

تاریخ:

شماره:

فرم شماره: FR-MIEC-03-1.01

### اعلامیه پذیره نویسی صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان.....(در شرف تأسیس)

صندوق ..... با ثبت نزد سازمان بورس و اوراق بهادار از جمله صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند (۲۱) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار به شمار خواهد آمد. صندوق تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار و براساس مقررات، اساسنامه و امیدنامه خود فعالیت خواهد کرد. اطلاعات این اعلامیه پذیره نویسی در مورد صندوق سرمایه گذاری مورد نظر کامل نیست. اطلاعات کامل راجع به این صندوق در اساسنامه و امیدنامه آن که در سایت های شرکت فرابورس ایران و همچنین تارنمای صندوق موجود هستند، درج شده است.

سایت های اطلاعاتی	
www.ifb.ir	فرا بورس ایران
	صندوق سرمایه گذاری.....

مشخصات صندوق	
نام صندوق	صندوق سرمایه گذاری.....(قابل معامله)
نوع صندوق	صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان
تاریخ و شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکتها	
شناسه ملی صندوق	
تاریخ و شماره ثبت نزد سازمان بورس و اوراق بهادار	
سرمایه صندوق	(جمع قیمت مبنای واحدهای سرمایه گذاری صادره طبق تشریفات اساسنامه)
دوره فعالیت صندوق	از ابتدای اولین روز کاری بعد از دریافت مجوز فعالیت صندوق از سازمان شروع شده و تا پایان تصفیه صندوق ادامه دارد

- **اهداف تشکیل صندوق:** هدف از تشکیل صندوق، جمع آوری سرمایه از سرمایه گذاران و اختصاص آن به ساخت پروژه ساختمانی .....(بند ۳-۲ امیدنامه)، پیش فروش یا فروش واحدهای ساختمانی یادشده طبق اساسنامه و در نهایت تقسیم عواید ناشی از این فعالیت بین سرمایه گذاران است.

مدیر صندوق (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	شرکت فرابورس ایران	تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار
متعهد پذیره نویسی (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	ناظر (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	مدیر ساخت (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)
حسابرس (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	متولی (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	بازارگردان (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)

- موضوع و حدود فعالیت:** موضوع فعالیت صندوق عبارت است از جمع آوری وجوه از متقاضیان سرمایه‌گذاری در صندوق و ساخت پروژه ساختمانی مندرج در امیدنامه صندوق از محل وجوه یاد شده و سپس فروش واحدهای ساختمانی پروژه یاد شده و در نهایت تقسیم عواید ناشی از این فعالیت بین سرمایه‌گذاران صندوق است. مشخصات، مراحل و زمان‌بندی و هزینه‌های اجرای پروژه در امیدنامه و پیوست آن مندرج است.

مشخصات کلی پروژه	
نام پروژه	
نشانی پروژه	
مساحت زمین (متر مربع)	
مساحت زیربنا (متر مربع)	.....متر مربع مسکونی ، .....متر مربع تجاری
مساحت مفید (متر مربع)	
مساحت و تعداد پارکینگ	.....متر مربع ، معادل.....باب پارکینگ
مساحت انباری (متر مربع)	
تعداد واحدها	کل..... واحد مسکونی ..... واحد تجاری
نوع اسکلت	

هزینه‌های انجام شده پروژه	
زمین	.....میلیون ریال
پروانه ساخت	.....میلیون ریال
اجرا	.....میلیون ریال
سایر	.....میلیون ریال

پیش بینی پروژه	
زمان ساخت پروژه	..... ماه
کل هزینه ساخت پروژه	..... میلیون ریال
متوسط قیمت فروش هر واحد	کل: ..... میلیون ریال مسکونی:.....میلیون ریال تجاری:.....میلیون ریال

مدیر صندوق (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	شرکت فرا بورس ایران	تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار
متعهد پذیرهنویس (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	ناظر (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	مدیر ساخت (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)
حسابرس (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	متولی (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	بازارگردان (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)

برنامه پیش فروش		
زمان	تعداد واحدهای پیش فروش	درصد پیش فروش
..... ماه پس از آغاز پروژه	..... واحد	%.....
..... ماه پس از آغاز پروژه	..... واحد	%.....
..... ماه پس از آغاز پروژه	..... واحد	%.....

نحوه و مشخصات پذیره نویسی	
بازار پذیره نویسی	بازار سوم فرا بورس ایران
زمان پذیره نویسی (*)	..... ماه ... ۱۳۹۰ به مدت ... روز کاری
شبکه پذیره نویسی	شبکه کارگزاری های عضو فرا بورس ایران و شعب بانک ...
ارزش مبنای هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۰۰ ریال
نحوه پذیره نویسی	پذیره نویسی به قیمت ثابت. ( معادل ارزش مبنا)
تعداد واحدهای سرمایه گذاری موسسین	..... واحد
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی قابل پذیره نویسی	..... واحد
تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری	..... واحد

(\*) زمان دقیق پذیره نویسی پس از دریافت مجوز پذیره نویسی از سازمان بورس و اوراق بهادار و هماهنگی با فرا بورس ایران و متناسب با شرایط روز بازار متعاقبا تعیین خواهد شد.

مشخصات معاملاتی	
بازار معاملات ثانویه	بازار ابزارهای نوین مالی
حداکثر تعداد واحد قابل خریداری توسط هر کد معاملاتی حقیقی	نامحدود
حداکثر تعداد واحد قابل خریداری توسط هر کد معاملاتی حقوقی	نامحدود
نحوه تسویه و پایاپای (*)	T+3

(\*) تسویه و پایاپای ناشی از معامله واحدهای سرمایه گذاری این صندوق، ۳ روز پس از انجام و قطعی شدن معامله صورت می پذیرد.

مدیر صندوق (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	شرکت فرا بورس ایران	تائید سازمان بورس و اوراق بهادار
متعهد پذیره نویسی (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	ناظر (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	مدیر ساخت (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)
حسابرس (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	متولی (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	بازارگردان (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)

مشخصات مربوط به بازارگردانی	
بازارگردان صندوق	شرکت تأمین سرمایه . . .
دامنه نوسان روزانه	ندارد
دامنه مظنه	۲٪
تعهد حداقل معاملات روزانه	۵ میلیون واحد سرمایه‌گذاری
حجم سفارش انباشته	۵۰ هزار واحد سرمایه‌گذاری

- حقوق دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری: هریک از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری به نسبت به تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری خود، در خالص دارایی‌های صندوق سهام‌اند اما نحوه مدیریت و تصمیم‌گیری در مورد دارایی‌های صندوق در چارچوب اساسنامه تعیین شده است. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری در هر زمان می‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را از طریق بازار ابزارهای نوین مالی فرابورس به متقاضیان خرید و یا بازارگردان صندوق به فروش برسانند.
- معاملات ثانویه واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق سرمایه‌گذاری قابل معامله، پس از اتمام پذیرهنویسی و ثبت صندوق، در بازار ابزارهای نوین مالی فرابورس آغاز می‌گردد. دارندگان و متقاضیان خرید می‌توانند با مراجعه به کارگزاران عضو فرابورس اقدام به خرید یا فروش این واحدها نمایند.
- واحدهای سرمایه‌گذاری فروش نرفته بر اساس تعهد مشخص شده، توسط متعهد پذیرهنویس خریداری خواهد شد.
- در صورتی که مطابق مفاد اساسنامه به هر دلیل برای پذیرهنویسان، واحد سرمایه‌گذاری صادر نشود، وجوهی که به حساب صندوق در شرف تأسیس واریز کرده‌اند؛ **حداکثر . . . . روز کاری** پس از پایان دوره پذیرهنویسی به حساب ایشان بازگردانده خواهد شد.
- در صورتی که دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری در هریک از مراحل افزایش سرمایه، نسبت به واریز سهم‌الشرکه خود در قالب مبلغ اسمی واحدهای سرمایه‌گذاری اقدام نکنند، مدیر صندوق موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز کاری نسبت به انجام مزایده و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده، اقدام نماید. مبالغ حاصل از فروش واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده پس از کسر قیمت اسمی و هزینه‌های انتشار به حساب مطالبات دارنده‌ی حق تقدم منظور می‌شود و مدیر صندوق موظف است ظرف . . . . روز کاری، مطالبات سرمایه‌گذاران از این بابت را به حساب آن‌ها واریز نماید.
- خرید واحدهای سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مستلزم وجود کد معاملاتی فعال در سیستم سپرده‌گذاری می‌باشد.
- چنانچه سقف تعیین شده جهت پذیرهنویسی قبل از انقضای مهلت پذیرهنویسی تکمیل و وجوه مربوطه تأمین گردد، عملیات پذیرهنویسی متوقف خواهد شد.

مدیر صندوق (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	شرکت فرابورس ایران	تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار
متعهد پذیرهنویس (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	ناظر (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	مدیر ساخت (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)
حسابرس (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	متولی (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	بازارگردان (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)

- نحوه تسویه و خالص سازی: تسویه معاملات واحدهای سرمایه گذاری انواع صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه صورت می پذیرد. همچنین امکان خالص سازی (Net) معاملات واحدهای سرمایه گذاری انواع صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله با معاملات انواع دیگر اوراق بهادار قابل معامله در بورس اوراق بهادار تهران یا فرا بورس ایران وجود دارد.
- معافیت مالیاتی: باستناد مفاد تبصره ۱ ماده ۷ " قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید در راستای تسهیل اجرای سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی"، بابت نقل و انتقال واحدهای سرمایه گذاری انواع صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله و صدور و ابطال آنها مالیاتی مطالبه نخواهد شد.
- ثبت این صندوق نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات قانونی و مصوبات این سازمان و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری و یا توصیه و سفارشی در مورد این صندوق توسط سازمان بورس و اوراق بهادار نمی باشد.
- در صورت وجود هرگونه تضاد میان این اعلامیه پذیره نویسی و اساسنامه صندوق، اساسنامه ملاک عمل خواهد بود.

### ➤ کارمزدها:

کلیه خریداران و فروشندگان طی دوران پذیره نویسی و معاملات می بایستی (علاوه بر مبلغ اسمی که توسط خریدار پرداخت می شود) مبالغ ذیل را به عنوان کارمزد معامله پرداخت نمایند. یادآور می شود خریداران نمی توانند در دوران پذیره نویسی اقدام به فروش واحدها نمایند. { مدیر صندوق کلیه کارمزدهای پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری این صندوق را برعهده گرفته است. }

کارمزد پذیره نویسی و معاملات واحدهای صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان						
شرح کارمزد	خرید	فروش	جمع	حداکثر مبلغ کارمزد خرید (میلیون ریال)	حداکثر مبلغ کارمزد فروش (میلیون ریال)	جمع / سقف کارمزدها (میلیون ریال)
کارمزد کارگزاران	۰/۰۰۰۶	۰/۰۰۰۶	۰/۰۰۱۲	۵۰	۵۰	۱۰۰
کارمزد فرا بورس ایران	۰/۰۰۰۱	۰/۰۰۰۱	۰/۰۰۰۲	۲۰	۲۰	۴۰
کارمزد شرکت سپرده گذاری	۰/۰۰۰۰۱۵	۰/۰۰۰۰۱۵	۰/۰۰۰۰۳	۶	۶	۱۲
کارمزد شرکت مدیریت فناوری	۰/۰۰۰۰۱	۰/۰۰۰۰۱	۰/۰۰۰۰۲	۴	۴	۸

در پذیره نویسی اولیه، کارمزد فقط از سمت خرید و توسط سرمایه گذار (یعنی پذیره نویس واحدهای سرمایه گذاری در دوره پذیره نویسی اولیه) پرداخت خواهد شد و هیچگونه هزینه ای از صندوق به عنوان یکی از طرفین پذیره نویسی دریافت نخواهد شد و از ۰,۰۰۰۶ کارمزد خرید کارگزاران، ۰,۲۰٪ سهم کارگزار فروشنده و ۰,۸۰٪ سهم کارگزار خریدار می باشد.

تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار	شرکت فرا بورس ایران	مدیر صندوق (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)
مدیر ساخت (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	ناظر (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	متعهد پذیره نویسی (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)
بازارگردان (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	متولی (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	حسابرس (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)

ردیف	نام موسس	شناسه ملی	تاریخ ثبت	شماره و محل ثبت	مدیرعامل	میزان دارایی
۱	آدرس:					
۲	آدرس:					
....	آدرس:					

موسسین حقوقی

ردیف	نام و نام خانوادگی	کد ملی	شماره شناسنامه	محل تولد	نام پدر	میزان دارایی
۱	آدرس:					
۲	آدرس:					
....	آدرس:					

موسسین حقیقی

\*موسسان حداقل مبلغ لازم برای تاسیس صندوق را نقداً به حساب صندوق سرمایه گذاری .....(در شرف تاسیس) واریز نموده‌اند.

<b>مدیر صندوق</b> (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	<b>شرکت فرا بورس ایران</b>	<b>تائید سازمان بورس و اوراق بهادار</b>
<b>متعهدپذیرهنویس</b> (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	<b>ناظر</b> (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	<b>مدیر ساخت</b> (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)
<b>حسابرس</b> (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	<b>متولی</b> (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	<b>بازارگردان</b> (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)

شناسه ملی	محل ثبت	تاریخ ثبت	شماره ثبت	نوع شرکت	نام	مدیر صندوق	مشخصات کامل ارکان صندوق
						تلفن:	
						ایمیل:	
						فکس:	
						آدرس:	
						تلفن:	
						ایمیل:	
						فکس:	
						آدرس:	
						تلفن:	
						ایمیل:	
						فکس:	
						آدرس:	
						تلفن:	
						ایمیل:	
						فکس:	
						آدرس:	
						تلفن:	
						ایمیل:	
						فکس:	
						آدرس:	
						تلفن:	
						ایمیل:	
						فکس:	

**مجمع صندوق:** در مجمع صندوق صرفاً سرمایه گذار به تعداد واحدهای سرمایه گذاری تحت تملک خود، دارای حق رای است. و تشریفات دعوت، تشکیل و تصمیم گیری آن در اساسنامه قید شده است. مجمع صندوق می تواند مدیر صندوق، مدیر ساخت، ناظر، متولی، بازارگردان و متعهد پذیرهنویس را تغییر دهد.

مدیر صندوق (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	شرکت فرا بورس ایران	تائید سازمان بورس و اوراق بهادار
متعهد پذیرهنویس (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	ناظر (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	مدیر ساخت (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)
حسابرس (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	متولی (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	بازارگردان (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)

**مدیر صندوق:** تغییر مدیر صندوق با تایید سازمان و تصویب مجمع صندوق صورت می‌گیرد.

**متولی:** وظیفه اصلی متولی که در اساسنامه قید شده است؛ نظارت مستمر بر ارکان اداره‌کننده و ارکان نظارتی صندوق در اجرای صحیح مقررات، اساسنامه، امیدنامه و رویه‌های صندوق به منظور حفظ منافع سرمایه‌گذاران و طرح موارد تخلف در مراجع رسیدگی و پیگیری موضوع است.

**بازارگردان:** اختیارات و مسئولیت‌های بازارگردان در اساسنامه و مقررات بازارگردانی قید شده است. وظیفه اصلی بازارگردان، حفظ نقد شوندگی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق مطابق مقررات بازارگردانی است.

**حسابرس:** حسابرس باید از درستی ثبت و نگهداری حساب‌های صندوق مطمئن شود، گزارش‌های عملکرد و صورت‌های مالی صندوق را در مقاطع زمانی معین بررسی کرده و راجع به آنها اظهارنظر نماید.

**متعهد پذیره‌نویس:** در صورتی که در دوره‌ی پذیره‌نویسی اولیه، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از تعداد مورد نظر شود، متعهد پذیره‌نویس ظرف یک روز کاری (ماده ۱۳ اساسنامه) پس از گزارش مدیر صندوق درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری فروش نرفته را به نام خود ارائه می‌دهد.

**ناظر:** مدیر ساخت با تایید سازمان و تصویب مجمع صندوق قابل تغییر است و وظایف و مسئولیت‌های مدیر ساخت مطابق مفاد اساسنامه می‌باشد.

**مدیر ساخت:** مدیر ساخت با تایید سازمان و تصویب مجمع صندوق قابل تغییر است. وظایف و مسئولیت‌های مدیر ساخت مطابق مفاد اساسنامه می‌باشد.

	نام	مهر و امضا
مهر و امضا موسسین		

مدیر صندوق (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	شرکت فرا بورس ایران	تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار
متعهد پذیره‌نویس (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	ناظر (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	مدیر ساخت (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)
حسابرس (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	متولی (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)	بازارگردان (تاریخ، نام، سمت، امضا و مهر)