



سازمان بورس و اوراق بهادار
SECURITIES & EXCHANGE ORGANIZATION

اساسنامه صندوق سرمایه گذاری "املاک و مستغلات کاخ"

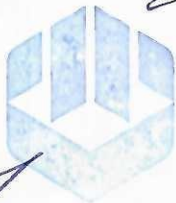


توسعه و عمران
سازمان امور اقتصادی و توسعه منابع
وزارت امور اقتصادی و دارایی



صندوق سرمایه گذاری اختصاصی
بازار گروهای تخصصی
توسعه و عمران

این اساسنامه / آئین نامه تدوین شده است تا با رعایت مقررات
و اوراق بهادار رسیده است.
مؤثر نظر به تصویب هیات مدیره صندوق های سرمایه گذاری



کارپیم

شرکت سهامی عام
(۴)

CHAHARMA FINANCIAL

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

فهرست

۳..... تعاریف

۵..... کلیات

۷..... واحدهای سرمایه‌گذاری و سرمایه صندوق:

۸..... تأسیس صندوق و سرمایه‌گذاری مؤسسان:

۸..... پذیره نویسی اولیه:

۱۰..... افزایش سرمایه:

۱۲..... انتقال املاک و مستغلات به صندوق به عنوان آورده سرمایه‌گذاران:

۱۳..... ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری:

۱۵..... محدودیت تملک واحدهای سرمایه‌گذاری:

۱۵..... نحوه سرمایه‌گذاری صندوق در دارایی‌ها:

۱۶..... ارکان صندوق:

۱۶..... مجمع صندوق:

۲۱..... مدیر صندوق:

۲۳..... مدیر بهره‌برداری:

۲۵..... متولی:

۲۶..... حسابرس:

۲۷..... متعهد پذیره نویسی صندوق:

۲۸..... بازارگردان صندوق:

۲۹..... ارزش‌گذاری املاک و مستغلات صندوق:

۳۰..... حساب‌های بانکی صندوق و نظارت بر دریافت‌ها و پرداخت‌ها:

۳۱..... هزینه‌های صندوق:

۳۲..... تشریفات تهیه و تأیید صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی:

۳۳..... تقسیم عواید صندوق:

۳۳..... تشریفات فروش املاک و مستغلات:

۳۴..... شرایط امیدنامه:

۳۶..... اطلاع‌رسانی:

۳۷..... تصفیه، انحلال یا پایان دوره فعالیت:

۳۹..... سایر موارد:

۴۱..... اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان و مؤسسين:



۲ کاریزما

صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی
بازارگردانی اسپر سبز
شماره ثبت ۱۴۹۵

بر اساسنامه / امید نامه نه باید سازمان بورس
و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

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.

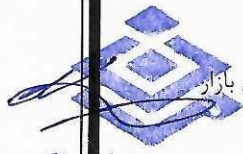
(۱۱) **واحد سرمایه‌گذاری:** کوچک‌ترین جزء سرمایه صندوق است.

(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 در یافتی از سرمایه‌گذاران بابت تأسیس حساب‌های رسمی 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 ۱۵ اساسنامه است.



پیمانه حساب‌رسی هدف بین‌نگر

تأسیس حساب‌های رسمی

پیمانه حساب‌رسی هدف بین‌نگر

پیمانه حساب‌رسی هدف بین‌نگر

پیمانه حساب‌رسی هدف بین‌نگر

پیمانه حساب‌رسی هدف بین‌نگر

پیمانه حساب‌رسی هدف بین‌نگر

پیمانه حساب‌رسی هدف بین‌نگر

پیمانه حساب‌رسی هدف بین‌نگر

کارپای

شرکت بسپد گستر دان (سهامی خاص)

(۴)

۲۰۲۰

- 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.

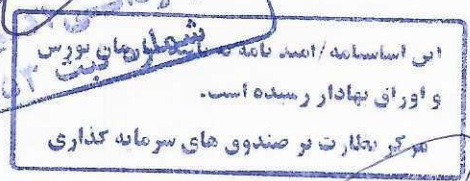
۳۰) مرجع ثبت شرکت‌ها: بخشی از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است که وظیفه ثبت صندوق‌های موضوع ماده (۲) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید را نیز بر عهده دارد.

۳۱) تارنمای صندوق: تارنمایی که نشانی آن به‌عنوان 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، تدوین‌نموده و در تارنمای صندوق اعلام می‌کند. در این رویه مراحل پذیره‌نویسی و صدور و ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری، چگونگی تشخیص هویت سرمایه‌گذاران، اطلاع‌رسانی که هنگام پذیره‌نویسی و صدور واحدهای سرمایه‌گذاری از سرمایه‌گذاران دریافت شود، فرم‌هایی که برای ارائه درخواست صدور و ابطال تکمیل می‌شود و مدارکی که سرمایه‌گذاران در وقت تقاضای صدور و ابطال باید ارائه نمایند، پیش‌بینی شده است.



شرکت بسدگ دال (سهامی خاص)

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the left and another on the right.

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 قابل ملاحظه، کنترل یا کنترل مشترک شخص حقیقی مورد نظر باشد.
ب) شخص وابسته به هر شخص حقوقی عبارت است از شخص وابسته به واحد تجاری که در استانداردهای حسابداری ملی ایران، تعریف شده است.

کلیات

ماده (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 (ه) 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 کاخ» 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.



این اساسنامه / امید نامه نه باید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.
مهر و نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

کارگزاری

۵ شرکت سهامی گردان (سهامی خاص)

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؛
- 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 پذیرفته شده در بورس.

ب- فعالیت‌های فرعی:

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

ماده 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 آذر ماه هر سال تا انتهای آبان ماه سال بعد است. نخستین دوره مالی صندوق از تاریخ تأسیس تا پایان اولین آبان ماه است.

ماده ۶)

صندوق تابعیت ایرانی دارد. محل اقامت صندوق عبارت است از استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی شهر تهران، عباس آباد- اندیشه، خیابان شهید استاد مطهری، خیابان کوه نور، پلاک ۱/۱ طبقه همکف، کد پستی: ۱۵۸۷۶۳۳۱۴۲. موسسه حسابرسی هدف- نوین نگار حسابداریان رستنی



Handwritten signature in blue ink.

صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی
بازارگردانسی اکسپلور
شماره ثبت: ۲۸۸۰۴

این اساسنامه / امجد نامه بد نامد سازمان بورس
و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

کاریزمان
شرکت مسبدگردان (سهیمی خاص)

Handwritten signature: F. Babu

Handwritten signatures at the bottom of the page.

واحدهای سرمایه‌گذاری و سرمایه‌صندوق:

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

الف-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 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.



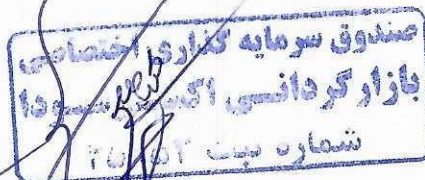
Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



این اساسنامه / آئین نامه به نامد سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است. مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

تأسیس صندوق و سرمایه‌گذاری مؤسسان:

ماده ۹۵

به منظور تأسیس صندوق، حداقل سه شخص به عنوان مؤسسين 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- صورت‌جلسه 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 ۱۰۰

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 بهره‌برداری برای استفاده از خدمات مدیر بهره‌برداری؛
۷. تأییدیه بورس مبنی بر پذیرش صندوق و فراهم نمودن امکان معاملات ثانویه؛
۸. انتقال قطعی املاک به صندوق سرمایه‌گذاری 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



کارپینز ما

شرکت سپندگردان (سهامی خاص)

(۴)

این اساسنامه / امید نامه بد باید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

ماده (۱۱)

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

تبصره ۱: در صورتی که تا یک روز کاری قبل از پایان دوره پذیرهنویسی اولیه، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری پذیرهنویسی شده صندوق کمتر از حداقل تعیین شده در امیدنامه برای تأسیس صندوق باشد، مؤسسان می‌توانند دوره پذیرهنویسی را به مدت مذکور در اعلامیه پذیرهنویسی برای مدت یک‌بار تمدید کرده و تاریخ و ساعت پایان دوره پذیرهنویسی را مجدداً تعیین نمایند.

تبصره ۲: در صورتی که به هر دلیل مبالغ واریزی و درخواست‌های صدور واحدهای سرمایه‌گذاری بیش از تعداد مورد نظر شود، مطابق مقررات عرضه‌های عمومی در بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه عمل خواهد شد. در موارد ابهام مقررات مذکور اولویت با کسانی خواهد بود که زودتر وجوه خود را به حساب بانکی مربوطه واریز نموده‌اند. مدیر صندوق موظف است وجوه مازاد را ظرف حداکثر ۵ روز کاری پس از پایان این دوره، به حساب پذیرهنویسان / متقاضیان سرمایه‌گذاری 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 سرمایه‌گذاری کمتر از حداقل واحدهای سرمایه‌گذاری تعیین شده در امیدنامه یا اعلامیه پذیرهنویسی باشد، متعهد پذیرهنویس موظف است ظرف سه روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به نام خود ارائه دهد و مبالغ لازم را به حساب صندوق واریز نماید.

تبصره ۴: در صورتی که صندوق از خدمات متعهد پذیرهنویسی در مرحله پذیرهنویسی استفاده ننماید و حداقل واحدهای سرمایه‌گذاری تعیین شده در امیدنامه یا اعلامیه پذیرهنویسی، پذیرهنویسی نشده باشد، آنگاه:

الف) مدیر باید بلافاصله نتیجه بررسی را به سازمان و مؤسسان اطلاع دهد.
ب) مدیر باید ظرف ده (۱۰) روز کاری وجوه واریزی به حساب صندوق را به پذیرهنویسان بازپرداخت کند؛ و فرایند انحلال و تصفیه را عملیاتی می‌نماید.



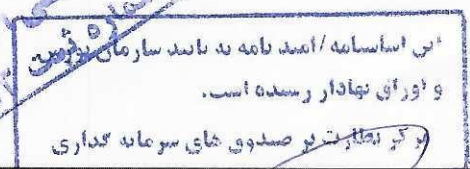
ماده (۱۲)

برای پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری، متقاضیان باید مراحل پذیرهنویسی را مطابق رویه پذیرهنویسی، صدور، ابطال و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری که نزد سازمان ثبت شده و مدیر از طریق تارنمای صندوق منتشر نموده است، به انجام 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 سرمایه‌گذاری مطابق اعلامیه پذیرهنویسی، پذیرهنویسی گردید، عملیات پذیرهنویسی متوقف می‌شود؛ مگر آن که موافقت سازمان برای افزایش سقف واحدهای سرمایه‌گذاری اخذ گردد.



Handwritten signatures and stamps, including a large signature that appears to be 'Bajam' and various official seals and stamps from the Ministry of Economic Affairs and Finance and the National Financial Supervisory Board.

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؛

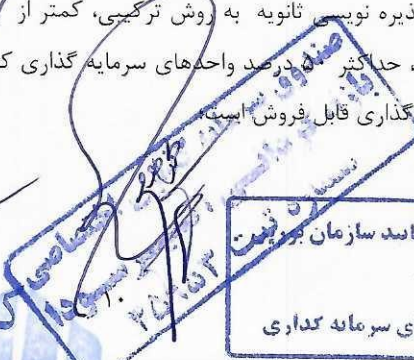
ب) در روش ترکیبی واحدهای سرمایه گذاری جدید به قیمت تعیین شده در اطلاعیه پذیره نویسی مطابق با مفاد ماده ۲۱ به عموم عرضه می گردد، در صورتی که در دوره پذیره نویسی بخشی از واحدهای سرمایه گذاری جدید به فروش نروند، واحدهای سرمایه گذاری باقیمانده به انتقال دهنده ملک منتقل می گردند؛

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 متعهد پذیره 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.



این اساسنامه / امید نامه نه نایند سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.
مگر نظام صدور صندوق های سرمایه گذاری

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones at the bottom.

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 مجمع 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 ارزش گذاری 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؛ حسابرسی هدف‌نویس و حسابداران رسمی

تبصره: مهلت پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری 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.

این اساسنامه / امید نامه به نام سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.
مهر و امضاء کارشناسان هیات سرمایه‌گذاری

شرکت حسابداری (سهامی خاص)

(۴)

تبصره ۱: ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق بیش از یک سوم از تعداد کل واحدهای سرمایه‌گذاری در یک سال امکان‌پذیر نیست.

تبصره ۲: تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده برای ابطال نباید کمتر از حداقل تعداد اعلامی مدیر صندوق توسط هر سرمایه‌گذار و بیش از حداکثر تعداد اعلامی توسط مدیر صندوق باشد. سیاست‌های ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری شامل حداقل و حداکثر واحدهای قابل ابطال، چگونگی پرداخت مبلغ ابطال به صورت نقدی و انتقال املاک و مستغلات در قبال واحدهای ابطال شده، نحوه رعایت اولویت‌ها و رعایت حق و حقوق سرمایه‌گذاران به صورت کامل و دقیق در امیدنامه صندوق مشخص می‌گردد.

ماده (۲۴)

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

ماده (۲۵)

ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری در قبال تهاتر یا تسویه نقدی، صرفاً به مبلغ خالص ارزش روز اعلامی مشروط به آنکه از تاریخ ارزش‌گذاری دارایی‌های صندوق بیش از ۹۰ روز نگذشته باشد، امکان‌پذیر است.

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

تبصره 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 منحصراً از اختیارات مدیر صندوق است. مسئولیت مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری در قبال تعهدات صندوق، صرفاً محدود به مبلغ سرمایه‌گذاری آن‌ها در صندوق است.

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



موسسه حساسی هدف نوین

کاربرها
۱۴

این اساسنامه / امید نامه که تا تاریخ ...
و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری

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 انحای استفاده از دارایی مذکور (به نحوی که در قرارداد اجاره تعیین می‌شود) وجود داشته باشد.

ماده (۲۹)

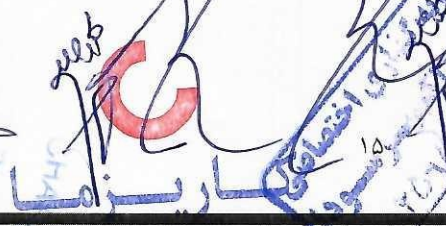
چنانچه مالکیت عین و منافع املاک و مستغلات مذکور مد نظر باشد، دارایی یاد شده باید ویژگی‌های زیر را نیز دارا باشد:

- 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 سرمایه‌گذاری شامل زمین‌های بدون بنا یا دارای بنا با مستحقات غیرمتناسب با مساحت زمین نباشد.



تبصره ۱: در خصوص بندهایی از شرایط املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری صندوق که اطمینان از صحت آن‌ها نیازمند بررسی هدف این نگر استعلام است، مدیر صندوق مکلف است، رأساً یا از طریق دفاتر رسمی استعلامات مربوطه از مراجع ذی‌ربط همچون شهرداری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی را اخذ نماید.

این اساسنامه / اساسنامه بد باید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است. مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری



شرکت سپیدگردان (سهامی خاص) (۴) *Bayan*

تبصره ۲: به استثنای ۶ ماه اول شروع فعالیت صندوق و ۶ ماه مانده به اتمام فعالیت صندوق، حداقل ۷۰ درصد از دارایی‌های صندوق باید در دارایی‌های موضوع فعالیت اصلی صندوق سرمایه‌گذاری شود. صندوق می‌تواند دارایی‌های خود را با توجه به حدنصاب‌های ذکر شده در امیدنامه، به سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مرتبط با دارایی‌های مذکور (مانند اوراق مشارکت، استصناع، رهنی و اجاره و واحدهای صندوق‌های زمین و ساختمان در پروژه‌های ساختمانی)، سهام شرکت‌های ساختمانی تخصیص دهد.

تبصره ۳: خرید یا فروش املاک و مستغلاتی که ارزش آن‌ها بیش از ۵۰ درصد کل دارایی‌های 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 دارایی‌های صندوق باشد.

تبصره ۵: به غیر از مواردی که مرتبط با بهسازی و تعمیرات املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری است، صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات نمی‌تواند فعالیتی مستقیم در ساخت یا مشارکت در ساخت املاک و اعطای تسهیلات داشته باشد.

تبصره ۶: مدیر صندوق ظرف مدت شش ماه پس از دریافت مجوز فعالیت صندوق، باید کلیه دارایی‌های صندوق را به موضوع فعالیت صندوق اختصاص دهد.

ارکان صندوق:

ماده ۳۰)

ارکان صندوق عبارت‌اند 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؛

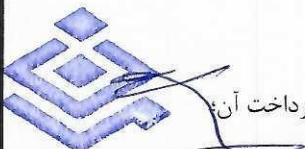
۵) استماع گزارش و اظهار نظر حسابرس در مورد صورت‌های مالی صندوق و گزارش وضعیت عملکرد صندوق؛

۶) تصویب صورت‌های مالی سالانه صندوق؛

این اساسنامه/ امیدنامه به ناسد سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری



Handwritten signature and stamp.



سازمان بورس و خدمات سرمایه‌گذاری

سازمان بورس و خدمات سرمایه‌گذاری

سازمان بورس و خدمات سرمایه‌گذاری

سازمان بورس و خدمات سرمایه‌گذاری

سازمان بورس و خدمات سرمایه‌گذاری

(۴)

- 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 موظفاند 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 موظفاند همه اطلاعات، مدارک و دارایی‌های صندوق را که در اختیار دارند، به اشخاص جایگزین تحویل دهند.
- تبصره ۴: پس از انتخاب ارکان صندوق و قبول سمت ایشان، مشخصات آن‌ها باید در امیدنامه صندوق ثبت و طرف یک هفته نزد سازمان ثبت و بلافاصله پس از ثبت در تاریخ صندوق منتشر شود.



این اساسنامه / امید نامه به ناسد سازمان بگوشی
و اوراق نهادار رسیده است.
هر کو نظارت بر صدوی های سرمایه گذاری

Boycam

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 موظف‌اند 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 مواعید 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 یک پنجم از واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق؛

۳- سازمان؛

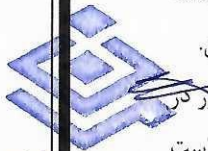
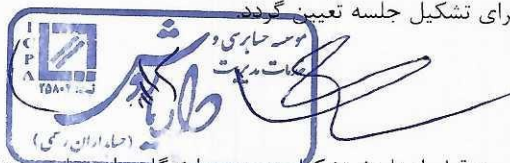
تبصره: محل، زمان و تاریخ تشکیل جلسه مجمع در شهر محل اقامت صندوق، توسط دعوت‌کننده تعیین می‌شود، مگر در شرایط استثنایی که به تأیید سازمان، شهر دیگری برای تشکیل جلسه تعیین گردد.

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 حداقل 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 مهلت 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



موسسه حسابداری و بازرسی
سازمان نظامی

این اساسنامه / نامه نامه به نامه مشارکت در
و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

۱۸
کارپلیا
شرکت سیدگ...

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including the name 'Balam' and the logo of the Chartered Accountants Association of Iran (CAI).

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 مجمع ثبت شرکت‌ها به ثبت رساند.

این اساسنامه / امین نامه به نام سازمان ()
و اوراق نهادار رسیده است.
هرگز نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری

Bayan (F)

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 شرکتها 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.

این اساسنامه / امید نامه به نامید سازمان برون
و اوراق بهادار رسیده است.
هرگز نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری

شرکت سپیدگران (سهامی عام)

(سهم خاص)

مدیر صندوق:

ماده (۴)

مدیر صندوق، یک شخص حقوقی از بین شرکت‌های تأمین سرمایه، سبب‌گردان، 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 به‌عنوان 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 پذیرنده نویسی 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 حواری هدف و حسابداران رسمی؛

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 مبلغ تأیید شده در چارچوب مفاد اساسنامه؛

این اساسنامه / امیدنامه بد نامد سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

شرکت سبب‌گردان (سهامی خاص)

Boyan

Handwritten signature

Handwritten signature

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 ذکر شده 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 تعیین شده 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 دعوی حقوقی و کیفری از طرف صندوق و دفاع در برابر هرگونه دعوی مطروحه علیه صندوق در هر کدام از دادگاه‌ها، مراجع عمومی یا اختصاصی و دیوان عدالت اداری یا 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؛



موسسه حسابرسی هدف‌نوین نگر
حسابدازان رسمی

این اساسنامه / امید نامه به نامد سازمان بورس
و اوراق بهادار رسیده است.
مهرکتر اعتبارت بر صندوق های سرمایه گذاری

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature that appears to be 'Bajani'.

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 داده پیام 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، باقی مسئولیت‌های مدیر صندوق نیست.

مهر و امضاء مدیر بهره‌برداری
 مهر: ۲۵۸۰۴
 (سازمان بورس و اوراق بهادار)

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 قراردادها، تبلیغات و غیره) برخوردار باشد؛

تبصره ۱: در صورتی که مدیر صندوق، حائز شرایط مذکور برای مدیر بهره‌برداری باشد و ممنوعیتی جهت معرفی سایر مدیران به مدیر صندوق 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؛

این اساسنامه / امید نامه به نامد سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.
 مرکز نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری

شرکت مسدود گستران (سهامی خاص)
 تهران

Boejan

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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 بیمه‌های 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 به واسطه 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 مؤسسه اعتباری، مسئولیت حسن تدبیر بران ریختن 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، ظرف یک ماه پس از اتمام مدت مذکور، صندوق وارد دوره تصفیه می‌شود. در این

این اساسنامه / امیدنامه به ناسد سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

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 استعفا 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 این که 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 سرمایه‌گذاری شده 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 باطل‌شده سرمایه‌گذاری هدف، نویسنده

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؛

این اساسنامه / امید نامه نه باشد سازمان بورس
و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری

- ۱۰) پیشنهاد نصب، عزل و میزان حق الزحمه حسابرِس 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 حسابرِس؛
- 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 به موقع 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، دادسراها، 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 حسابرِس نامیده می‌شود. حسابرِس توسط متولی از بین مؤسسات حسابرِس معتمد سازمان، پیشنهاد و با تصویب مجمع صندوق انتخاب می‌شود. حق الزحمه حسابرِس توسط متولی پیشنهاد می‌شود و به تصویب مجمع صندوق می‌رسد. مجمع صندوق، مدت مأموریت حسابرِس را تعیین می‌کند.

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

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

این اساسنامه / امید نامه به ناسد سازمان تحویل شده است و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

بازار سرمایه
صندوق سرمایه‌گذاری
تسه
۴۵۹۵۲
۲۶

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature that appears to be 'Bayan'.

ماده ۵۰ (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 مواعید مقرر:
 - الف) صورت‌های مالی شش‌ماهه و سالانه صندوق با رعایت استانداردهای حسابرسی و با در نظر گرفتن استانداردهای ملی حسابداری کشور و دستورالعمل‌های ابلاغی توسط سازمان؛
 - ب) صحت گزارش‌های مدیر صندوق در مورد گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در دوره شش‌ماهه و سالانه. تبصره 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 (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 (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

این اساسنامه / نامه نامه به باید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است. هرگز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

۴) Bcejan

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 مرحله پذیرهنویسی اولیه به روش نقدی، در صورتی که درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از حداقل واحدهای سرمایه‌گذاری تعیین شده 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 مینا آن‌ها را به حساب صندوق واریز نمایند.

ب) در فرآیند افزایش سرمایه به صورت تماما 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؛

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 متعهد پذیرهنویس 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 تعلق ارکان صندوق را بر اساس دستورالعمل بازارگردانی بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه و وفق قرارداد متعهد انجام

تبصره: بازارگردان صندوق تعهدی در خصوص بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی صندوق که مالک آن آزرده سفیر نقدی هدف‌نویس برای مالک/ مالکین املاک و مستغلات صادر شده است، ندارد.

این اساسنامه/ امیدنامه نه باید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

Handwritten signature: Bayan

Handwritten signature

Handwritten signature

ارزش گذاری 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 می شود.

ماده ۵۷

ارزش گذاری املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری در زمان فروش و تهاتر و همچنین تهیه گزارش موضوع بند ۱۳ ماده ۴۲ باید از طریق هیئت کارشناسی، محاسبه و ارائه شود.

تبصره: گزارش ارزش گذاری املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری صندوق در زمان فروش و تهاتر 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 می باشد.

ماده ۵۸

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

۱. توسط هیات کارشناسی موضوع ماده ۵۶ ارزش گذاری 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 این 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 عرضه و اعیان آنها مشترک است، صرفا یک بار می توان از طریق بند ۲ این ماده اقدام نمود؛

Handwritten signature and stamp of the Valuation Committee. The stamp includes the text: "کانون کارشناسان رسمی دادگستری"، "هیئت کارشناسی ارزش گذاری املاک و مستغلات"، "شماره ثبت: ۲۵۸۴"، "تهت: ۱۳۸۴".

Stamp: "صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازار کپیتال، تسیسیر سودا"، "شماره ثبت: ۵۹۵۱۲".

Stamp: "این اساسنامه / امده نامه بد ناسد سارمان بورس و اوراق بهادار رسیده است. مرکز نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری".

Logo and text for "کارپزما کارپزما" (Karpzma Karpzma) and "شرکت سبدگردان سهامین".

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

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 می‌شود. همه دریافت‌ها و پرداخت‌های صندوق شامل وجوه حاصل از صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، وجوه تسهیلات بانکی دریافتی صندوق، وجوه حاصل از دریافت سودهای سپرده‌های بانکی علی‌الحساب پرداختی به صندوق و پرداخت هزینه‌های مربوط به صندوق، منحصرأ از طریق این حساب یا حساب‌ها انجام می‌شود.

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 شده‌اند، انجام می‌شود و متولی باید پیش از پرداخت و پس از اطمینان از تطابق دستور پرداخت با مفاد اساسنامه، دستور پرداخت را بر اساس مفاد این اساسنامه تأیید کند. بررسی و کنترل متولی در مورد پرداخت‌ها شامل موارد زیر است:

الف) در مورد پرداخت‌ها به مدیر بهره‌برداری:

۱) صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی توسط مدیر بهره‌برداری امضا و توسط مدیر صندوق تأیید شده و با بودجه بهره‌برداری 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 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 به‌منظور سرمایه‌گذاری‌ها از محل مانده وجوه نقد صندوق به نام صندوق، بر اساس مفاد این اساسنامه و شرایط مندرج در امیدنامه باشد.

د) در مورد پرداخت به کارگزار صندوق به‌منظور 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: به‌منظور اجرای بند (د) این ماده، متولی باید معاملات روزانه هر کدام از کارگزاران صندوق را از طریق سامانه مکانیزه حسابداری هدف‌بین‌نگر سازمانی رصد نماید.

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.

این اساسنامه / امضا نامه به نام مدیر مالی بورس
و اوراق بهادار رسیده است.

مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

Handwritten signature: Baqan

هزینه‌های صندوق:

ماده ۶۱

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

- 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 پیش‌بینی‌شده 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 قضایی؛
- ۱۳) هزینه‌های طرح دعاوی به نفع صندوق یا دفاع در برابر دعاوی علیه صندوق؛
- ۱۴) هزینه‌های مربوط به نرم‌افزار صندوق؛
- ۱۵) سایر هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده 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 به‌جز موارد فوق، مجاز نیست و مدیر صندوق و متولی مسئول جبران خسارات وارده به صندوق یا سرمایه‌گذاران در اثر قصور یا تخلف خود از این ماده هستند. حدود مسئولیت آن‌ها را مرجع صالح به رسیدگی، تعیین می‌کند.

تبصره ۲: تأمین هزینه‌های اجرای وظایف و مسئولیت‌های ارکان صندوق به‌استثنای 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 حق الزحمه تصفیه صندوق و کارمزد متعهد پذیرهنویس، باید در هر دوره مبلغ تعیین‌شده در امیدنامه صندوق، در حساب‌های صندوق ذخیره شود.

این اساسنامه / امیدنامه به ناسد سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.
برگه‌های صندوق‌های سرمایه‌گذاری

موسسه حسابرسی هدهد نوین نگار
حسابداری و حسابرسی

FINANCIAL SERVICES GROUP

Bojan

Handwritten signature

Handwritten signature

تشریفات تهیه و تأیید صورت وضعیت های بهره برداری عملیاتی:

ماده ۶۲

تشریفات تهیه و تأیید صورت وضعیت های بهره برداری عملیاتی از املاک و مستغلات به شرح زیر است:

الف) صورت وضعیت بهره برداری عملیاتی از املاک و مستغلات حداقل هر سه ماه یکبار توسط مدیر بهره برداری تهیه، امضا و برای تأیید به مدیر صندوق ارائه می شود. وظیفه مدیر صندوق، ارزیابی و تطبیق آن با بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه تهیه شده توسط مدیر بهره برداری است. صورت وضعیت بهره برداری عملیاتی باید شامل موارد زیر باشد:

الف-۱) شماره مسلسل، عنوان صورت وضعیت، نام مدیر بهره برداری به عنوان تهیه کننده 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 بهره برداری عملیاتی سالانه؛

الف-۳) درصد پوشش بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه در هر مرحله از بهره برداری از تاریخ آخرین گزارش تأیید شده تا تاریخ تهیه گزارش، جمع درصد پیشرفت هر مرحله تا تاریخ تهیه گزارش؛

الف-۴) مقایسه درآمدها و هزینه های محقق شده ناشی از بهره برداری با زمان بندی پیش بینی شده در بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه، میزان تأخیر یا تعجیل در اجرای هر مرحله، دلایل تأخیر، نحوه جبران تأخیر؛

الف-۵) مشخصات املاک و مستغلات تملک شده و به روزرسانی وضعیت بهره برداری 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 صورت وضعیت ارائه شده از سوی مدیر بهره برداری، از جمله موارد زیر، اقدام کند:

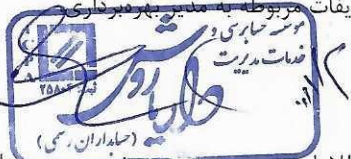
ب-۱) تطبیق اطلاعات مندرج در صورت وضعیت بهره برداری عملیاتی با بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه؛

ب-۲) کنترل هزینه های بهره برداری انجام شده با بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه و صدور دستور پرداخت به حساب مدیر بهره برداری در صورت تأیید مبالغ؛

ب-۳) پرداخت مبالغ صورت وضعیت های بهره برداری عملیاتی تأیید شده پس از کسر کسورات قانونی و سایر کسورات پیش بینی شده در اساسنامه و امیدنامه با رعایت تشریفات مربوطه به مدیر بهره برداری؛

ماده ۶۳

در صورت تشخیص مدیر صندوق نسبت به انطباق اطلاعات مندرج در صورت وضعیت بهره برداری عملیاتی، وی موظف است ظرفیسی هدف نویز در ۵ روز کاری صورت وضعیت مذکور را تأیید نماید و صورت وضعیت مربوطه را به متولی ارائه دهد. در صورت عدم انطباق اطلاعات مندرج در صورت وضعیت بهره برداری عملیاتی، مدیر موظف است در مهلت مذکور موارد عدم تطبیق را به مدیر بهره برداری گزارش



این اساسنامه / امید نامه نه باشد سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است. مرکز نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری

Handwritten signatures and stamps from various entities including 'KARIMA FINANCIAL SERVICES GROUP' and 'بازار سرمایه' are present at the bottom of the page.

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 تاخیر 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، به صورت یکجا یا واگذاری تدریجی (فروش تک یا چند واحدی) قابل انجام است. واگذاری یکجا یا تدریجی می‌تواند به روش فروش نقدی، اقساطی یا اجاره به شرط تملیک از طریق مزایده، مذاکره یا ترکیبی از آن‌ها یا هر روش دیگر، به تأیید مجمع انجام شود. اسناد و مدارک مزایده (در صورت تصمیم به مزایده)، نحوه تعیین قیمت‌های پایه، طول دوره واگذاری و نرخ سود لحاظ شده در محاسبه اقساط (در صورت تصمیم به فروش اقساطی یا اجاره به شرط تملیک)، چگونگی تبلیغ و اطلاع‌رسانی و نمونه قراردادهایی که با خریداران املاک و مستغلات منعقد می‌شود، باید در رویه فروش پیش‌بینی شود.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature in the center and several smaller ones on the left and right.

تبصره ۱: فروش املاک و مستغلات در تملک صندوق صرفاً به میزان حداکثر ۱۰ درصد پایین‌تر از قیمت درج شده در گزارش ارزش‌گذاری هیات 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 قضائیه دارای صلاحیت منتخب متولی، ارزش‌گذاری 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؛

این سندنامه / امید نامه نه نامید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است. بر کپی ابطال نه بر صندوق های سرمایه گذاری

بازار سرمایه گذاری انحصاری صندوق سرمایه گذاری

شماره ثبت ۳۶

کارگزاری

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 غیرمنتظره‌ها 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.

این اساسنامه / امیدنامه به نایب سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

Bayan

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 پیش‌بینی 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 و حسابرسی هدف بن‌نگر حسابداران رسمی؛

۴۵ روز پس از پایان هر دوره؛

۱۷) به‌روزرسانی گزارش ارزش‌گذاری تهیه‌شده توسط هیئت کارشناسی بر مبنای ارزش روز املاک و مستغلات صندوق؛

این اساسنامه / امید نامه نه نایب سارمان
و اوراق بهادار رسیده است.
هر یک نظر صندوق های سرمایه گذاری

شرکت سپیدگودان

J. Bayan

[Signature]

[Signature]

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؛

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 حق الزحمه وی و مراحل تصفیه صندوق را تعیین می‌کند.

موسسه حسابرسی هدف نوین نام
صناداران رسمی

شرکت بسیدگردان
(۴)

بازار سرمایه
صندوق سرمایه‌گذاری تخصصی
۳۲۸۵۹۸۸

این اساسنامه / امید نامه به باشد سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

Bayan

۱

محمد

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، به عنوان 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 می شود:

- ۱) مدیر تصفیه، عملیات لازم را برای فروش املاک و مستغلات صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و امیدنامه را انجام می دهد؛
- ۲) خرید دارایی به نام صندوق متوقف می شود، مگر در موارد ضروری و با تأیید متولی؛
- ۳) مدیر تصفیه صندوق با تأیید متولی از محل وجوه نقد صندوق، همه بدهی های سررسید شده صندوق به استثنای مطالبات مدیر صندوق و متولی بابت کارمزد را می پردازد.
- ۴) مدیر تصفیه صندوق موظف است همه دارایی های مالی و مطالبات صندوق را در کوتاه ترین زمان ممکن به نقد تبدیل کند.
- ۵) مدیر تصفیه صندوق تا خاتمه تصفیه برای هر دوره سه ماهه، صورت های مالی صندوق را تهیه و در مواعد مقرر در اساسنامه به حسابرس تسلیم می کند. مدیر تصفیه صندوق موظف است تا خاتمه تصفیه در پایان هر ماه گزارشی شامل بهای تمام شده و قیمت فروش دارایی های فروخته شده تهیه و افشا کند.
- ۶) حسابرس موظف است نظر خود را ظرف مدت ۳۰ روز پس از دریافت صورت های مالی موضوع بند (۵)، به مدیر تصفیه صندوق، متولی و سازمان ارائه دهد.

۷) مدیر تصفیه صندوق چنانچه حسابرس نسبت به صورت های مالی و گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق

موضوع بند (۵) که تاریخ تهیه آنها پس از انجام هر مرحله فروش موضوع بند (۱) و تبدیل به نقد دارایی های مالی موضوع بند (۴) است، اظهارنظر مقبول ارائه داده باشد یا در صورت اظهارنظر مشروط حسابرس، بندهای شرط از نظر متولی، مبلغ تصفیه

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 صورت های مالی مذکور کمتر و از ارزش خالص روز کل واحدهای سرمایه گذاری نزد

سرمایه گذاران در آن تاریخ بیشتر نیست، به حساب بانکی سرمایه گذاران واریز می کند. مدیر تصفیه صندوق برای انجام این

پرداخت، تاریخ معینی اعلام می کند و نقل و انتقال واحدهای سرمایه گذاری ۵ روز مانده به این تاریخ متوقف می شود. مبالغ مذکور

فقط به حساب سرمایه گذارانی واریز می شود که در تاریخ مدنظر، دارنده واحدهای سرمایه گذاری صندوق باشند. مبلغ پرداختی

بابت هر واحد سرمایه گذاری از طریق تارنمای صندوق به اطلاع عموم می رسد. پس از پرداخت مذکور و انتشار اطلاعیه مربوطه

نقل و انتقال واحدهای سرمایه گذاری مجاز است. این عملیات تا فروش کامل املاک و مستغلات صندوق و نقد کردن همه دارایی های

صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و با رعایت مقررات مصوب سازمان، تکرار می شود.

۸) پس از آن که همه دارایی های صندوق به فروش رسیده و تبدیل به نقد شد تا زمان تسویه کامل ارزش روز واحدهای

سرمایه گذاری با سرمایه گذاران، بنا به اعلام مدیر تصفیه صندوق، نقل و انتقال واحدهای سرمایه گذاری ممنوع می شود. مدیر تصفیه

صندوق موارد مربوط به بندهای (۵)، (۶) و (۷) را تکرار می کند، اما در اجرای مجدد بند (۷)، مبلغی معادل ارزش خالص روز

این اساسنامه / امیدنامه به نام سازمان بورس
و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری



طریقه
سازمان بورس و اوراق بهادار



سازمان نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری
سازمان بورس و اوراق بهادار

کاربرها
سازمان نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری
سازمان بورس و اوراق بهادار

سازمان نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری
سازمان بورس و اوراق بهادار

سازمان نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری
سازمان بورس و اوراق بهادار

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. صورت جلسه 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

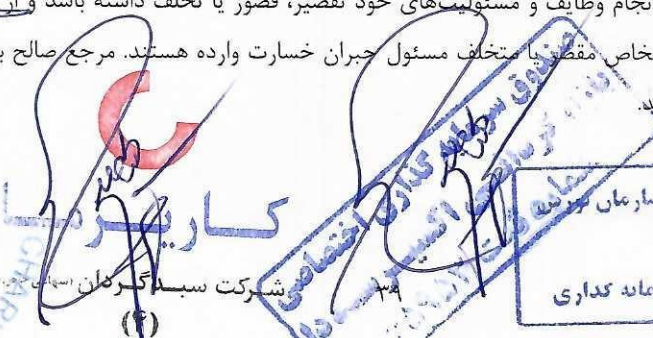
هرگونه اختلاف بین ارکان صندوق با یکدیگر و با سرمایه‌گذاران صندوق در مواردی که مربوط به صندوق می‌شود و هرگونه اختلاف بین صندوق با سایر اشخاص ذی‌ربط که ناشی از فعالیت حرفه‌ای آن‌ها از جمله در مورد اداره امور صندوق، اجرای مفاد اساسنامه و اجرای وظایف و مسئولیت‌های هر کدام از ارکان در قبال صندوق باشد، مشمول 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 مستند از سوی سهامداران رسمی متوجه صندوق شود، شخص یا اشخاص مقصود یا متخلف مسئول جبران خسارت وارده هستند. مرجع صالح به رسیدگی، حدود مسئولیت هر کدام را تعیین می‌کند.

این اساسنامه / امیدنامه به ناسد سازمان بهادار
و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری



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 ۹۱ تبصره تنظیم شده است.



سازمان بورس و اوراق بهادار
(سازمان بورس)



این اساسنامه / امید نامه به نامدار سازمان بورس
و اوراق بهادار رسیده است.
مرکز نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری

کارگزاری
شرکت سپیدگردان
(۴)

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	شرکت سیدلا کارفرما	مؤسس و مدیر		عزت اله صیبي مکتوبه خانم مکتوبه ابادی	
۲	شرکت گروه خدمات بازار سرمایه کارفرما	مؤسس		رافیه صبغیان کارفرما	
۳	شرکت سرمایه گذاری محلان پیرداسی	مؤسس و مدیر		دلداد ماسک فرزانه صوفی	
۴	مؤسسه سرمایه هدف نوین گند	متولی		مرطبا سیدین علا محمدی کبیر	
۵	مؤسسه سرمایه وخدمات مدیریت دارا روشن	حسابرس		سید علی میرازی داریوش اسن زکاد	
۶	صندوق سرمایه گذاری انحصاری بازارگردان اسکندرسودا			عزت اله صیبي مکتوبه خانم مکتوبه ابادی	



این اساسنامه / امید نامه به نامند صادر شده است.
 شماره ثبت: ۴۵۹۵۳
 شماره پروانه: ۴۱

این اساسنامه / امید نامه به نامند صادر شده است.
 شماره ثبت: ۴۵۹۵۳
 شماره پروانه: ۴۱

کارگزاری

Signature of a person, possibly a representative or official.

X


Signature of another person.

Small text at the bottom left corner, possibly a footer or reference.

امضای اعضای هیئت رئیسه مجمع مؤسس

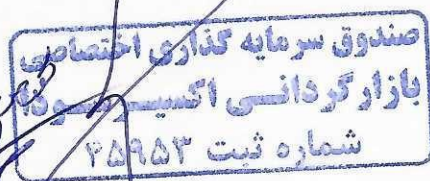
رئیس مجمع	ناظر اول	ناظر دوم	دبیر مجمع
محمد بهشتی ناصری	بیان ندیمی	محمد اسفندیار	سید محمدان
۱۴۰۴، ۸، ۱۰	۱۴۰۴، ۸، ۱۰	۱۴۰۴، ۸، ۱۰	۱۴۰۴، ۸، ۱۰


 موسسه حسابرسی هدف نوین نگار
 حسابداران رسمی


 بورس جاری و
 خدمات مدیریت
طریق
 (حسابداران رسمی)


 بازارگردانی
 شرکت سرمایه‌گذاری بازار سرمایه
 عضو هیئت مدیره


کارپینا
 شرکت سبدگردان سهامی خاص
 (ف)


 صندوق سرمایه گذاری اختصاصی
 بازارگردانی اکسیر
 شماره ثبت ۲۵۹۵۳

این اساسنامه / امید نامه نه باید سازمان بورس
 و اوراق بهادار رسیده است.
 مرکز نظارت بر صندوق های سرمایه گذاری

