۱، به این سمت انتخاب می‌شود.
- (۲۶) **مدیر بهره‌برداری:** منظور شخص حقوقی است که طبق ماده ۴۳، توسط مدیر صندوق جهت انجام وظایف و مسئولیت‌های مربوطه به این سمت تعیین می‌شود.
- (۲۷) **متولی:** شخص حقوقی است که مطابق ماده ۴۷ این اساسنامه انتخاب می‌گردد.
- (۲۸) **حسابرس:** موسسه حسابرسی است که از طبقه ۱ یا ۲ مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان که طبق ماده ۵۰ به این سمت انتخاب می‌شود.
- (۲۹) **مؤسسه حسابرسی معتمد سازمان:** مؤسسه حسابرسی است که تحت این عنوان توسط سازمان اعلام شده است.
- (۳۰) **مرجع ثبت شرکت‌ها:** بخشی از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است که وظیفه ثبت صندوق‌های موضوع ماده (۲) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید را نیز بر عهده دارد.
- (۳۱) **تارنمای صندوق:** تارنمایی که نشانی آن به عنوان تارنمای صندوق در امیدنامه درج شده است.
- (۳۲) **سامانه کدال:** سامانه جامع اطلاع‌رسانی ناشران و نهادهای مالی با نشانی اینترنتی codal.ir است.
- (۳۳) **مراجع قضایی:** منظور مراجع قضایی مطابق قوانین جمهوری اسلامی ایران است.
- (۳۴) **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.
- (۳۵) **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.

(۳۶) 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.

(۳۷) 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.

(۳۸) 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 قابل‌ملاحظه، 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.

(۳۹) دستگاه اجرائی: منظور دستگاه‌های موضوع ماده ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۰۷/۰۸ مجلس شورای اسلامی است.

کلیات

ماده (۲)

این صندوق با دریافت مجوز تأسیس و فعالیت از سازمان، از مصادیق صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع بند (۲۰) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار، بند (هـ) ماده (۱) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند (۱۵) ماده (۱) آیین‌نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار می‌رود و بر اساس ماده (۲) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت می‌رسد و بر اساس این اساسنامه و مقررات اداره می‌شود. نام این صندوق سرمایه‌گذاری، «املاک و مستغلات نیکرآی» 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 (۳)

موضوع فعالیت صندوق عبارت است:

الف - فعالیت اصلی

- هر گونه خرید و تملک املاک و مستغلات که ویژگی‌های آن‌ها در ماده ۲۹ این اساسنامه ذکر شده است؛

اساسنامه صندوق سرمایه گذاری «املاک و مستغلات نیکرآی»

- اجاره دادن دارایی‌های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره دادن؛
- فروش املاک و مستغلات؛
- سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛
- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های گروه انبوه‌سازی و املاک و مستغلات پذیرفته‌شده 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 ۴)

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

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

ماده ۵)

سال مالی صندوق به مدت یک سال شمسی، از ابتدای تیر ماه هر سال تا انتهای خرداد ماه سال بعد است. نخستین دوره مالی صندوق از تاریخ تأسیس تا پایان ماه خرداد سال تأسیس است.

ماده ۶)

صندوق تابعیت ایرانی دارد. محل اقامت صندوق عبارت است از: استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، آراارات، بزرگراه کردستان، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳، ساختمان پارک پرنس، طبقه ۱ کد پستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵

واحدهای سرمایه‌گذاری و سرمایه صندوق:

ماده ۷)

ارزش مبنای هر واحد سرمایه‌گذاری برابر ۱۰.۰۰۰ 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 ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ واحد سرمایه‌گذاری است، در زمان تأسیس صندوق به صورت نقدی کلاً توسط مؤسسان صندوق تأدیه می‌شود. دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز دارای حق حضور و حق رأی در مجامع صندوق است. این نوع واحدهای سرمایه‌گذاری با رعایت شرایط زیر قابل انتقال به غیر می‌باشد:

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

اساسنامه صندوق سرمایه گذاری «املاک و مستغلات نیکرآی»

دارند و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز که هر یک از این اشخاص تمایل به تملک آن‌ها را دارند به سازمان ارائه شده و موافقت سازمان در این زمینه اخذ شود.

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

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

الف-۴) 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 ۸)

سرمایه صندوق متغیر بوده و تغییرات آن باید به اطلاع عموم برسد. سرمایه صندوق در هر زمان، معادل جمع ارزش مبنای واحدهای سرمایه‌گذاری صادره بر اساس تشریفات این اساسنامه پس از کسر واحدهای ابطال شده است. ابطال واحدهای صندوق بر اساس مفاد مندرج در ماده ۲۳ انجام می‌شود.

تأسیس صندوق و سرمایه‌گذاری مؤسسان:

ماده ۹)

به منظور تأسیس صندوق، حداقل سه شخص به عنوان مؤسسین که یکی از آن‌ها مدیر پیشنهادی صندوق است، باید ۱۰۰ درصد مبلغ اسمی تمام واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق را نقداً به حساب بانکی صندوق در شرف تأسیس واریز نمایند و تقاضای مجوز ثبت صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها را به همراه مدارک زیر به سازمان ارائه دهند.

۱- فهرست هویت و اقامتگاه مؤسسان و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز هر یک از آن‌ها؛

۲- صورت جلسه مجمع مؤسس؛

۳- اساسنامه و امیدنامه مصوب مجمع صندوق؛

۴- قبولی سمت توسط مدیر، متولی و حسابرس منتخب مجمع صندوق؛

۵- تأییدیه بانک مبنی بر واریز ارزش اسمی تمام واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به حساب بانکی صندوق؛

۶- سایر موارد اعلام شده توسط سازمان.

پذیرهنویسی اولیه:

ماده ۱۰)

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

۱. آگهی تأسیس برابر اصل شده صندوق؛
۲. اساسنامه صندوق ممهور به مهر ثبت شرکتها؛
۳. اعلامیه پذیرهنویسی واحدهای عادی صندوق؛
۴. ارائه قرارداد تعهد پذیرهنویسی برای استفاده از خدمات تعهد پذیرهنویس؛
۵. ارائه قرارداد بازارگردانی برای استفاده از خدمات بازارگردان؛
۶. ارائه قرارداد بهره برداری برای استفاده از خدمات مدیر بهره برداری؛
۷. تأییدیه بورس مبنی بر پذیرش صندوق و فراهم نمودن امکان معاملات ثانویه؛
۸. انتقال قطعی املاک به صندوق سرمایه گذاری حسب مورد؛
۹. ارائه طرح توجیهی مرتبط با فعالیت صندوق مطابق با نمونه ارائه شده از طرف سازمان؛
۱۰. امیدنامه صندوق که حداقل اطلاعات مندرج در ماده ۶۶ این اساسنامه را داشته باشد؛
۱۱. سایر موارد به درخواست سازمان.

ماده ۱۱)

دوره پذیرهنویسی اولیه در صورت ثبت صندوق سرمایه گذاری نزد مرجع ثبت شرکتها مطابق با مجوز سازمان و ثبت صندوق به عنوان نهاد مالی با مجوز سازمان آغاز می شود. پذیرهنویسان باید در هنگام پذیرهنویسی صد در صد ارزش اسمی واحدهای سرمایه گذاری را که پذیرهنویسی کرده اند، نقداً بپردازند.

تبصره ۱: در صورتی که تا یک روز کاری قبل از پایان دوره پذیرهنویسی اولیه، تعداد واحدهای سرمایه گذاری پذیرهنویسی شده صندوق کمتر از حداقل تعیین شده در امیدنامه برای تأسیس صندوق باشد، مؤسسان می توانند 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 ۲: در صورتی که به هر دلیل مبالغ واریزی و درخواستهای صدور واحدهای سرمایه گذاری بیش از تعداد مورد نظر شود، مطابق مقررات عرضه های 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 نموده اند. مدیر صندوق موظف است وجوه مازاد را ظرف حداکثر ۵ روز کاری پس از پایان این دوره، به حساب پذیره نویسان/ متقاضیان سرمایه گذاری واریز نماید. هرگونه استفاده از وجوه مذکور ممنوع است.

تبصره ۳: در صورتی که صندوق از خدمات متعهد پذیرهنویسی در مرحله پذیرهنویسی استفاده نماید و در دوره پذیرهنویسی اولیه و تمدید احتمالی، درخواست صدور واحدهای سرمایه گذاری کمتر از حداقل واحدهای سرمایه گذاری تعیین شده در امیدنامه یا اعلامیه پذیرهنویسی باشد، متعهد پذیرهنویس موظف است ظرف سه روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه گذاری باقیمانده را به نام خود ارائه دهد و مبالغ لازم را به حساب صندوق واریز نماید.

تبصره ۴: در صورتی که صندوق از خدمات متعهد پذیرهنویسی در مرحله پذیرهنویسی استفاده ننماید و حداقل واحدهای سرمایه گذاری 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 (۱۰) روز کاری وجوه واریزی به حساب صندوق را به پذیرهنویسان بازپرداخت کند؛ و فرایند انحلال و تصفیه را عملیاتی می نماید.

ماده ۱۲)

برای پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری، متقاضیان باید مراحل پذیره نویسی را مطابق رویه پذیره نویسی، صدور، ابطال و معاملات واحدهای سرمایه گذاری که نزد سازمان ثبت شده و مدیر از طریق تارنمای صندوق منتشر نموده است، به انجام رسانند. 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 ۱۳)

پس از آن که حداکثر تعداد واحدهای سرمایه گذاری مطابق اعلامیه پذیره نویسی، پذیره نویسی گردید، عملیات پذیره نویسی متوقف می شود؛ مگر آن که موافقت سازمان برای افزایش سقف واحدهای سرمایه گذاری اخذ گردد.

ماده ۱۴)

حداکثر ده (۱۰) روز کاری پس از پایان دوره پذیره نویسی اولیه، مدیر باید نتایج پذیره نویسی را بررسی کند و به متولی اطلاع دهد. سپس مدیر باید بلافاصله نتیجه بررسی را به همراه تأییدیه بانک تأییدیه شرکت سپرده گذاری 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 ۱۵)

صدور واحدهای سرمایه گذاری پس از صدور مجوز فعالیت صندوق از طریق فرایند افزایش سرمایه امکان پذیر است.

ماده ۱۶)

افزایش سرمایه به روش نقدی یا ترکیبی امکان پذیر می باشد. روش افزایش سرمایه باید در "گزارش توجیهی افزایش سرمایه" تعیین گردد:

الف) در روش نقدی، واحدهای سرمایه گذاری جدید به قیمت تعیین شده در اطلاعیه پذیره نویسی مطابق مفاد ماده ۲۱ به عموم عرضه می گردد، در صورتی که در دوره پذیره نویسی بخشی از واحدهای سرمایه گذاری جدید به فروش نروند، متعهد پذیره نویس ملزم به خرید واحدهای سرمایه گذاری باقیمانده مطابق قرارداد است؛

ب) در روش ترکیبی واحدهای سرمایه گذاری جدید به قیمت تعیین شده در اطلاعیه پذیره نویسی مطابق با مفاد ماده ۲۱ به عموم عرضه می گردد، در صورتی که در دوره پذیره نویسی بخشی از واحدهای سرمایه گذاری جدید به فروش نروند، واحدهای سرمایه گذاری باقیمانده به انتقال دهنده ملک منتقل می گردند؛

تبصره ۱: پذیره نویسی به روش "نقدی" زمانی تکمیل شده محسوب می گردد که تمام واحدهای سرمایه گذاری جدید در دوره پذیره نویسی توسط سرمایه گذاران و متعهدپذیره نویس خریداری گردد.

تبصره ۲: پذیره نویسی به روش ترکیبی زمانی تکمیل شده محسوب می گردد که حداقل ۲۰ و حداکثر ۵۰ درصد واحدهای سرمایه گذاری جدید بخش غیر نقدی توسط سرمایه گذاران خریداری گردد. در صورتی که پذیره نویسی ثانویه تکمیل شده محسوب نگردد اقدامات ذیل باید توسط مدیر صندوق صورت پذیرد:

الف) بلافاصله نتیجه بررسی را به سازمان و سرمایه گذاران اطلاع دهد؛

ب) ظرف ده (۱۰) روز کاری وجوه واریزی به حساب صندوق را به پذیره نویسان بازپرداخت کند.

تبصره ۳: در صورتی که در پذیره نویسی ثانویه به روش ترکیبی، کمتر از ۵۰ درصد واحدهای سرمایه گذاری جدید، توسط سرمایه گذاران خریداری شود، حداکثر ۵۰ درصد واحدهای سرمایه گذاری که به انتقال دهنده منتقل می شوند در هر سال از زمان انتقال واحدهای سرمایه گذاری قابل فروش است؛

ماده ۱۷)

مدیر صندوق درخواست افزایش سرمایه را با هدف خرید یا اجاره نمودن املاک و مستغلات موضوع فعالیت صندوق، تجهیز و بهینه نمودن آن‌ها متناسب با سیاست‌های سرمایه‌گذاری ذکر شده در امیدنامه، به همراه مدارک زیر به منظور اخذ مجوز تاییدیه افزایش سرمایه به سازمان ارائه می‌کند:

الف) گزارش توجیهی افزایش سرمایه یا بروزرسانی گزارش در صورتی که از تاریخ گزارش آن، بیش از ۶ ماه گذشته باشد، که به تایید مدیر بهره بردار رسیده باشد؛

ب) اظهار نظر حسابرس صندوق در خصوص گزارش بند الف این ماده؛

ج) ارائه قرارداد تعهد پذیرهنویسی منعقد شده فی مابین صندوق و متعهد پذیرهنویس حسب مورد؛

تبصره ۱: مدیر صندوق قرارداد تعهد پذیرهنویسی واحدهای سرمایه گذاری صندوق را باید به گونه‌ای تنظیم نماید که پس از انقضای مهلت افزایش سرمایه، متعهد پذیرهنویس ظرف ۲ روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق در مورد واحدهای سرمایه گذاری فروش نرفته، تعهد خود مبنی بر خرید واحدهای سرمایه‌گذاری پذیرهنویسی نشده را ایفا کند.

تبصره ۲: مدیر صندوق مدارک مندرج در بند الف و ب این ماده را باید قبل از ارسال به سازمان از طریق سامانه کدال و تارنمای صندوق به عموم اطلاع رسانی نماید.

ماده ۱۸)

پس از دریافت موافقت سازمان با درخواست افزایش سرمایه واحدهای سرمایه گذاری ارائه شده، گزارش توجیهی افزایش سرمایه و اظهار نظر حسابرس در مجمع صندوق مطرح می‌شود و اگر مجمع صندوق، افزایش سرمایه را موجه و در راستای امیدنامه صندوق و مقررات تشخیص دهد، مبلغی که باید طی دوره افزایش سرمایه، جمع آوری شود را به تصویب می‌رساند.

ماده ۱۹)

سازمان پس از دریافت مدارک ذیل مجوز تاییدیه افزایش سرمایه را صادر می‌نماید:

۱. صورتجلسه مجمع تصویب افزایش سرمایه؛

۲. ارائه گزارش ارزش‌گذاری املاک و مستغلات موضوع افزایش تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری حسب مورد؛

۳. ارائه اسناد انتقال قطعی املاک و مستغلات موضوع افزایش تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری به صندوق، حسب مورد؛

تبصره: مهلت پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری جدید، برای یک دوره ۳۰ روزه از طرف سازمان صادر می‌گردد. مهلت ارائه شده، در صورت موافقت سازمان برای یک دوره ۱۵ روزه قابل تمدید است.

ماده ۲۰)

سازمان اطلاعات ذیل را در مجوز تاییدیه افزایش سرمایه به بورس اعلام می‌نماید:

۱. مبلغ افزایش سرمایه که به تصویب مجمع صندوق رسیده است؛

۲. نقدی یا ترکیبی بودن افزایش سرمایه؛

۳. بازه زمانی مجاز برای پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری جدید؛

۴. حداقل و حداکثر واحدهای سرمایه گذاری قابل پذیره نویسی حسب مورد؛

ماده ۲۱)

بورس در شرایطی اطلاعیه پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری جدید را منتشر خواهد نمود که:

۱. تایید مدیر صندوق در خصوص زمان شروع و پایان دوره پذیره نویسی را دریافت نموده باشد؛
 ۲. معاملات واحدهای سرمایه گذاری صندوق از نظر حجم و قیمت در بازه زمانی ده روز معاملاتی متوالی منتهی به روز انتشار اطلاعیه پذیره نویسی، عادی باشد و عرضه و تقاضای واحدهای سرمایه گذاری در آن دوره با صف خرید یا فروش مواجه نشده باشد؛
 ۳. نماد معاملاتی صندوق مطابق مقررات بورس قبل از انتشار اطلاعیه پذیره نویسی متوقف شده باشد؛
 ۴. قیمت پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری جدید بر اساس میانگین قیمت پایانی ده روز معاملاتی متوالی منتهی به شروع دوره پذیره نویسی تعیین گردیده باشد؛
 ۵. زمان شروع و پایان دوره پذیره نویسی مطابق با مجوز تاییدیه افزایش سرمایه صادر شده از طرف سازمان باشد؛
- تبصره: بازگشایی نماد معاملاتی صندوق مطابق با مقررات بورس، پس از تایید پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری جدید توسط سازمان امکان پذیر است؛

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

ماده ۲۲)

- انتقال املاک و مستغلات به صندوق به روش ترکیبی در پذیره نویسی اولیه یا افزایش سرمایه با رعایت موارد زیر امکان پذیر است:
۱. املاک و مستغلات مذکور، ویژگی های تعیین شده برای املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری صندوق را دارا بوده و این امر در چارچوب سیاست های سرمایه گذاری تعیین شده در امیدنامه صندوق انجام پذیرد؛
 ۲. املاک و مستغلات مذکور باید توسط هیئت کارشناسی موضوع ماده ۵۶ مورد ارزش گذاری قرار گیرد؛
 ۳. انتقال مذکور باید قبل از پذیره نویسی در امیدنامه صندوق پیش بینی شده باشد؛
 ۴. مدیر صندوق باید مراتب را به همراه گزارش ارزش گذاری هیئت کارشناسی و مستندات مربوطه جهت بهره برداری عموم در تارنمای صندوق و سامانه کدال بارگذاری نماید؛
 ۵. شروع پذیره نویسی اولیه یا افزایش سرمایه صندوق پس از گذشت حداقل ۱۰ روز از تاریخ موضوع بند ۴ این ماده و پس از انتقال قطعی اسناد املاک و مستغلات مربوط به صندوق امکان پذیر است؛
 ۶. در پذیره نویسی اولیه یا افزایش سرمایه صندوق حداقل ۲۰ درصد و حداکثر ۵۰ درصد ارزش املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری باید از طریق پذیره نویسی تأمین شود؛
 ۷. واحدهای سرمایه گذاری به نام صندوق سرمایه گذاری به فروش می رسند. منابع حاصل از فروش واحدهای مذکور در اختیار صندوق قرار خواهد گرفت. منابع جمع آوری شده در پذیره نویسی به عنوان حصه نقدی و مابه التفاوت ثمن معامله املاک و مستغلات مذکور با مبلغ تأمین شده از محل پذیره نویسی، در قالب واحدهای سرمایه گذاری منتشره صندوق سرمایه گذاری به عنوان حصه غیر نقد به فروشنده املاک و مستغلات منتقل می شود.
 ۸. در سال نخست فعالیت صندوق فروشنده املاک و مستغلات باید همواره حداقل ۵۰ درصد واحدهای سرمایه گذاری صندوق را در مالکیت خود داشته باشد. عرضه واحدهای مذکور به میزان بیش از نصاب اعلام شده منوط به موافقت بورس است.

۹. هزینه ارزش گذاری املاک و مستغلاتی که قرار است قبل از پذیره نویسی اولیه به صندوق سرمایه گذاری منتقل شوند، به عنوان هزینه قابل قبول صندوق از دارایی های صندوق قابل کسر نیست؛

تبصره: در فرآیند پذیره نویسی اولیه و افزایش سرمایه، در صورت انتقال املاک و مستغلات به صندوق به عنوان آورده غیر نقدی، باید همواره حداقل ۱۰ درصد از تعداد واحدهای سرمایه گذاری که ما به ازای ارزش املاک و مستغلات به نام مالک صادر شده است را تا پایان مدت فعالیت صندوق و یا تا زمان واگذاری کامل آن املاک، تحت تملک خود داشته باشد.

ابطال واحدهای سرمایه گذاری:

ماده ۲۳)

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

تبصره ۱: ابطال واحدهای سرمایه گذاری صندوق بیش از یک سوم از تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری در یک سال امکان پذیر نیست.

تبصره ۲: تعداد واحدهای سرمایه گذاری درخواست شده برای ابطال نباید کمتر از حداقل تعداد اعلامی مدیر صندوق توسط هر سرمایه گذار و بیش از حداکثر تعداد اعلامی توسط مدیر صندوق باشد. سیاست های ابطال واحدهای سرمایه گذاری شامل حداقل و حداکثر واحدهای قابل ابطال، چگونگی پرداخت مبلغ ابطال به صورت نقدی و انتقال املاک و مستغلات در قبال واحدهای ابطال شده، نحوه رعایت اولویت ها و رعایت حق و حقوق سرمایه گذاران به صورت کامل و دقیق در امیدنامه صندوق مشخص می گردد.

ماده ۲۴)

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

ماده ۲۵)

ابطال واحدهای سرمایه گذاری در قبال تهاتر یا تسویه نقدی، صرفاً به مبلغ خالص ارزش روز اعلامی مشروط به آنکه از تاریخ ارزش گذاری دارایی های صندوق بیش از ۹۰ روز نگذشته باشد، امکان پذیر است.

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

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

ماده ۲۶)

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 سهیم‌اند، ولی حق تصمیم‌گیری در مورد دارایی‌های صندوق در چارچوب این اساسنامه منحصرأ 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 ۲۷)

در تملک واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق باید موارد زیر رعایت شود:

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

ب) مدیر در طول زمان تصدی خود به این سمت باید همواره حداقل ۲ درصد از کل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را تحت تملک خود داشته باشد. واحدهای سرمایه‌گذاری در مالکیت مدیر می‌تواند عادی یا ممتاز باشد.

نحوه سرمایه‌گذاری صندوق در دارایی‌ها:

ماده ۲۸)

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 ۲۹)

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

- ۱- دارای سند رسمی مالکیت باشد؛
- ۲- گواهی پایان کار معتبر داشته باشد؛
- ۳- قابل انتقال به غیر باشد؛
- ۴- در رهن یا وثیقه نباشد؛
- ۵- در ارتباط با سند مالکیت، تعارضی در اصل مالکیت، در حدود و در حقوق ارتفاقی وجود نداشته باشد؛

۶- معارض نداشته باشد.

۷- دارایی موضوع سرمایه گذاری شامل زمین های بدون بنا یا دارای بنا با مستحقات غیرمتناسب با مساحت زمین نباشد.
تبصره ۱: در خصوص بندهایی از شرایط املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری صندوق که اطمینان از صحت آنها نیازمند استعلام است، مدیر صندوق مکلف است، رأساً یا از طریق دفاتر رسمی استعلامات مربوطه از مراجع ذی ربط همچون شهرداری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی را اخذ نماید.

تبصره ۲: به استثنای ۶ ماه اول شروع فعالیت صندوق و ۶ ماه مانده به اتمام فعالیت صندوق، حداقل ۷۰ درصد از دارایی های صندوق باید در دارایی های موضوع فعالیت اصلی صندوق سرمایه گذاری شود. صندوق می تواند دارایی های خود را با توجه به حدنصاب های ذکر شده در امیدنامه، به سرمایه گذاری در اوراق بهادار مرتبط با دارایی های مذکور (مانند اوراق مشارکت، استصناع، رهنی و اجاره و واحدهای صندوق های زمین و ساختمان در پروژه های ساختمانی)، سهام شرکت های ساختمانی تخصیص دهد.
تبصره ۳: خرید یا فروش املاک و مستغلاتی که ارزش آنها بیش از ۵۰ درصد کل دارایی های صندوق است، منوط به اخذ مجوز از مجمع صندوق است.

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

تبصره ۵: به غیر از مواردی که مرتبط با بهسازی و تعمیرات املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری است، صندوق سرمایه گذاری در املاک و مستغلات نمی تواند فعالیتی مستقیم در ساخت یا مشارکت در ساخت املاک و اعطای تسهیلات داشته باشد.
تبصره ۶: مدیر صندوق ظرف مدت شش ماه پس از دریافت مجوز فعالیت صندوق، باید کلیه دارایی های صندوق را به موضوع فعالیت صندوق اختصاص دهد.

ارکان صندوق:

ماده ۳۰)

ارکان صندوق عبارت اند از:

۱) مجمع؛

۲) مدیر؛

۳) متولی؛

۴) حسابرس.

مجمع صندوق:

ماده ۳۱)

مجمع صندوق دارای اختیارات زیر است:

۱) تعیین ارکان صندوق با تأیید سازمان؛

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

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

- ۴) استماع گزارش مدیر صندوق در مورد وضعیت و عملکرد صندوق در هر دوره مالی؛
 - ۵) استماع گزارش و اظهارنظر حسابرس در مورد صورت‌های مالی صندوق و گزارش وضعیت عملکرد صندوق؛
 - ۶) تصویب صورت‌های مالی سالانه صندوق؛
 - ۷) تعیین روزنامه کثیرالانتشار صندوق؛
 - ۸) تصویب تغییرات اساسنامه و امیدنامه صندوق؛
 - ۹) سیاست‌گذاری و تعیین خط‌مشی فعالیت صندوق؛
 - ۱۰) تصویب میزان ابطال، سیاست، شرایط و مقاطع زمانی ابطال پیشنهاد شده توسط مدیر صندوق؛
 - ۱۱) تعیین چارچوب و حدود مجاز برای اخذ تسهیلات به نام صندوق؛
 - ۱۲) تصمیم‌گیری در مورد تمدید فعالیت یا انحلال صندوق.
 - ۱۳) اتخاذ تصمیمات لازم در مورد پیشنهاد مدیر صندوق درباره خریدوفروش مستغلات در مواردی که اقدام مدیر نیازمند تصویب مجمع صندوق است؛
 - ۱۴) تصویب سیاست‌های کلی در مورد نرخ‌های اجاره بهای سالانه املاک و مستغلات تحت‌تملک صندوق در ابتدای هر سال مالی؛
 - ۱۵) تصویب بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه؛
 - ۱۶) تصویب بودجه نوسازی، تعمیرات اساسی و نگهداری دوره‌ای املاک و مستغلات تحت‌تملک صندوق؛
 - ۱۷) تصویب سقف مبلغ تنخواهی که مدیر صندوق برای انجام امور جاری مستغلات در ابتدای هر ماه به مدیر بهره‌برداری پرداخت می‌کند.
 - ۱۸) تصمیم‌گیری در خصوص افزایش سرمایه؛
 - ۱۹) تصمیم‌گیری در خصوص فروش املاک و مستغلات کمتر از قیمت کارشناسی؛
 - ۲۰) ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق؛
 - ۲۱) روش‌های فروش از جمله نقدی و اقساطی و...؛
 - ۲۲) شرایط خرید یا فروش دارایی‌های موضوع سرمایه‌گذاری از/ به مدیر صندوق یا دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و اشخاص وابسته به آن‌ها؛
 - ۲۳) تعیین ضوابط و شرایط خرید املاک و مستغلات از طریق مزایده؛
- تبصره ۱:** دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به ازای هر واحد سرمایه‌گذاری یک حق رأی دارند.
- تبصره ۲:** تمامی ارکان صندوق موظفانند در مواقع لزوم گزارش‌های مورد نیاز در راستای اجرای وظایف مجمع صندوق را در اختیار آن قرار دهند.
- تبصره ۳:** کلیه ارکان اجرایی و نظارتی صندوق باید به طور جداگانه کتباً قبول سمت کنند و طی آن مسئولیت و وظایف خود را بر اساس این اساسنامه بپذیرند و به سازمان یک نسخه ارسال کنند. این ارکان بلافاصله پس از خاتمه مأموریت موظفانند همه اطلاعات، مدارک و دارایی‌های صندوق را که در اختیار دارند، به اشخاص جایگزین تحویل دهند.

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

تبصره ۵: در صورت ورشکستگی، انحلال، قبول استعفا یا سلب صلاحیت هر کدام از ارکان صندوق یا نمایندگان آن‌ها، اشخاص جایگزین باید بر اساس مقررات و مفاد اساسنامه و با تأیید سازمان ظرف یک ماه توسط مجمع صندوق انتخاب شود. قبول 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 ۶: 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 ۳۲)

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

۱- متولی؛

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

۳- سازمان؛

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

ماده ۳۳)

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 ۱: 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 ۲: در صورتی که مدیر صندوق، مجمع صندوق را دعوت نماید، باید یک نسخه از آگهی دعوت مجمع را در مهلت مقرر در این ماده در تارنمای صندوق منتشر کند. در صورتی که دعوت‌کننده مجمع، شخصی غیر از مدیر باشد، دعوت‌کننده موظف است حداقل ۲ روز کاری قبل از مهلت دعوت مجمع، آگهی دعوت مجمع را به مدیر تسلیم کرده تا وی ظرف یک روز کاری آن را در

تارنمای صندوق منتشر نماید. در صورت اخیر، عدم انتشار آگهی دعوت مجمع در تارنمای صندوق، مانع از تشکیل و رسمیت مجمع نخواهد بود.

ماده ۳۴)

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 ۳۵)

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 ۳۶)

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 ۳۷)

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

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

تبصره ۳: سازمان در صورتی موافقت خود را با ثبت تغییرات صورت جلسه تغییرات اساسنامه را تأیید خواهد کرد که این تغییرات مورد تأیید سازمان باشند و قبول سمت مجدد ارکان یا قبول سمت اشخاص جایگزین را دریافت کرده و تمامی مواد تغییر یافته به امضای اشخاص یادشده رسیده باشد. تأیید ذیل صورت جلسه مربوطه توسط نماینده ارکان، در صورتی که 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 ۴: 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 ۳۸)

- علاوه بر مواردی که در مقررات و اساسنامه ذکر شده است، موارد زیر باید به منظور ثبت به مرجع ثبت شرکت ها ارسال گردد:
- ۱) 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؛
 - ۲) هویت ارکان صندوق و نمایندگان آنها؛
 - ۳) هویت صاحبان امضای مجاز صندوق و حدود اختیارات آنها؛
 - ۴) اقامتگاه صندوق و تغییر آن؛
 - ۵) سایر موارد به تشخیص سازمان.

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

ماده ۳۹)

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 ۴۰)

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 هر کدام 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 هر کدام کمتر باشد، به طور روزانه مستهلک می شود.

مدیر صندوق:

ماده ۴۱)

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

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

ماده ۴۲)

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

- ۱) اختصاص فضای مناسب اداری با امکانات و تجهیزات لازم به منظور انجام امور صندوق به تشخیص و تأیید سازمان و اختصاص فرد یا افراد متخصص و ماهر در زمینه فنی و مالی املاک و مستغلات؛
- ۲) معرفی نمایندگان مدیر صندوق به عنوان صاحبان امضای مجاز صندوق و تعیین حدود اختیارات و مسئولیت هر کدام از آنها و اطلاع موضوع به سازمان و سایر ارکان صندوق و انتشار از طریق روزنامه رسمی؛
- ۳) اجرای تصمیمات اتخاذ شده توسط مجمع صندوق در مورد خرید و فروش دارایی‌های صندوق در چارچوب اساسنامه؛
- ۴) بررسی و شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری جدید در حوزه املاک و مستغلات و حسب مورد ارائه پیشنهاد به مجمع صندوق در چارچوب اساسنامه؛
- ۵) انجام اقدامات لازم در خصوص اطمینان از انطباق شرایط املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری با شرایط مندرج در اساسنامه و امیدنامه؛
- ۶) انجام اقدامات لازم به منظور انعقاد قرارداد صندوق با متعهد پذیرهنویسی در مراحل صدور واحدها؛
- ۷) انجام اقدامات لازم به منظور انعقاد قرارداد صندوق حداقل با یک بازارگردان جهت بازارگردانی واحدهای صندوق؛
- ۸) دریافت و نگهداری اطلاعات هویتی سرمایه‌گذاران صندوق و نگهداری مشخصات درخواست‌های متقاضیان صدور و ابطال واحد سرمایه‌گذاری شامل تاریخ درخواست و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده و نگهداری حساب، مبالغ پرداختی و دریافتی، تعداد و قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صادر شده و ابطال شده؛
- ۹) دریافت اطلاعات مربوط به معاملات روزانه صندوق در پایان هر روز کاری و نظارت بر مانده وجوه صندوق نزد کارگزار یا کارگزاران صندوق؛
- ۱۰) صدور دستورات پرداخت از محل دارایی‌های صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و ارائه آن به متولی برای تأیید و پرداخت مبالغ تأییدشده در چارچوب مفاد اساسنامه؛
- ۱۱) تخصیص مانده وجوه نقد صندوق به اوراق بهادار با درآمد ثابت، سپرده‌ها و گواهی سپرده بانکی بر اساس شرایط ذکر شده؛

- ۱۲) جمع‌آوری و نگهداری همه مدارک مثبت از جمله مستندات فنی و مجوزهای دریافتی و رویدادهای مالی صندوق، ثبت رویدادهای مالی صندوق در حسابهای صندوق و تهیه صورتهای مالی صندوق در مقاطع زمانی سه‌ماهه، شش‌ماهه، نه‌ماهه و سالانه بر اساس مقررات قانونی، استانداردهای حسابداری و گزارش دهی مالی و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی که توسط سازمان ابلاغ می‌شود حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز از پایان هر دوره و نیز تهیه گزارش‌های عملکرد و سایر گزارش‌های مورد نیاز بر اساس مفاد اساسنامه؛
- ۱۳) تهیه گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در مقاطع زمانی شش‌ماهه و سالانه؛
- ۱۴) درخواست مجوز صدور یا ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری جدید بر اساس سیاست‌های سرمایه‌گذاری ذکرشده در امیدنامه صندوق و ارائه آن به مجمع صندوق به همراه مدارک و مستندات مربوطه، به‌منظور تصویب؛
- ۱۵) تهیه گزارش توجیهی صدور یا ابطال واحدهای صندوق برای ارائه به مجمع صندوق؛
- ۱۶) ارائه پیشنهاد تغییرات اساسنامه و امیدنامه صندوق به مجمع صندوق با ارائه دلایل مربوطه؛
- ۱۷) انجام اصلاحات لازم در اساسنامه و امیدنامه صندوق پس از طی تشریفات مربوط به تصویب و ثبت تغییرات نزد سازمان و سایر مراجع ذی‌صلاح؛
- ۱۸) انجام اقدامات لازم به‌منظور ثبت تصمیمات و صورت‌جلسات صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و سازمان و سایر مراجع ذی‌صلاح؛
- ۱۹) دریافت تسهیلات لازم به نام صندوق برای اجرای طرح‌های توسعه‌ای، تهیه گزارش توجیهی در این زمینه و ارائه آن به مجمع صندوق برای تصویب و انجام اقدامات لازم برای اخذ تسهیلات مذکور پس از تصویب مجمع صندوق؛
- ۲۰) انجام وظایف تعیین شده در اساسنامه مربوطه برای اجرای مراحل صدور یا ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری؛
- ۲۱) اجرای مراحل انحلال و تصفیه صندوق در پایان مدت فعالیت و یا تمدید مدت فعالیت، حسب مورد بر اساس اساسنامه و مقررات؛
- ۲۲) اطلاع به متولی در مورد چگونگی نگهداری مدارک، اسناد و دارایی‌های صندوق؛
- ۲۳) پاسخگویی به سؤالات متعارف سرمایه‌گذاران؛
- ۲۴) راه‌اندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات صندوق در مواعید مقرر از طریق آن؛
- ۲۵) تهیه نرم‌افزارها و سخت‌افزارهای لازم و به‌کارگیری آن‌ها برای اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق؛
- ۲۶) انجام تبلیغات لازم برای معرفی صندوق در چارچوب بودجه تعیین‌شده در امیدنامه؛
- ۲۷) نمایندگی صندوق در برابر تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از همه مراجع دولتی و غیردولتی، مراجع قضایی، سرمایه‌گذاران و سایر اشخاص؛
- ۲۸) دعوت از مجمع صندوق در مواعید مقتضی و تهیه مقدمات و امکانات لازم برای تشکیل جلسه مجمع؛
- ۲۹) اقامه هرگونه دعوای حقوقی و کیفری از طرف صندوق و دفاع در برابر هرگونه دعوای مطروحه علیه صندوق در هر کدام از دادگاه‌ها، مراجع عمومی یا اختصاصی و دیوان عدالت اداری با دارا بودن همه اختیارات مندرج در قانون آیین دادرسی مدنی، قانون آیین دادرسی کیفری و قانون و آیین‌نامه دیوان عدالت اداری؛
- ۳۰) پرداخت عواید صندوق به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق؛
- ۳۱) آماده‌سازی اسناد مالکیت املاک و مستغلات صندوق و انتقال آن‌ها به خریداران.

- تبصره ۱:** مدیر صندوق مکلف به افشای ماهانه ارقام پرتفوی صندوق به عموم است. همچنین مدیر صندوق باید در صورت تغییر در ارقام املاک و مستغلات پرتفوی صندوق، نسبت به افشای فوری آن اقدام نماید.
- تبصره ۲:** همه اعمال و اقدامات مدیر صندوق در مقابل اشخاص ثالث در حدود اختیارات خود، نافذ و معتبر است و نمی‌توان با عذر عدم اجرای تشریفات مربوط به طرز انتخاب وی، اعمال و اقدامات وی را غیر معتبر دانست.
- تبصره ۳:** مدیر صندوق باید مدارک مثبت رویدادهای مالی هر سال مالی صندوق را به مدت تعیین شده در قوانین و مقررات به صورت کاغذی یا داده‌پیام الکترونیکی مطمئن موضوع قانون تجارت الکترونیک نگهداری کند. این مسئولیت با تغییر مدیر صندوق به مدیر صندوق جدید منتقل می‌شود و پس از پایان عمر صندوق بر عهده آخرین مدیر صندوق است.
- تبصره ۴:** مدیر صندوق باید برای اجرای بند (۲۳) این ماده حداقل یک خط تلفن اختصاص دهد. همچنین در تارنمای صندوق باید امکان طرح سؤالات و دریافت پاسخ آن‌ها برای سرمایه‌گذاران، وجود داشته باشد.
- تبصره ۵:** صلح در کلیه دعاوی له یا علیه صندوق توسط مدیر صندوق و با موافقت متولی امکان‌پذیر است.
- تبصره ۶:** مدیر موظف است ترتیبی اتخاذ نماید تا صندوق همواره از حداقل یک بازارگردان برخوردار باشد. مدیر ملزم است قرارداد یا قراردادهای بازارگردانی را اختیار سازمان و متولی قرار دهد.
- تبصره ۷:** مسئولیت موضوع بند ۳۰ 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 ۴۳

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

ماده ۴۴

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

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

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

تبصره ۳: 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 ۴۵)

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

- ۱) تهیه گزارش بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه بر اساس امیدنامه صندوق و ارائه به مدیر صندوق؛
- ۲) معرفی تیم کارآمد و توانمند با سوابق عملیاتی و مدیریتی متناسب در حوزه بهره‌برداری از مستغلات صندوق؛
- ۳) پوشش بیمه‌ای کامل از جمله بیمه حوادث، آتش‌سوزی، اموال برای تمامی املاک و مستغلات صندوق؛
- ۴) انعقاد قراردادهای اجاره و تعریف سازوکار حسابداری معین برای جمع‌آوری اجاره‌بهای املاک و مستغلات و اعلام آن به مدیر صندوق؛
- ۵) دریافت مبالغ اجاره‌بهای املاک و مستغلات موضوع اجاره و واریز آن به حساب صندوق؛
- ۶) ارائه گزارش عملکرد به صورت سه ماهه به مدیر صندوق؛
- ۷) بررسی و معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری جدید در حوزه املاک و مستغلات و ارائه آن به مدیر صندوق؛
- ۸) پیشنهاد سیاست‌های کلی نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات در تملک صندوق؛
- ۹) انجام عملیات اجرایی و نگهداری مرتبط با املاک و مستغلات در تملک صندوق.

ماده ۴۶)

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

- ۱) در صورت استعفا، ورشکستگی یا انحلال شخصیت حقوقی مدیر صندوق؛
 - ۲) در صورت امکان‌پذیر نبودن ادامه تصدی سمت مدیر صندوق به‌واسطه لغو مجوز فعالیت یا تصمیمات مراجع ذی‌صلاح قانونی یا قضایی.
- تبصره ۱:** 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 ۲:** در صورت ورشکستگی، انحلال یا سلب صلاحیت مدیر صندوق و عدم دعوت از مجمع صندوق توسط وی، متولی موظف به دعوت و تشکیل مجمع صندوق برای تعیین مدیر جانشین بلافاصله پس از اطلاع می‌باشد.
- تبصره ۳:** اگر مجمع صندوق برای رسیدگی به موضوع تغییر مدیر صندوق دعوت شود، اما ظرف دو ماه از تاریخ دعوت تشکیل نشود یا نتواند مدیر صندوق جایگزین را تعیین کند، ۳۰ روز پس از اتمام مدت مذکور، صندوق وارد دوره تصفیه می‌شود. در این صورت تصفیه صندوق، مطابق اساسنامه انجام شده و مدیر صندوق در صورتی که مشمول شرایط ورشکستگی، انحلال یا سلب صلاحیت نشده باشد، باید تا تصفیه کامل صندوق به تعهدات خود مطابق اساسنامه عمل کند.
- تبصره ۴:** در صورتی که امکان ایفای وظایف مدیر صندوق به دلیل فقدان صلاحیت تا زمان تعیین مدیر جدید وجود نداشته باشد، وظایف و اختیارات مدیر صندوق به شخص حقوقی تعیین شده توسط دارندگان واحدهای ممتاز صندوق واگذار می‌شود.

متولی:

ماده ۴۷)

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 ۴۸)

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

- ۱) بررسی و تأیید تقاضای مدیر صندوق برای افتتاح حساب یا حساب‌های بانکی صندوق؛
- ۲) بررسی و تأیید دستورات پرداخت مدیر صندوق از محل دارایی‌های صندوق، بر اساس مفاد اساسنامه؛
- ۳) نظارت بر عملیات مالی صندوق به منظور حصول اطمینان از 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؛
- ۴) بررسی و اظهارنظر در مورد کفایت نظام کنترل داخلی مدیر صندوق به منظور حصول اطمینان معقول از اینکه (الف) اساسنامه و مقررات توسط اشخاص مذکور رعایت می‌شود. (ب) گزارش‌های تهیه‌شده توسط اشخاص مذکور در مورد وضعیت مالی و عملکرد صندوق به‌طور منصفانه‌ای، منعکس‌کننده واقعیات است. (ج) از دارایی‌های صندوق محافظت و در راستای اهداف صندوق به نحو کارایی به کار گرفته می‌شود؛
- ۵) نظارت بر فرآیند واگذاری دارایی‌های سرمایه‌گذاری‌شده در موضوع اصلی فعالیت صندوق و رعایت حقوق هر کدام از مشارکت‌کنندگان؛
- ۶) نظارت بر دریافت و نگهداری اطلاعات هویتی و اطلاعات حساب بانکی بازارگردان، نگهداری مشخصات درخواست‌های سرمایه‌گذاران برای صدور و ابطال واحد سرمایه‌گذاری شامل تاریخ درخواست و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده و نگهداری حساب سرمایه‌گذاران، مبالغ پرداختی و دریافتی، تعداد و قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صادر شده و باطل شده؛
- ۷) نظارت دریافت اطلاعات مربوط به معاملات روزانه صندوق در پایان هر روز کاری و نظارت بر مانده وجوه صندوق نزد کارگزار یا کارگزاران صندوق؛
- ۸) نظارت بر عملیات توثیق واحدهای سرمایه‌گذاری مطابق قوانین و مقررات؛
- ۹) نظارت بر عملیات توثیق املاک و مستغلات صندوق به منظور دریافت تسهیلات بانکی؛
- ۱۰) پیشنهاد نصب، عزل و میزان حق‌الزحمه حسابرس به مجمع صندوق؛
- ۱۱) نظارت مستمر بر عملکرد ارکان به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و قراردادهای مربوطه؛
- ۱۲) نظارت بر اجرای صحیح فرآیند خرید و فروش دارایی‌های صندوق حسب مورد؛
- ۱۳) بررسی ارائه به موقع گزارش‌ها و اظهارنظرهای حسابرس؛
- ۱۴) نظارت بر تهیه و انتشار به موقع اطلاعات صندوق توسط مدیر و دیگر ارکان صندوق؛

- ۱۵) نظارت بر تهیه و انتشار به موقع گزارشات بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه و عملکرد مدیر بهره‌برداری؛
- ۱۶) نظارت بر نحوه نگهداری دارایی‌های صندوق؛
- ۱۷) طرح موارد تخلفات یا جرائم ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه نزد سازمان و سایر مراجع ذی‌صلاح و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه نهایی.
- ۱۸) نظارت و حصول اطمینان از محاسبه و پرداخت صحیح و به‌موقع مالیات‌های قانونی.
- تبصره ۱:** در اجرای بند ۱۷ این ماده، متولی بر اساس این اساسنامه وکیل سرمایه‌گذاران و وکیل در توکیل آن‌ها به شمار می‌رود و می‌تواند از جانب سرمایه‌گذاران با برخورداری از تمام اختیارات لازم (از جمله اختیارات مندرج در قوانین آیین دادرسی مدنی و کیفری) نسبت به اقامه هرگونه دعوی کیفری و حقوقی در هر کدام از دادگاه‌ها، دادرها، مراجع قضایی اختصاصی یا عمومی و مراجع اداری و غیرقضایی اقدام کند یا به مقامات انتظامی مراجعه نماید.
- تبصره ۲:** متولی در صورت نیاز، در اجرای وظایف خود می‌تواند هرگونه اطلاعات و مدارک را در مورد صندوق از دیگر ارکان صندوق مطالبه کند یا از دفتر کار یا شعب آن‌ها یا املاک و مستغلات صندوق بازرسی کند. ارکان صندوق موظفاند در این مورد با متولی کاملاً همکاری نمایند.

حسابرس:

ماده ۴۹

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

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

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

ماده ۵۰

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

- ۱) بررسی اصول و رویه‌های کنترل داخلی مدیر در اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و اظهارنظر در مورد کفایت یا ضعف این اصول و رویه‌ها و ارائه راه‌حل‌های پیشنهادی برای رفع نقایص احتمالی؛
- ۲) بررسی و اظهارنظر درباره موارد زیر در مواعد مقرر:
- الف) صورت‌های مالی شش‌ماهه و سالانه صندوق با رعایت استانداردهای حسابرسی و با در نظر گرفتن استانداردهای ملی حسابداری کشور و دستورالعمل‌های ابلاغی توسط سازمان؛
- ب) صحت گزارش‌های مدیر صندوق در مورد گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در دوره شش‌ماهه و سالانه.

تبصره ۱: کنترل‌های داخلی موضوع بند (۱) این ماده به‌ویژه باید به گونه‌ای باشد که از ثبت گواهی‌های سرمایه‌گذاری صادره در حساب‌های صندوق و گزارش آن‌ها و همچنین ثبت همه وقایع مالی مربوط به صندوق و گزارش آن اطمینان معقولی حاصل شود.

تبصره ۲: حسابرس باید اظهارنظر خود را در مورد گزارش‌های ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری و صورت‌های مالی سالانه و میان‌دوره‌ای صندوق، حداکثر ظرف ۳۰ 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.

تبصره ۳: حسابرس صندوق موظف است در مقاطع شش‌ماهه و سالانه از اعضای هیئت‌مدیره مدیر صندوق و تأییدیه‌های برون سازمانی وفق استانداردهای حسابرسی، در خصوص هرگونه محدودیت از جمله تضمین و توثیق دارایی‌های صندوق، به نفع سایر اشخاص تأییدیه مدیران اخذ نماید و در خصوص محدودیت‌های مذکور در گزارش دوره‌ای حسابرسی صورت‌های مالی اظهارنظر نماید.

ماده ۵۱)

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

تبصره ۱: 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 ۵۲)

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 ۵۳)

وظایف و مسئولیت‌های متعهد پذیرهنویس به قرار زیر است:

الف) در مرحله‌ی پذیرهنویسی اولیه به روش نقدی، در صورتی که درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از حداقل واحدهای سرمایه‌گذاری تعیین‌شده در امیدنامه یا اعلامیه پذیرهنویسی 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 ارزش مبنا آن‌ها را به حساب صندوق واریز نمایند.

ب) در فرآیند افزایش سرمایه به صورت تماماً نقدی، افزایش تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری، در صورتی که بخشی از واحدهای سرمایه‌گذاری جدید به فروش نروند، واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده باید توسط متعهد پذیرهنویس خریداری گردند؛

اساسنامه صندوق سرمایه گذاری «املاک و مستغلات نیکرآی»

تبصره: استفاده از خدمات متعهد پذیرهنویس در پذیرهنویسی اولیه صندوق اختیاری می‌باشد. چنانچه صندوق تمایل به افزایش سرمایه در طی دوره فعالیت داشته باشد باید با انعقاد قرارداد، از خدمات متعهدپذیرهنویس در مقطع افزایش سرمایه استفاده نماید.

بازارگردان صندوق:

ماده ۵۴)

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 ۵۵)

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 منعقدہ انجام دهد.

تبصره: بازارگردان صندوق تعهدی در خصوص بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی صندوق که مابه‌ازای آورده غیر نقد برای مالک/ مالکین املاک و مستغلات صادر شده است، ندارد.

ارزش‌گذاری املاک و مستغلات صندوق:

ماده ۵۶)

هیئت کارشناسی متشکل از حداقل سه عضو از کانون 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 ۵۷)

ارزش‌گذاری املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری در زمان فروش و تهاثر و همچنین تهیه گزارش موضوع بند ۱۳ ماده ۴۲ باید از طریق هیئت کارشناسی، محاسبه و ارائه شود.

تبصره: گزارش ارزش‌گذاری املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری صندوق در زمان فروش و تهاثر و همچنین تهیه گزارش موضوع بند ۱۳ ماده ۴۲، تبصره ۲ ماده ۵۰ و بند ۱۶ ماده ۶۸ اساسنامه صندوق که از طریق هیئت کارشناسی محاسبه و ارائه شده است، حداکثر به مدت ۹۰ روز از تاریخ گزارش، قابل استناد می‌باشد.

ماده ۵۸)

قیمت خرید املاک و مستغلات موضوع فعالیت صندوق باید به یکی از روش‌های زیر تعیین گردد:

۱. توسط هیأت کارشناسی موضوع ماده ۵۶ ارزش‌گذاری شده باشد؛
۲. توسط یک نفر کارشناس رسمی عضو کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه دارای صلاحیت منتخب متولی، برای املاک و مستغلات با ارزش کمتر از ۱۰ درصد داراییهای صندوق تا سقف ۵۰۰ میلیارد ریال؛

۳. از طریق شرکت در مزایده عمومی که شرایط و تشریفات الزامی مندرج در قوانین و مقررات مربوطه در آن رعایت شده باشد؛

تبصره ۱: خرید املاک و مستغلات موضوع فعالیت صندوق از ارکان، موسسین، مدیر بهره بردار و اشخاص وابسته به آنها از طریق بندهای ۲ و ۳ این ماده مجاز نیست؛

تبصره ۲: در فرایند خرید املاک و مستغلاتی که عرصه و اعیان آنها مشترک است، صرفاً یک بار می توان از طریق بند ۲ این ماده اقدام نمود؛

حسابهای بانکی صندوق و نظارت بر دریافتها و پرداختها:

ماده ۵۹

به تشخیص مدیر صندوق و تأیید متولی، به تعداد لازم حساب یا حسابهای بانکی به نام صندوق افتتاح می شود. همه دریافتها و پرداختهای صندوق شامل وجوه حاصل از صدور واحدهای سرمایه گذاری، وجوه تسهیلات بانکی دریافتی صندوق، وجوه حاصل از دریافت سودهای سپرده های بانکی علی الحساب پرداختی به صندوق و پرداخت هزینه های مربوط به صندوق، منحصرأ از طریق این حساب یا حسابها انجام می شود.

ماده ۶۰

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 شده اند، انجام می شود 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 بهره برداری:

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

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

۳) مبالغ قابل پرداخت صرفأ از طریق واریز به حساب بانکی معرفی شده توسط مدیر بهره برداری انجام شود.

ب) در مورد پرداخت کارمزدها و هزینه های صندوق:

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

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

ج) مبالغ قابل پرداخت به منظور سرمایه گذاریها 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:

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

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

۳) کارگزار، مجوز کارگزاری از سازمان داشته باشد.

تبصره ۱: 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 ۲: 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 ۶۱)

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

- ۱) هزینه‌های تأسیس صندوق و برگزاری جلسات مجمع صندوق به تصویب مجمع صندوق؛
 - ۲) حق الزحمه و کارمزد ارکان صندوق که میزان، مواعد پرداخت و نحوه محاسبه آن در امیدنامه قید شده است؛
 - ۳) هزینه‌های مرتبط با تملک املاک و مستغلات صندوق طی دوره فعالیت؛
 - ۴) هزینه‌های مالیات و عوارض شهرداری مربوط به فروش املاک و مستغلات صندوق؛
 - ۵) هزینه‌های بهسازی، تعمیرات و بهره‌برداری از املاک و مستغلات صندوق بر اساس مبالغ پیش‌بینی شده در بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه که به تصویب مجمع صندوق رسیده است؛
 - ۶) هزینه‌های مربوط به بیمه املاک و مستغلات، با پیشنهاد مدیر بهره‌بردار با شرکت بیمه دارای مجوز از بیمه مرکزی ج.ا.ا. به تأیید متولی صندوق رسیده باشد؛
 - ۷) حق الزحمه هیئت کارشناسی برای ارزش‌گذاری املاک و مستغلات صندوق؛
 - ۸) مالیات و هزینه نقل و انتقال اوراق بهادار صندوق بر اساس مقررات؛
 - ۹) کارمزد یا حق الزحمه تصفیه صندوق که میزان و نحوه محاسبه آن در امیدنامه صندوق قید شده است؛
 - ۱۰) هزینه‌های مالی تسهیلات اخذ شده برای صندوق؛
 - ۱۱) هزینه‌های بانکی برای نقل و انتقالات وجوه صندوق؛
 - ۱۲) هزینه‌های طرح دعاوی توسط متولی علیه هر کدام از ارکان صندوق در مراجع ذی صلاح؛
 - ۱۳) هزینه‌های طرح دعاوی به نفع صندوق یا دفاع در برابر دعاوی علیه صندوق؛
 - ۱۴) هزینه‌های مربوط به نرم‌افزار صندوق؛
 - ۱۵) 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 ۱:** پرداخت هزینه از محل دارایی‌های صندوق به جز 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 ۲:** تأمین هزینه‌های اجرای وظایف و مسئولیت‌های ارکان صندوق به استثنای موارد مذکور در این ماده، حسب مورد بر عهده خود ایشان است.

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

تبصره ۴: برای تأمین برخی هزینه‌ها نظیر هزینه بهره‌برداری از املاک و مستغلات، کارمزد یا حق‌الزحمه تصفیه صندوق و کارمزد متعهد پذیرهنویس، باید در هر دوره مبلغ تعیین‌شده در امیدنامه صندوق، در حساب‌های صندوق ذخیره شود.

تشریفات تهیه و تأیید صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی:

ماده ۶۲)

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

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

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

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

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

الف-۴) مقایسه درآمدها و هزینه‌های 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-۵) مشخصات املاک و مستغلات تملک شده و به‌روزرسانی وضعیت بهره‌برداری هر کدام از مستغلات صندوق؛

الف-۶) 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-۱) تطبیق اطلاعات مندرج در صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی با بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه؛

ب-۲) کنترل هزینه‌های بهره‌برداری انجام‌شده با بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه و صدور دستور پرداخت به حساب مدیر بهره‌برداری در صورت تأیید مبالغ؛

ب-۳) پرداخت مبالغ صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی تأییدشده پس از کسر کسورات قانونی و سایر کسورات پیش‌بینی‌شده در اساسنامه و امیدنامه با رعایت تشریفات مربوطه به مدیر بهره‌برداری.

ماده ۶۳)

در صورت تشخیص مدیر صندوق نسبت به انطباق اطلاعات مندرج در صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی، وی موظف است ظرف ۵ 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 ۶۴)

در مواعیدی که نمی‌تواند از یک سال بیشتر باشد، مدیر صندوق باید حداقل ۹۰ درصد از درآمدهای دریافتی حاصل از اجاره املاک و مستغلات 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.

تبصره ۱: پرداخت سودهای ناشی از فروش املاک و مستغلات حداکثر یکماه پس از تاریخ تصویب مجمع صندوق در خصوص تقسیم آن، متناسب با تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری هر سرمایه‌گذار که در تاریخ تصویب مجمع دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق می‌باشند، صورت می‌پذیرد.

تبصره ۲: مدیر صندوق باید ظرف مدت زمانی که در امیدنامه صندوق مشخص شده است مثلاً به صورت ماهانه، فصلی، شش ماه و یا سالانه، متناسب با تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری هر سرمایه‌گذار که در تاریخ تقسیم عواید صندوق (شامل درآمدهای دریافتی حاصل از اجاره املاک و مستغلات، سود دریافتی سپرده‌ها و سود دریافتی ناشی از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار تحت تملک صندوق پس از کسر هزینه‌های صندوق) دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق می‌باشند، مبلغ محاسبه شده را به حساب بانکی ایشان واریز نماید.

تبصره ۳: در صورت تأخیر مدیر در انجام پرداخت‌های موضوع تبصره ۲ این ماده، مدیر باید به ازای هر روز تأخیر در پرداخت نقدی، معادل هشت در ده هزار از مبلغ قابل پرداخت را به سرمایه‌گذار ذینفع بپردازد.

تشریفات فروش املاک و مستغلات:

ماده ۶۵)

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، به‌صورت یکجا یا واگذاری تدریجی (فروش تک یا چند واحدی) قابل انجام است. واگذاری یکجا یا تدریجی می‌تواند به روش فروش نقدی، اقساطی یا اجاره به‌شرط 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 به‌شرط تملیک)، چگونگی تبلیغ و اطلاع‌رسانی و نمونه قراردادهایی که با خریداران املاک و مستغلات منعقد می‌شود، باید در رویه فروش پیش‌بینی شود.

تبصره ۱: فروش املاک و مستغلات در تملک صندوق صرفاً به میزان حداکثر ۱۰ درصد پایین‌تر از قیمت درج شده در گزارش ارزش‌گذاری هیأت کارشناسی مندرج در ماده ۵۶ 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 ۲: چنانچه مقرر باشد در قبال واحدهای سرمایه‌گذاری ابطال شده، بخشی از املاک و مستغلات صندوق به متقاضیان ابطال منتقل شود، این موضوع باید در رویه فروش پیشنهادی لحاظ گردد.

تبصره ۳: در خصوص خرید یا فروش به / از 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.

تبصره ۴: فروش املاک و مستغلات با ارزش کمتر از ۱۰ درصد داراییهای صندوق تا سقف ۵۰۰ میلیارد ریال، چنانچه توسط یک نفر کارشناس رسمی عضو کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه دارای صلاحیت منتخب متولی، ارزش گذاری شده باشد مجاز است. در فرایند فروش املاک و مستغلاتی که عرصه و اعیان آنها مشترک است، صرفاً یک بار می‌توان از این طریق املاک و مستغلات را به فروش رساند.

تبصره ۵: فروش املاک و مستغلات موضوع فعالیت صندوق به ارکان، موسسین، مدیر بهره‌بردار و اشخاص وابسته به آنها از طریق تبصره ۴ این ماده مجاز نیست؛

شرایط امیدنامه:

ماده ۶۶)

امیدنامه صندوق حداقل شامل موارد زیر است:

۱. 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؛
۲. معرفی فرصت‌ها و ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری در صنعت املاک و مستغلات؛
۳. 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؛
۴. نحوه انتخاب هیئت کارشناسی و حداقل مواردی که در ارزش‌گذاری املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری مورد بررسی قرار می‌گیرد؛
۵. تشریح نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات و فعالیت عملیاتی صندوق؛
۶. تشریح سیاست سرمایه‌گذاری و مشخصات دارایی‌های قابل سرمایه‌گذاری؛
۷. تعیین زمان‌بندی فعالیت صندوق؛
۸. تعیین سیاست‌های صندوق در مورد مدیریت دارایی‌ها و املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری تا پیش از فروش؛
۹. تبیین سازوکار لازم در شرایطی که فروش دارایی‌های صندوق تا انتهای دوره تصفیه میسر نباشد؛
۱۰. تبیین سیاست‌های صندوق در شرایطی که فعالیت صندوق پیش از پایان دوره فعالیت صندوق پایان پذیرد؛
۱۱. تعیین هزینه‌های صندوق و نحوه پرداخت آن‌ها؛
۱۲. تعیین نحوه جبران خدمات ارکان صندوق؛

۱۳. تعیین سقف، نحوه محاسبه و مواعد زمانی پرداخت کارمزدهای ارکان صندوق؛
۱۴. تعیین و تشریح قواعد و محدودیت‌ها در انجام پذیرهنویسی و سرمایه‌گذاری‌ها؛
۱۵. 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؛
۱۶. تعیین جزئیات سیاست‌ها و سازوکار صندوق در مورد وثیقه کردن و نحوه انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری؛
۱۷. ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق؛
۱۸. رویه خرید و فروش املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری؛
۱۹. محل اقامت صندوق.

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

ماده ۶۷

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:

۱. این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسين متقاضی تأسیس، تهیه و تأیید شده است که با آگاهی و پذیرش کلیه قوانین، مقررات و ضمانت اجرای 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؛
۲. 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؛
۳. 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؛
۴. سرمایه‌گذاران باید قبل از تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار، بررسی جامعی از اطلاعات منتشره و مزیت‌ها و ریسک‌های مربوطه انجام دهند. سازمان مسئولیتی در قبال صحت و کفایت اطلاعات افشاشده توسط مدیر صندوق، 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؛
۵. در اختیار داشتن اوراق گواهی سرمایه‌گذاری در صندوق به منزله آگاهی و پذیرش کلیه قوانین و مقررات، اساسنامه و امیدنامه صندوق می‌باشد.

اطلاع‌رسانی:

ماده ۶۸

مدیر صندوق موظف است برای اطلاع‌رسانی، افشای اطلاعات و ارائه خدمات اینترنتی به سرمایه‌گذاران تارنمای مجزایی برای صندوق طراحی کند. نشانی تارنمای مذکور به‌عنوان تارنمای صندوق در امیدنامه ذکر شده است. مدیر صندوق موظف است طی

دوره فعالیت صندوق علاوه بر متن کامل و بروز شده اساسنامه و امیدنامه، اطلاعات زیر را در مقاطع تعیین شده در تارنمای صندوق منتشر نماید:

- (۱) گزارش بودجه پیش بینی شده بهره‌برداری عملیاتی سه ساله املاک و مستغلات صندوق پیش از شروع پذیرهنویسی اولیه؛
- (۲) رویه‌های مصوب صندوق؛
- (۳) مشخصات دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و میزان مالکیت واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز هر یک، ارکان صندوق و تغییرات آن حداکثر ۳ روز کاری پس از اتمام تشریفات مربوط به تغییرات؛
- (۴) مشخصات املاک و مستغلات تملک شده توسط صندوق شامل کاربری، متراژ بنا و زیربنا، تعداد طبقات، ضریب اشغال، نقشه‌ها، عکس‌ها و سایر اطلاعات مربوطه؛
- (۵) تصمیمات مجمع صندوق؛
- (۶) اطلاعیه مربوط به پذیرهنویسی و افزایش سرمایه به همراه گزارش پیش‌بینی مالی افزایش سرمایه؛
- (۷) مواعد زمانی و مبلغ سود توزیعی حاصل از عملیات صندوق مصوب مجمع صندوق در صورت وجود؛
- (۸) نمونه قراردادهای خریدوفروش املاک و مستغلات؛
- (۹) اطلاعیه خرید یا فروش آن دسته از املاک و مستغلات صندوق که ارزش آن‌ها برابر یا بیش از ۱۰ درصد ارزش دارایی‌های صندوق است؛
- (۱۰) اطلاعیه انعقاد قراردادهای اجاره املاک و مستغلات صندوق که ارزش آن‌ها برابر یا بیش از ۱۰ درصد درآمد ناخالص صندوق است؛
- (۱۱) اطلاعیه خریدوفروش املاک و مستغلات یا انعقاد قرارداد اجاره با ارکان صندوق یا دارندگان بیش از ۵ درصد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق؛
- (۱۲) تصمیمات مرتبط با صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید؛
- (۱۳) نتیجه صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید در هر دوره، حداکثر ۲۰ روز کاری پس از پایان مهلت تعیین شده توسط مجمع؛
- (۱۴) خلاصه صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی تأییدشده توسط مدیر صندوق، حداکثر یک روز کاری پس از تأیید؛
- (۱۵) صورت‌های مالی صندوق در دوره‌های سه‌ماهه، شش‌ماهه، نه‌ماهه و سالانه، بلافاصله پس از تهیه و صورت‌های مالی شش‌ماهه و سالانه حسابرسی شده صندوق به همراه اظهارنظر حسابرس، بلافاصله پس از دریافت اظهارنظر حسابرس؛
- (۱۶) گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به «بهای تمام‌شده» و «ارزش روز» در پایان هر دوره شش‌ماهه حداکثر ۴۵ روز پس از پایان هر دوره؛
- (۱۷) به‌روزرسانی گزارش ارزش‌گذاری تهیه‌شده توسط هیئت کارشناسی بر مبنای ارزش روز املاک و مستغلات صندوق؛
- (۱۸) مبلغ قابل پرداخت بابت هر واحد سرمایه‌گذاری از محل تقسیم دارایی‌های صندوق و تاریخ مدنظر برای استخراج فهرست سرمایه‌گذارانی که مبلغ مذکور به آن‌ها تعلق می‌گیرد، حداقل ۱۰ 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؛
- (۱۹) نتیجه اجرای تصمیم اعلام‌شده مطابق بند قبل، شامل مبلغ پرداختی به سرمایه‌گذاران بابت هر واحد سرمایه‌گذاری، تاریخ پرداخت و جمع کل مبالغ پرداختی؛
- (۲۰) دامنه مظنه و تعهدات بازارگردان، مطابق مقررات بورس؛

اساسنامه صندوق سرمایه گذاری «املاک و مستغلات نیکرآی»

(۲۱) آنچه بر اساس ماده ۳۸ باید در روزنامه رسمی کشور آگهی شود؛

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

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

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

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

تصفیه، انحلال یا پایان دوره فعالیت:

ماده ۶۹)

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 ۷۰)

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 حق‌الزحمه وی و مراحل تصفیه صندوق را تعیین می‌کند.

ماده ۷۱)

در صورت وقوع هر یک از موارد موضوع ماده ۶۹، مدیر صندوق موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ روز کاری، با اعلام موضوع انحلال به سازمان و ضمن ارائه مستندات مربوطه، نسبت به ثبت موضوع انحلال صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها اقدام نماید. در صورتی که شخصی غیر از مدیر صندوق، به‌عنوان مدیر تصفیه انتخاب شده باشد، تکلیف موضوع این ماده بر عهده وی است.

ماده ۷۲)

اگر فعالیت صندوق طبق ماده ۶۹ پایان یابد، اقدامات زیر تا اتمام تصفیه صندوق انجام می‌شود:

۱) مدیر تصفیه، عملیات لازم را برای فروش املاک و مستغلات صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و امیدنامه را انجام می‌دهد؛

۲) خرید دارایی به نام صندوق متوقف می‌شود، مگر در موارد ضروری و با تأیید متولی؛

۳) 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.

۴) مدیر تصفیه صندوق موظف است همه دارایی‌های مالی و مطالبات صندوق را در کوتاه‌ترین زمان ممکن به نقد تبدیل کند.

(۵) مدیر تصفیه صندوق تا خاتمه تصفیه برای هر دوره سه ماهه، صورت‌های مالی صندوق را تهیه و در مواعید 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.

(۶) حسابرس موظف است نظر خود را ظرف مدت ۳۰ روز پس از دریافت صورت‌های مالی موضوع بند (۵)، به مدیر تصفیه صندوق، متولی و سازمان ارائه دهد.

(۷) مدیر تصفیه صندوق چنانچه حسابرس نسبت به صورت‌های مالی و گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق موضوع بند (۵) که تاریخ تهیه آن‌ها پس از انجام هر مرحله فروش موضوع بند (۱) و تبدیل به نقد دارایی‌های مالی موضوع بند (۴) است، اظهارنظر مقبول ارائه داده باشد یا در صورت اظهارنظر مشروط حسابرس، بندهای شرط از نظر متولی، مانع مهمی برای ادامه عملیات تصفیه نباشد، پس از انجام مفاد بند (۳)، ظرف مدت ۱۵ روز کاری از محل وجوه نقد صندوق، مبلغی را که از ۸۰ درصد وجوه نقد صندوق در تاریخ 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 نقل‌وانتقال واحدهای سرمایه‌گذاری ۵ 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 نقل‌وانتقال 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.

(۸) 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، نقل‌وانتقال واحدهای سرمایه‌گذاری ممنوع می‌شود. مدیر تصفیه صندوق موارد مربوط به بندهای (۵)، (۶) و (۷) را تکرار می‌کند، اما در اجرای مجدد بند (۷)، مبلغی معادل ارزش خالص روز واحدهای سرمایه‌گذاری را به ازای دریافت گواهی‌های سرمایه‌گذاری و ابطال آن‌ها به حساب سرمایه‌گذاران واریز می‌کند. در اجرای این پرداخت، ارزش خالص روز واحدهای سرمایه‌گذاری پس از نقد شدن همه دارایی‌های مالی و املاک و مستغلات صندوق ملاک عمل است. مدیر تصفیه صندوق موظف است برای اطلاع سرمایه‌گذاران از این موضوع، بلافاصله اطلاعیه‌ای در تارنمای صندوق منتشر کند.

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

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

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

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

ماده ۷۳)

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

ماده ۷۴)

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 (۳۶) قانون بازار اوراق بهادار بوده و بر اساس این ماده رسیدگی می‌شود.

سایر موارد:

ماده ۷۵)

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 ۷۶)

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 ۷۷)

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

ماده ۷۸)

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 ۷۹)

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

ماده ۸۰)

این اساسنامه در ۸۰ ماده و ۹۰ تبصره تنظیم شده است.

اساسنامه صندوق سرمایه گذاری «املاک و مستغلات نیکرآی»

اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان و مؤسسين:

ردیف	نام ارکان صندوق/اشخاص طرف قرارداد	سمت در صندوق	شماره روزنامه	صاحبان امضای مجاز	نمونه امضاء
۱	گروه مالی دانایان	مدیر و موسس			
۲	مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	موسس و مدیر بهره برداری			
۳	شرکت سرمایه‌گذاری دانایان	موسس و متعهد پذیره‌نویس			
۴	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران	متولی			
۵	موسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر	حسابرس			
۶	صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان	بازارگردان			

امضای اعضای هیئت‌رئیس‌جمع 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