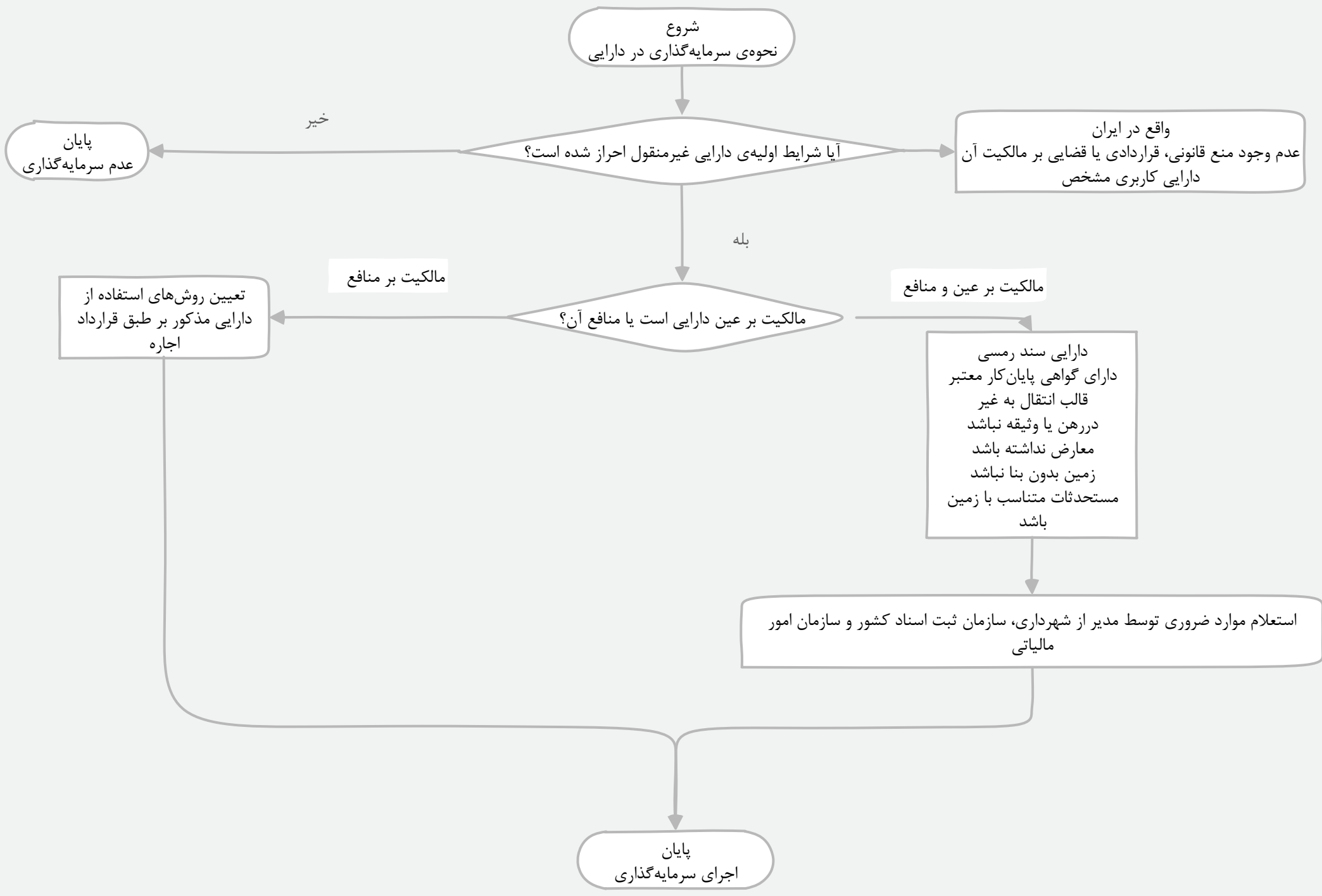




شروع
حدالنصاب سرمایه‌گذاری

آیا در شش ماهی اول شروع فعالیت یا شش‌ماهی مانده به پایان فعالیت صندوق قرار داریم؟

بله

پایان
معاف از رعایت حالنصاب‌ها

طبق اساسنامه‌ی مصوب حداقل ۶۰ درصد

آیا حداقل ۷۰ درصد از دارایی‌های صندوق در موضوع اصلی فعالیت آن است؟

مدیر صندوق می‌تواند مانده‌ی وجوه را در سپرده‌های بانکی و گواهی سپرده‌ی بانکی یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق با درآمد ثابت سرمایه‌گذاری نماید.

بله

پایان
اصلاح ساختار

خیر

خیر

آیا تعهدات پرداخت آتی صندوق از محل خرید اعتباری املاک از ۶۰ درصد ارزش کل دارایی کمتر است؟

بله

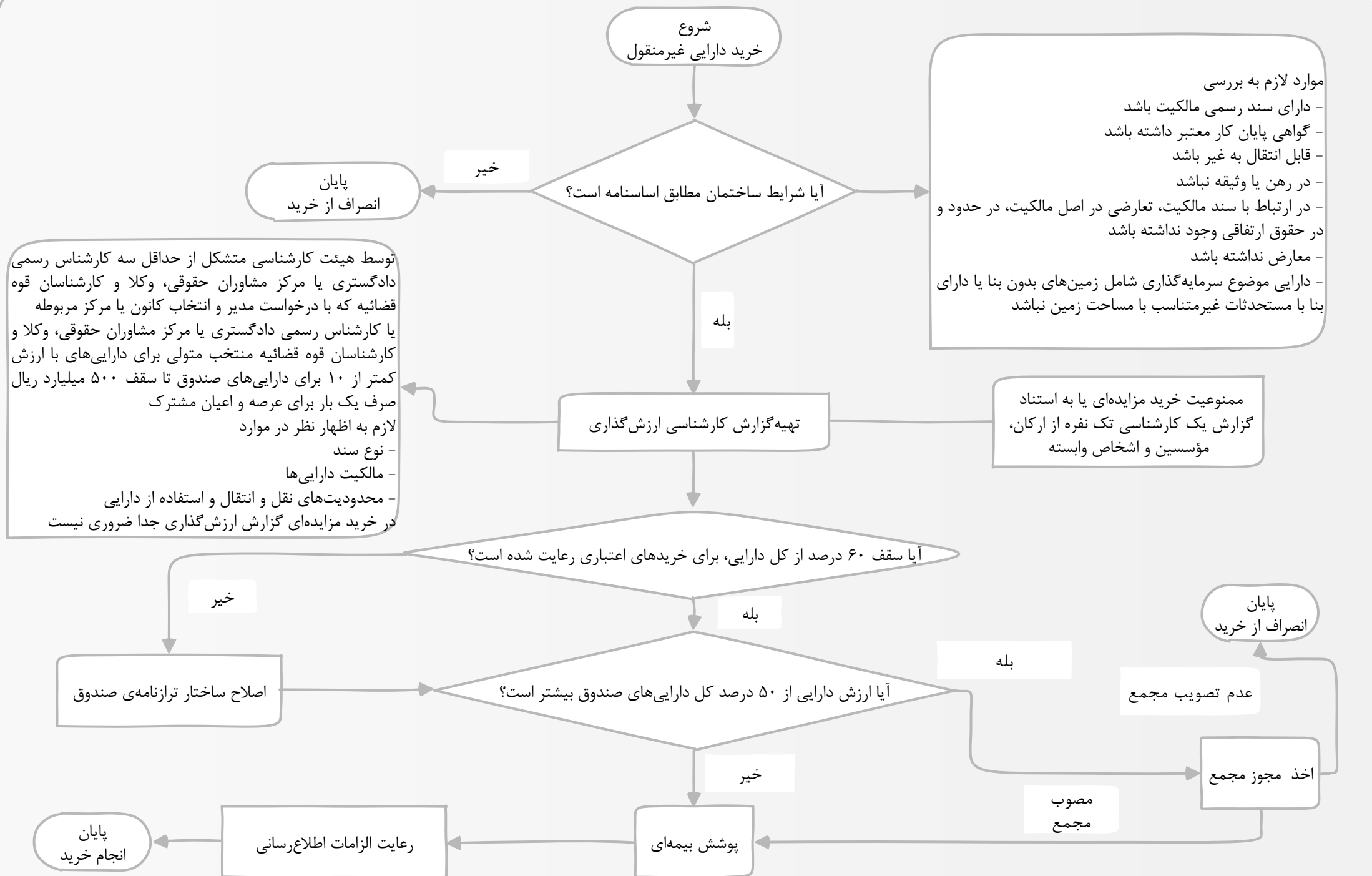
پایان

طبق اساسنامه‌ی مصوب صندوق

- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مرتبط با دارایی غیرمنقول مثل اوراق مشارکت، استصناع، رهنی، اجاره تا سقف ۳۵ درصد
- سهام شرکت‌های ساختمانی تا سقف ۵ درصد

موضوع فعالیت اصلی

- هر گونه خرید و تملک دارایی غیرمنقول طبق اساسنامه
- اجاره دادن دارایی در تملک
- اجاره دادن دارایی تحت اجاره
- 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



توسط هیئت کارشناسی متشکل از حداقل سه کارشناس رسمی دادگستری یا مرکز مشاوران حقوقی، وکلا و کارشناسان قوه قضائیه که با درخواست مدیر و انتخاب کانون یا مرکز مربوطه

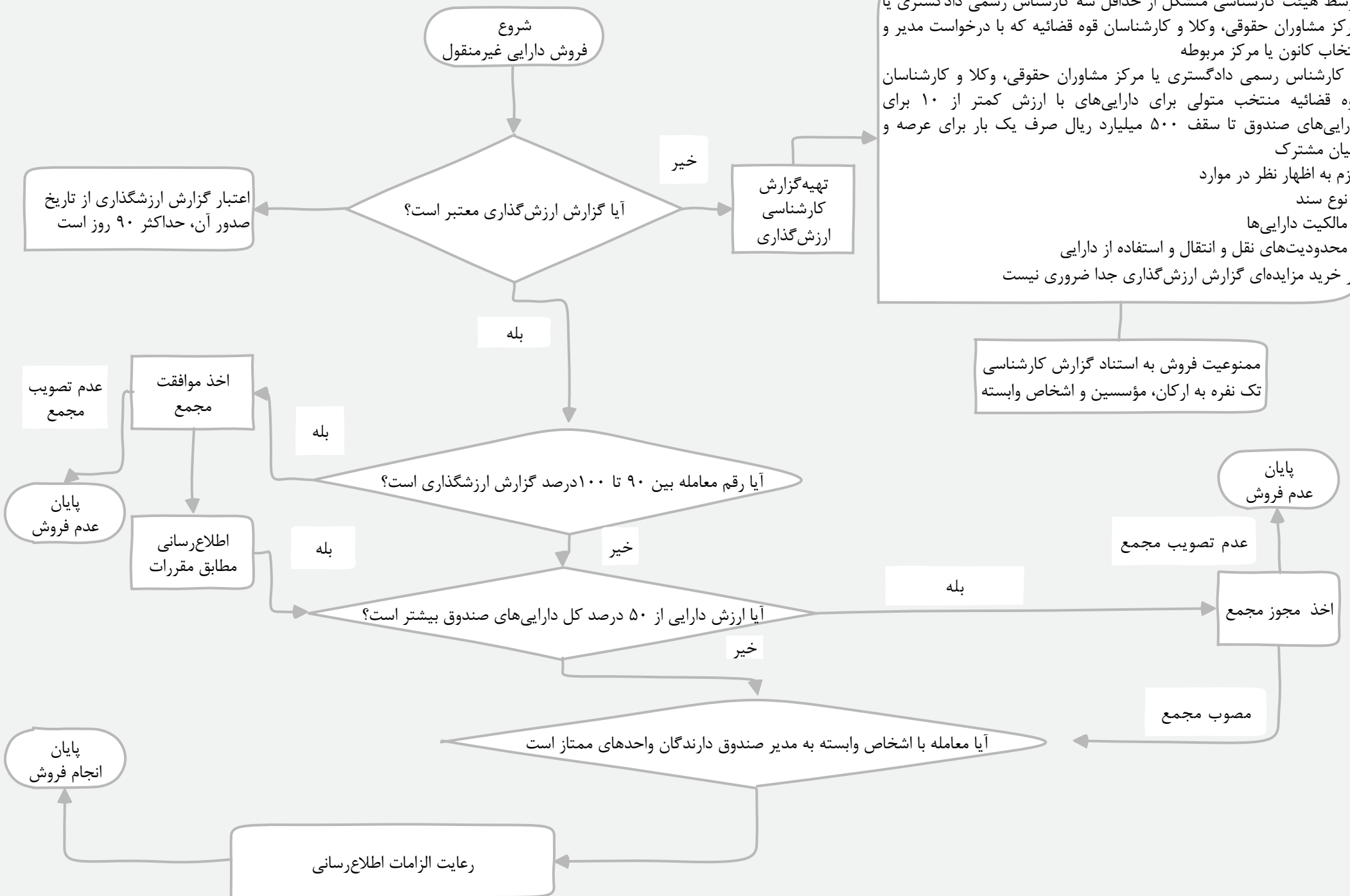
یا کارشناس رسمی دادگستری یا مرکز مشاوران حقوقی، وکلا و کارشناسان قوه قضائیه منتخب متولی برای دارایی‌های با ارزش کمتر از ۱۰ برای دارایی‌های صندوق تا سقف ۵۰۰ میلیارد ریال صرف یک بار برای عرصه و اعیان مشترک

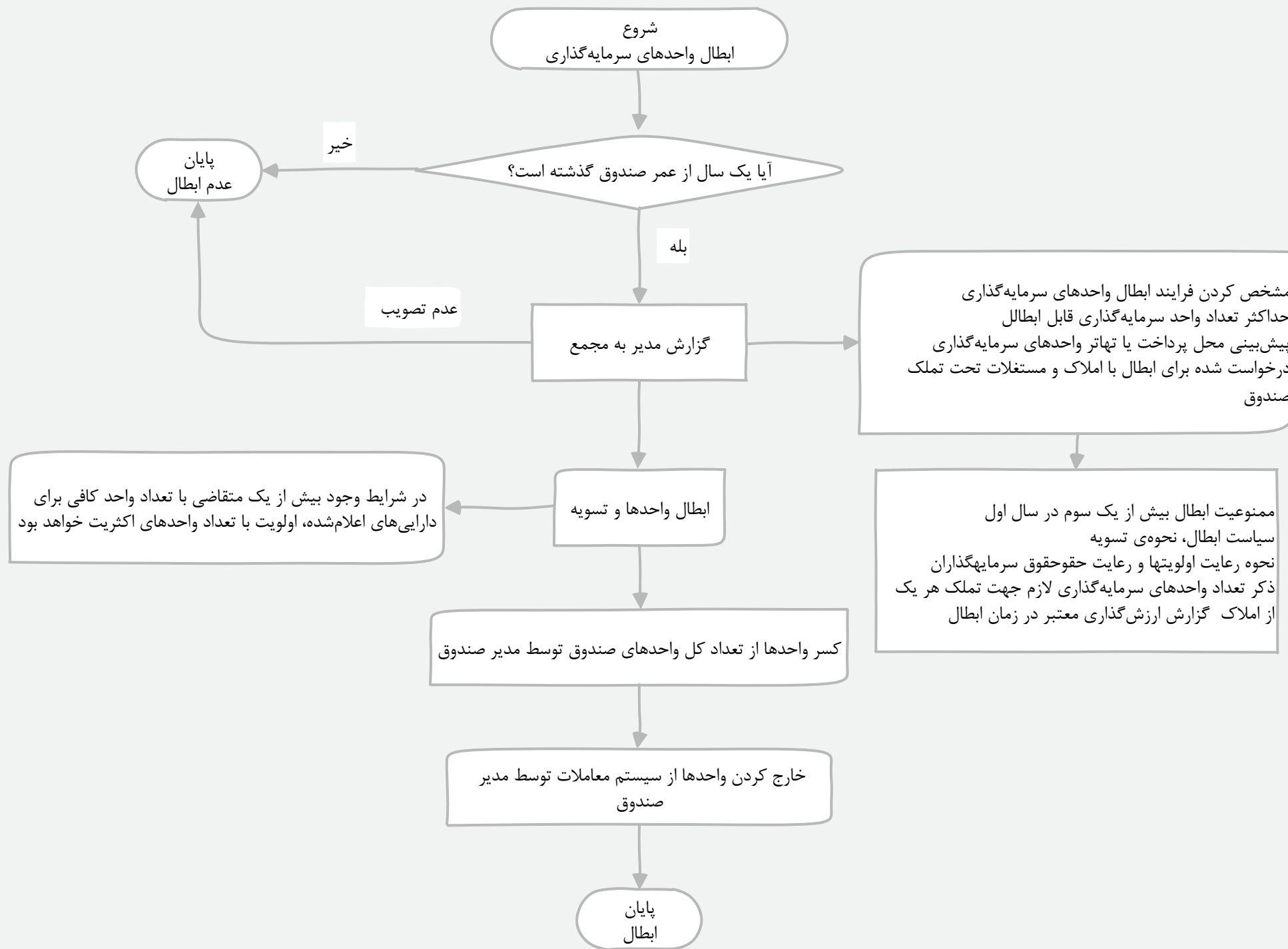
لازم به اظهار نظر در موارد

- نوع سند
- مالکیت دارایی‌ها
- محدودیت‌های نقل و انتقال و استفاده از دارایی

در خرید مزایده‌ای گزارش ارزش گذاری جدا ضروری نیست

ممنوعیت فروش به استناد گزارش کارشناسی تک نفره به ارکان، مؤسسين و اشخاص وابسته





شروع
پرداخت از منابع صندوق

صدور دستور پرداخت توسط مدیر صندوق

تأیید دستور پرداخت توسط متولی

پایان

پرداخت از محل منابع صندوق

موارد بررسی

الف - در مورد پرداخت‌ها به مدیر بهره‌برداری

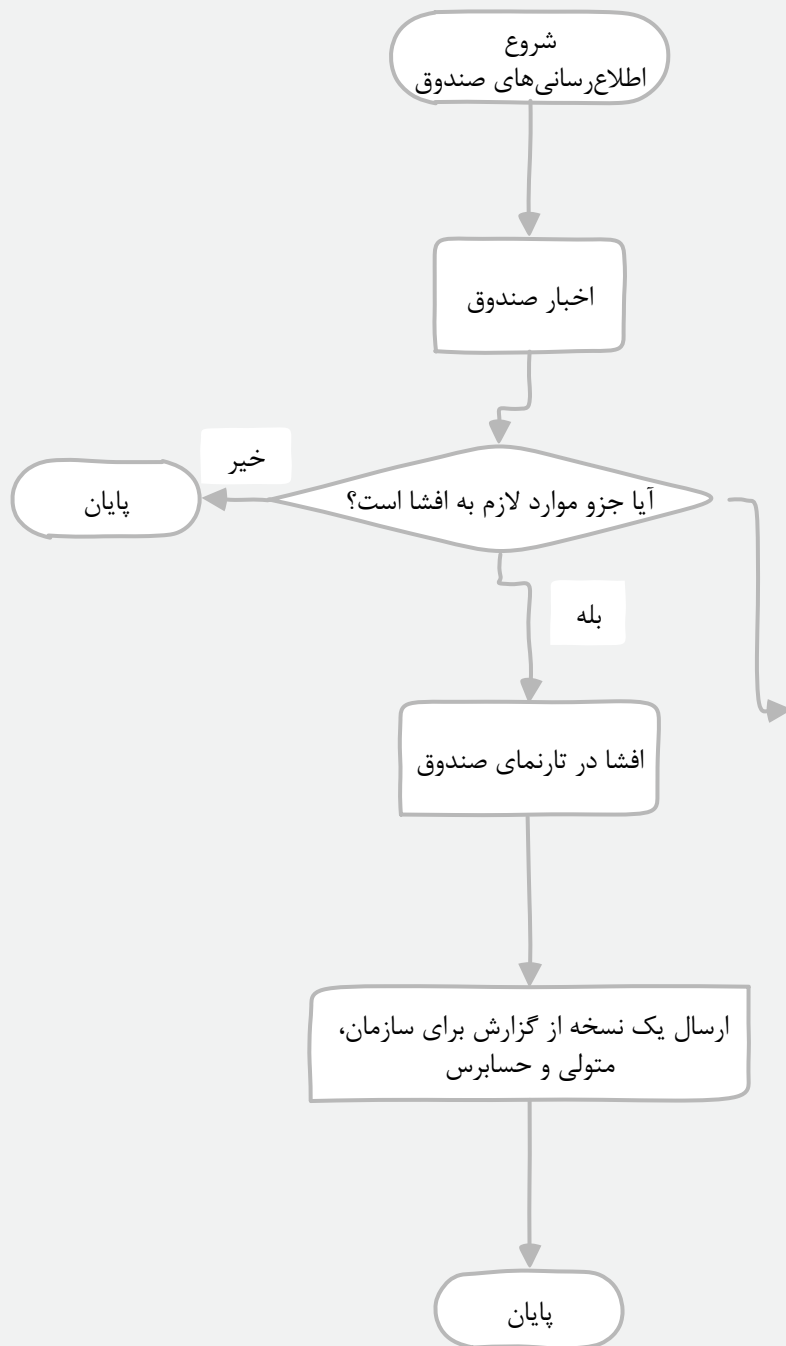
- صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی توسط مدیر بهره‌برداری امضا و توسط مدیر صندوق تأیید شده و با بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه مطابقت داشته باشد
- تطبیق مبلغ قابل پرداخت با مبلغ اسناد یادشده در بند فوق
- مبالغ قابل پرداخت صرفاً از طریق واریز به حساب بانکی معرفی شده توسط مدیر بهره‌برداری انجام شود

ب - در مورد پرداخت کارمزدها و هزینه‌های صندوق

- 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 سرمایه‌گذاری‌ها از محل مانده وجوه نقد صندوق به نام صندوق، بر اساس مفاد اساسنامه و شرایط مندرج در امیدنامه باشد

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

- مانده وجوه نقد صندوق نزد کارگزار به تشخیص متولی بیش از حد لازم نباشد
- پرداخت صرفاً به حساب جاری معاملاتی کارگزار انجام شود؛
- کارگزار، مجوز کارگزاری از سازمان داشته باشد



- اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق
- گزارش بودجه پیش بینی شده‌ی بهره‌برداری عملیاتی سه ساله املاک و مستغلات صندوق پیش از شروع پذیره‌نویسی اولیه
- رویه‌های مصوب صندوق
- مشخصات دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و میزان مالکیت واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز هر یک از ارکان صندوق و تغییرات آن حداکثر ۳ روز کاری پس از اتمام تشریفات مربوط به تغییرات
- مشخصات املاک و مستغلات تملک شده توسط صندوق شامل کاربری، متراژ بنا و زیربنا، تعداد طبقات، ضریب اشغال، نقشه‌ها، عکس‌ها و سایر اطلاعات مربوطه
- تصمیمات مجمع صندوق
- اطلاعیه مربوط به پذیره‌نویسی و افزایش سرمایه؛
- مواعد زمانی و مبلغ سود توزیعی حاصل از عملیات صندوق مصوب مجمع صندوق در صورت وجود؛
- نمونه قراردادهای خریدوفروش املاک و مستغلات؛
- اطلاعیه خرید یا فروش آن دسته از املاک و مستغلات صندوق که ارزش آنها برابر یا بیش از ۱۰ درصد ارزش دارایی‌های صندوق است؛
- اطلاعیه انعقاد قراردادهای اجاره املاک و مستغلات صندوق که ارزش آن‌ها برابر یا بیش از ۱۰ درصد درآمد ناخالص صندوق است
- اطلاعیه خریدوفروش املاک و مستغلات یا انعقاد قرارداد اجاره با ارکان صندوق یا دارندگان بیش از ۵ درصد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق
- تصمیمات مرتبط با صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید
- نتیجه صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید در هر دوره، حداکثر ۲۰ روز کاری پس از پایان مهلت تعیین شده توسط مجمع
- خلاصه صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی تأییدشده توسط مدیر صندوق، حداکثر یک روز کاری پس از تأیید
- 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
- 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
- به‌روزرسانی گزارش ارزشگذاری تهیه‌شده توسط هیئت کارشناسی بر مبنای ارزش روز املاک و مستغلات صندوق؛
- 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 صورتیکه ارکان ذیصلاح با رعایت اساسنامه، تصمیم به تقسیم همه یا بخشی از دارایی‌های صندوق بین سرمایه‌گذاران گرفته باشند
- نتیجه اجرای تصمیم اعلام‌شده مطابق بند قبل، شامل مبلغ پرداختی به سرمایه‌گذاران بابت هر واحد سرمایه‌گذاری، تاریخ پرداخت و جمع کل مبالغ پرداختی
- دامنه مظنه و تعهدات بازارگردان، مطابق مقررات بورس
- آنچه که باید در روزنامه رسمی کشور آگهی شود
- 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

