

## دستورالعمل تأسیس صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

مصوب 1388/01/29 هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار

دستورالعمل حاضر در راستای اجرای بند 2 ماده 7 قانون بازار اوراق بهادار تحت عنوان دستورالعمل تأسیس صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان، تدوین و در تاریخ 1388/01/29 به تصویب هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده و در تاریخ 1390/02/18 ( در اجرای ماده 2 قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید) و 1392/12/27 و 1393/03/17 توسط هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار اصلاح شد .

### • ماده یک :

اصطلاحات و واژه‌هایی که در ماده‌ی یک قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب آذرماه 1384 مجلس شورای اسلامی تعریف شده‌اند، به همان مفاهیم در این دستورالعمل نیز کاربرد دارند. سایر واژه‌ها دارای معانی زیر می‌باشند :

#### ○ بند یک :

قانون: قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، مصوب آذرماه 1384 مجلس شورای اسلامی است .

#### ○ بند دو :

آیین‌نامه اجرایی: آیین‌نامه اجرایی قانون بازار اوراق بهادار مصوب 1385/06/20 هیأت وزیران است .

#### ○ بند سه :

حذف شد.

#### ○ بند چهار :

حذف شد.

#### ○ بند پنج :

پروژه: پروژه‌ی ساختمانی است که موضوع فعالیت صندوق اجرای آن می باشد.

#### ○ بند شش :

هزینه ساخت: هزینه اجرای پروژه صندوق بدون در نظر گرفتن ارزش زمین آن است.

○ بند هفت :

مقررات: اعم است از مصوبات هیأت وزیران، شورا، سازمان و نیز مصوبات سایر مراجع در حدود اختیارات تفویض شده به آنان تحت هر عنوان (از قبیل آیین‌نامه، دستورالعمل، رویه اجرایی و بخشنامه) در خصوص بازار اوراق بهادار و فعالان آن که جهت اجرا ابلاغ شده باشد .

○ بند هشت :

سهامدار عمده: سهامداری است که به همراه اشخاص وابسته به خود حداقل 10 درصد سهام شرکت را داشته باشد .

○ بند نه :

اشخاص وابسته: اشخاص وابسته به هر شخص حقیقی عبارتند از افراد تحت تکفل (همسر و فرزندان) آن شخص و اشخاص وابسته به هر شخص حقوقی عبارتند از:

الف - بالاترین مقام اجرایی (نظیر مدیرعامل شرکت‌ها)، مدیران بلافاصل بالاترین مقام اجرایی، اعضای هیأت مدیره یا هیأت امنای شخص حقوقی و اشخاص تحت تکفل (همسر و فرزندان) آن‌ها؛

ب - اشخاص حقوقی تحت کنترل؛

ج - هر شخصی که به تنهایی یا همراه اشخاص موضوع بندهای الف و ب این بند کنترل آن شخص حقوقی را در اختیار داشته باشد؛.

• ماده یک مکرر :

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان از مصادیق صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع بند 20 ماده 1 قانون بازار اوراق بهادار، بند ه ماده 1 قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک موضوع بند (1) ماده (14) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1387/02/25 ، محسوب می‌شود؛ که با اخذ مجوز از سازمان تأسیس و به جمع‌آوری وجوه از سرمایه‌گذاران اعم از داخلی و خارجی و تخصیص آن به ساخت پروژه یا پروژه‌های ساختمانی می‌پردازد .

• ماده دو :

برای تأیید ارکان پیشنهادی صندوق و صدور موافقت اصولی تأسیس صندوق توسط سازمان، ارائه اطلاعات و مدارک زیر در قالب فرم‌های مورد نظر سازمان ضروری است :

○ بند یک :

تقاضای صدور موافقت اصولی تأسیس صندوق؛

○ **بند دو :**

اطلاعات مربوط به ارکان پیشنهادی صندوق شامل؛

1-2) مشخصات هویتی یا ثبتی؛

2-2) مشخصات اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل و سوابق فعالیت آن‌ها؛

3-2) آخرین صورتهای مالی و گزارش‌های عملکرد و سایر اطلاعات مالی و عملکردی؛

4-2) سوابق فعالیت؛

5-2) سهامداران عمده؛

○ **بند سه :**

اطلاعات اصلی پروژه که عبارتند از: برآورد هزینه ساخت پروژه، محل زمین پروژه، پیش بینی متراژ زیربنا، تکنولوژی ساخت و برآوردهای مالی پروژه .

○ **بند چهار :**

سایر اطلاعات و مدارک به تشخیص معاونت مربوطه در سازمان.

○ **تبصره یک :**

در صورت کامل بودن مدارک طبق این ماده، موافقت اصولی تأسیس صندوق با رعایت ماده 3 به پیشنهاد معاونت مربوطه و تأیید ریاست سازمان صادر می شود. صدور موافقت اصولی تأسیس صندوق، به منزله‌ی مجوز تأسیس و فعالیت صندوق محسوب نمی‌شود و قبل از تأسیس و فعالیت صندوق، لازم است مجوز تأسیس و فعالیت مطابق مفاد این دستورالعمل اخذ شود. این موضوع در موافقت اصولی صادره قید می‌شود .

○ **تبصره دو :**

اعتبار موافقت اصولی حداکثر شش ماه از تاریخ صدور آن است و سازمان می‌تواند به تقاضای ذینفع، اعتبار آن را حداکثر به مدت شش ماه دیگر تمدید کند. طی مدت اعتبار موافقت اصولی، متقاضی می‌تواند تقاضای

تأسیس صندوق را با ارائه اطلاعات و مدارک موضوع ماده 4 به سازمان ارائه دهد. این موضوع در موافقت اصولی، قید می شود .

• **ماده سه :**

در تأیید ارکان پیشنهادی صندوق، سازمان شرایط زیر را در نظر می گیرد:

○ **بند یک :**

حسابرس و ارکان نظارت کننده صندوق شامل متولی و مدیر ناظر، باید از ارکان اجرایی صندوق شامل مدیر ساخت، مدیر صندوق، بازارگردان و متعهد پذیره نویس مستقل باشند. برای این منظور حسابرس و ارکان نظارت کننده صندوق:

1-1- نباید عضو هیأت مدیره یا بالاترین مدیر اجرایی و مدیران بلافصل بالاترین مدیر اجرایی مشترک با ارکان اجرایی داشته باشند؛

2-1- نباید به طور مستقیم یا غیرمستقیم بیش از 10 درصد سهام ارکان اجرایی را در تملک داشته باشند؛

3-1- نباید به طور مستقیم یا غیر مستقیم تحت کنترل ارکان اجرایی باشند؛

4-1- نباید در کسب و کار دیگری با ارکان اجرایی منافع مشترک عمده داشته باشند.

○ **بند دو :**

ارکان اجرایی صندوق، توانایی مالی کافی برای ایفای مسئولیت های خود داشته باشند.

○ **بند سه :**

حسابرس صندوق از مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان باشد.

○ **بند چهار :**

ارکان نظارتی ظرف یک سال اخیر، سمت اجرایی در صندوق نداشته باشند.

• **ماده چهار :**

برای صدور مجوز تأسیس صندوق توسط سازمان، ارائه اطلاعات و مدارک زیر در قالب فرم های مورد نظر سازمان ضروری است :

○ بند یک :

تقاضای تأسیس صندوق؛

○ بند دو :

طرح اساسنامه و امیدنامه صندوق که مطابق نمونه مصوب سازمان تنظیم و تکمیل شده باشد؛

○ بند سه :

قبولی سمت ارکان صندوق که صلاحیت آنها به تأیید سازمان رسیده است؛

○ بند چهار :

حذف شد.

○ بند پنج :

تصویر مصدق مجوزها و پروانه‌های لازم برای اجرای پروژه که توسط مراجع ذیصلاح صادر شده است؛

○ بند شش :

صورت مجلس مجمع مؤسس صندوق که از اجتماع ارکان تأیید شده صندوق به ریاست مدیر صندوق تشکیل شده است؛

○ بند هفت :

رونوشت معرفی‌نامه نمایندگان تام‌الاختیار ارکان حاضر در مجمع مؤسس صندوق؛

○ بند هشت :

قبولی سمت اعضای حقیقی معرفی شده برای عضویت در هیأت مدیره صندوق و تصویر مصدق معرفی‌نامه آنان؛

○ بند نه :

سایر اطلاعات و مدارک مهم که به تشخیص معاونت مربوطه در سازمان اثر با اهمیت در صدور مجوز تأسیس دارد .

## ○ تبصره یک :

در صورت کامل بودن اطلاعات و مدارک ارائه شده طبق این ماده، به پیشنهاد معاونت نظارت بر نهادهای مالی و تأیید ریاست سازمان، مجوز تأسیس صندوق توسط سازمان صادر می‌شود. شرایط تأسیس و مهلت ثبت آن نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری و نزد سازمان، با رعایت این دستورالعمل، در این مجوز قید می‌شود.

## ○ تبصره دو :

صورت مجلس مجمع مؤسس که به امضای کلیه نمایندگان ارکان صندوق رسیده است، باید در چهار نسخه حاوی موارد زیر تنظیم و یک نسخه آن به سازمان تسلیم شود:

1- تاریخ و مکان تشکیل جلسه مجمع مؤسس؛

2- مشخصات ثبتی اشخاص حقوقی که به عنوان یک یا چند رکن صندوق قبول سمت کرده‌اند با ذکر سمت آن‌ها؛

3- هویت نمایندگان ارکان حاضر در جلسه مجمع؛

4- هویت یا مشخصات صاحبان امضای مجاز صندوق و حدود اختیارات آن‌ها؛

5- مصوبه مربوط به تصویب اساسنامه و امیدنامه مورد تأیید سازمان؛

## • ماده پنج :

صندوق پس از دریافت مجوز تأسیس از سازمان، باید ظرف سه ماه نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به عنوان صندوق سرمایه‌گذاری موضوع بند 20 ماده 1 قانون بازار اوراق بهادار و بند ه ماده 1 قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید، به ثبت رسیده و مدارک ثبت خود را به سازمان ارائه دهد. این مهلت به تقاضای متقاضی و پیشنهاد معاونت نظارت بر نهادهای مالی و موافقت رییس سازمان قابل تمدید است. در صورتی که صندوق بر اساس شرایط مندرج در مجوز تأسیس موضوع تبصره 1 ماده 4 این دستورالعمل به ثبت رسیده باشد، سازمان آن را به عنوان یک نهاد مالی نزد خود ثبت کرده و مجوز فعالیت آن را صادر می‌کند

## ○ تبصره یک :

در صورت عدم ارائه مدارک ثبت صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها در مهلت مقرر، مجوز تأسیس صندوق از درجه اعتبار ساقط است. تأسیس صندوق پس از خاتمه اعتبار مجوز تأسیس، منوط به تقاضای متقاضی، ارائه اطلاعات و مدارک لازم و بررسی توسط سازمان و صدور مجوز جدید برای تأسیس صندوق خواهد بود .

○ تبصره دو :

نسخ لازم از صورت مجلس مجمع مؤسس موضوع تبصره‌ی 2 ماده‌ی 4، به عنوان صورت مجلس مجمع عمومی صندوق به ضمیمه اظهارنامه ثبت، به مرجع ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجارتی تسلیم می‌شود .

● ماده شش :

صندوق موظف است قبل از ارائه درخواست عرضه عمومی واحدهای سرمایه گذاری، موارد زیر را ارائه و به تأیید سازمان برساند :

○ بند یک :

تأییدیه کارشناس یا کارشناسان رسمی دادگستری حسب مورد در مورد ارزش دارایی های گزارش شده در آخرین صورت های مالی صندوق، در صورت تشخیص معاونت مربوطه در سازمان مبنی بر ضرورت آن؛

○ بند دو :

نشانی تارنمای صندوق و معرفی قابلیت های آن به خصوص در زمینه ی اطلاع رسانی؛

○ بند سه :

معرفی نرم افزارها، تجهیزات و نیروی انسانی تجهیز شده توسط هریک از ارکان برای اجرای پروژه صندوق؛

○ بند چهار :

تصویر مصدق قراردادهایی که مطابق مقررات باید تمام یا برخی از ارکان صندوق با صندوق منعقد نمایند؛

● ماده هفت :

صدور مجوز اولین عرضه عمومی واحدهای سرمایه گذاری صندوق، منوط به ارایه اطلاعات و مدارک زیر به سازمان است :

○ بند یک :

فرم تقاضای ثبت اوراق بهادار که به امضای ارکان مورد نظر صندوق رسیده باشد؛

○ بند دو :

صورت‌های مالی حسابرسی شده‌ی سال‌های مالی قبل از ارائه درخواست مجوز عرضه عمومی در صورت گذشت 6 ماه از آغاز فعالیت صندوق ؛

○ بند سه :

صورت‌های مالی حسابرسی شده‌ی صندوق (در صورت وجود) شامل وقایع مالی از تاریخ آخرین صورت مالی سالانه تا حداکثر 60 روز قبل از تاریخ ارائه‌ی تقاضای مجوز عرضه‌ی عمومی اوراق بهادار

○ بند سه مکرر :

صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه ؛

○ بند چهار :

گزارش مدیر صندوق در مورد رویدادهای مالی با اهمیتی که از تاریخ اظهارنظر حسابرس صندوق تا تاریخ ارائه‌ی درخواست صدور مجوز عرضه‌ی عمومی، رخ داده است؛

○ بند پنج :

تصویر مصدق برابر با اصل شده‌ی اسناد مالکیت زمین محل اجرای پروژه که به نام صندوق منتقل شده است؛

○ بند شش :

فهرست اسامی و مشخصات دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری به همراه تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری تحت تملک هریک؛

○ بند هفت :

یک نسخه از طرح توجیهی در صورت تغییر که توسط ارکان مورد نظر صندوق به امضا رسیده است؛

○ بند هشت :

طرح اعلامیه پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق؛

○ بند نه :

تصویر مصدق پروانه ساخت

○ تبصره :

برای دریافت مجوز عرضه‌ی عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری، در عرضه‌های بعدی، ارائه‌ی مدارک مذکور در بندهای (2) ، (5) و (9) ضروری نیست .



• ماده هشت :

معیارهای موردنظر برای رد یا قبول درخواست عرضه‌ی عمومی اولیه‌ی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به قرار زیر است :

○ بند یک :

هزینه‌های ساخت پیش‌بینی شده برای پروژه، کمتر از 100 میلیارد ریال نباشد؛

○ بند دو :

بازدهی پیش‌بینی شده در طرح توجیهی برای سایر تأمین‌کنندگان منابع مالی اجرای پروژه به غیر از سرمایه‌گذاران، از کمترین نرخ تسهیلات در نظام بانکی کشور کمتر نباشد؛

○ بند سه :

ارزش‌داری‌های موضوع بند 1 ماده ی 6 در صورتهای مالی صندوق گزارش شده اند، مطابق نظریه کارشناس یا کارشناسان رسمی دادگستری باشد؛

○ بند چهار :

تارنما، نرم‌افزارها، تجهیزات و نیروی انسانی معرفی شده برای اطلاع‌رسانی و ایفای مسئولیت‌های هر یک از ارکان مناسب و کافی باشد .

○ بند پنج :

اظهارنظر حسابرس در مورد صورتهای مالی مقبول و بدون شرط باشد یا در صورت مشروط بودن، بندهای شرط به تشخیص سازمان اثر با اهمیت بر منافع سرمایه‌گذاران نداشته باشد .

○ تبصره یک :

صدور مجوز عرضه عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری براساس معیارهای این ماده، به منزله تأیید یا تضمین مزایا، منافع و سایر موارد پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه صندوق، کفایت نرم‌افزارها، تجهیزات و نیروی انسانی معرفی شده، تأیید صحت اطلاعات و مدارک ارائه شده، توصیه و سفارش به سرمایه‌گذاری در صندوق و تضمین صحت عملکرد ارکان صندوق از طرف سازمان نمی‌باشد. این موضوع باید در اعلامیه پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری و هر گونه تبلیغات و آگهی‌های صندوق قید شود .

○ تبصره دو :

اعتبار مجوز عرضه عمومی حداکثر 60 روز از تاریخ صدور است. تاریخ شروع و خاتمه پذیرهنویسی در مهلت مذکور، مطابق مفاد اساسنامه صندوق توسط رکن یا ارکان مربوطه تعیین و اعلام خواهد شد. حداکثر مدت پذیرهنویسی در مجوز عرضه عمومی قید می شود .

○ تبصره سه :

در صورت وقوع رویدادهای مالی با اهمیت در فاصله زمانی بین ارائه درخواست عرضه عمومی تا زمان عرضه عمومی واحدهای سرمایه گذاری صندوق، مدیر صندوق موظف است رویدادهای مذکور را به سازمان ارائه و در تارنمای صندوق منتشر نماید. در صورت درخواست سازمان گزارش رویدادهای مذکور باید به تأیید حسابرس برسد .

● ماده نه :

ظرف 15 روز پس از اتمام مهلت عرضه عمومی واحدهای سرمایه گذاری، نتیجه عرضه عمومی باید توسط رکن تعیین شده در اساسنامه صندوق به سازمان گزارش شود . استفاده از وجوه تادیه شده در عرضه عمومی واحدهای سرمایه گذاری صندوق، پس از تأیید تکمیل فرایند عرضه عمومی توسط سازمان، مجاز است .

● ماده ده :

تغییرات و تصمیمات در خصوص موارد زیر باید ظرف یک هفته پس از ثبت نزد سازمان، نزد مرجع ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسد :

○ بند یک :

تغییر هریک از ارکان یا نمایندگان اعضای هیأت مدیره؛

○ بند دو :

تصویب صورت های مالی سالانه؛

○ بند سه :

تغییر در اساسنامه صندوق؛

○ بند چهار :

تصمیم به انحلال صندوق یا توقف فعالیت آن؛

○ بند پنج :

صاحبان امضای مجاز و حدود اختیارات آن ها؛

○ بند شش :

تغییر روزنامه کثیرالانتشار صندوق؛

○ بند هفت :

سایر موارد به تشخیص معاونت نظارت بر نهادهای مالی.

• ماده یازده :

کلیه ارکان صندوق موظفاند اطلاعات و مدارک درخواستی سازمان را ظرف مهلت مقرر به سازمان ارائه دهند و با بازرسان سازمان در امر بازرسی از پروژه ساختمانی یا دفاتر و اماکن مربوطه، همکاری نمایند .

○ تبصره :

در صورتی که هر یک از ارکان صندوق از ارائه اطلاعات موضوع این ماده خودداری کند یا از دسترسی بازرسان سازمان به اطلاعات و مدارک ممانعت نماید یا از بازدید آنها از پروژه ساختمانی و سایر دفاتر و اماکن مربوطه جلوگیری نماید، سازمان می تواند صلاحیت وی را ملغی نماید و براساس بند 2 ماده ی 49 قانون بازار اوراق بهادار تحت پیگرد قانونی قرار دهد .

• ماده دوازده :

در صورتی که به تشخیص سازمان، هر یک از ارکان صندوق صلاحیت خود را از دست بدهد یا به هر دلیل یکی از ارکان صندوق بدون متصدی شود، جانشین وی باید ظرف مهلت مقرر براساس تشریفات مندرج در اساسنامه صندوق، انتخاب و جایگزین گردد؛ در غیر این صورت سازمان می تواند رأساً نسبت به تعیین جانشین رکن مربوطه اقدام نموده یا حکم به تعلیق یا لغو مجوز فعالیت صندوق یا توقف معاملات تمام یا بخشی از واحدهای سرمایه گذاری صندوق یا توقف صدور واحدهای سرمایه گذاری جدید نماید یا به ترکیبی از موارد مذکور حکم دهد .

• ماده سیزده :

این دستورالعمل مشتمل بر 14 ماده و 11 تبصره در تاریخ 29/01/1388 به تصویب هیأت مدیره سازمان رسید و در تاریخ های 1390/02/18 و 1392/12/27 و 1393/03/17 اصلاح شد و از تاریخ تصویب لازم الاجرا است.