

به نام خدا

**امیدنامه نمونه
صندوق سرمایه‌گذاری پروژه**

۱- مقدمه:

صندوق سرمایه‌گذاری پروژه..... به عنوان صندوق سرمایه‌گذاری موضوع بند ۲۰ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار و بند ۷ ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید، نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. فعالیت این صندوق تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار می‌باشد. نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار بر صندوق به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات قانونی و مصوبات سازمان بورس و اوراق بهادار (سازمان) و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری، کامل و صحیح بودن اطلاعات مندرج در امیدنامه یا توصیه و سفارش سازمان بورس و اوراق بهادار به سرمایه‌گذاری در صندوق نمی‌باشد.

این امیدنامه بخش جدایی‌ناپذیر اساسنامه صندوق محسوب می‌شود. کلیه واژه‌ها و اصطلاحاتی که در ماده (۱) اساسنامه صندوق تعریف شده است، در این امیدنامه نیز به همان معانی به کار می‌رود. سرمایه‌گذار برای تصمیم‌گیری در مورد سرمایه‌گذاری در این صندوق باید علاوه بر مفاد امیدنامه، اساسنامه صندوق و گزارش‌های دوره‌ای آن را نیز مطالعه نماید. بعضی از مطالب مهم اساسنامه در امیدنامه تکرار شده است و در صورت برداشت‌های متفاوت از آن دو، همواره مفاد اساسنامه حاکم خواهد بود.

موضوع فعالیت این صندوق، جمع‌آوری وجوه از سرمایه‌گذاران و اختصاص وجوه جمع‌آوری شده به منظور ساخت و رساندن به مرحله بهره‌برداری پروژه مطابق طرح توجیهی مصوب مجمع صندوق در تاریخ تشکیل شده است. صندوق به منظور انجام پروژه مورد نظر خود در چارچوب اساسنامه و با رعایت مقررات، یک شرکت سهامی خاص به نام "شرکت پروژه" تأسیس می‌نماید که آن شرکت، پس از تکمیل و آغاز مرحله بهره‌برداری تبدیل به یک شرکت سهامی عام شده و در بورس یا بازار خارج از بورس پذیرش و قابل معامله می‌شود. پس از ساخت پروژه و با تبدیل به سهامی عام شدن و عرضه شدن سهام شرکت پروژه فعالیت صندوق پایان پذیرفته، تمامی دارایی‌ها و بدهی‌های صندوق به شرکت پروژه منتقل شده و به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، به همان نسبت، سهام شرکت پروژه واگذار می‌گردد. خصوصیات کلی پروژه در بند ۲-۳ و جزئیات آن در طرح توجیهی پیوست این امیدنامه ذکر شده است.

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری پروژه

علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در این صندوق باید واحدهای سرمایه‌گذاری آن را خریداری نمایند. در دوره پذیره‌نویسی اولیه، کلیه علاقه‌مندان می‌توانند، نسبت به خرید واحدهای سرمایه‌گذاری عرضه شده اقدام کنند. علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در صندوق، همچنین می‌توانند در هر مرحله از افزایش سرمایه صندوق پس از دوره پذیره‌نویسی اولیه در صورتی که به قیمت اسمی باشد، حق تقدم سایر سرمایه‌گذاران را خریداری کرده و با پرداخت قیمت اسمی در مهلت مقرر، حق تقدم خریداری شده را به واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق تبدیل کنند. همچنین علاقه‌مندان می‌توانند، واحدهای سرمایه‌گذاری آن دسته از سرمایه‌گذاران صندوق که علاقه‌مند به فروش واحدهای سرمایه‌گذاری خود هستند را از طریق بورس یا بازار خارج از بورس خریداری کنند. خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری این صندوق، از طریق هر یک از کارگزاران فعال در بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه، امکان‌پذیر خواهد بود. در صورتی که افزایش سرمایه صندوق به ارزش بازار واحدهای سرمایه‌گذاری باشد، فرآیند مربوطه توسط مدیر صندوق تهیه و پس از تأیید سازمان، اجرا می‌شود.

سرمایه‌گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته، تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه‌گذاری در این صندوق سودآور باشد؛ ولی ممکن است در اثر کاهش ارزش خالص دارایی‌های صندوق یا شرایط خاص عرضه و تقاضای واحدهای سرمایه‌گذاری در بازار، سرمایه‌گذار در موقع فروش واحدهای سرمایه‌گذاری خود، یا در هنگام تصفیه صندوق، مبلغی کمتر از میزان سرمایه‌گذاری خود دریافت کند. ریسک‌های مهمی که سرمایه‌گذار این صندوق با آنها مواجه است، در بخش ۳ این امیدنامه توضیح داده شده‌اند.

۲- اهداف و استراتژی‌های صندوق:

۱-۲- هدف از تشکیل صندوق، جمع‌آوری سرمایه از سرمایه‌گذاران و اختصاص آن به ساخت پروژه می‌باشد.

۲-۲- مزیت‌های سرمایه‌گذاری در این صندوق برای سرمایه‌گذاران عبارتند از:

الف) از کلیه ظرفیت‌های موجود مدیریتی، فنی، مهندسی، مالی و حقوقی داخلی و بین‌المللی جهت توسعه، پیشرفت و در نهایت افزایش سودآوری در حوزه استفاده می‌شود.

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری پروژه

ب) به دلیل اینکه فعالیت صندوق توسط حسابرسان صندوق نظارت می‌شود، احتمال سوءاستفاده از سرمایه صندوق، کاهش می‌یابد.

ج) سرمایه‌گذار می‌تواند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را در هر زمان از طریق فروش به بازارگردان یا اشخاص دیگر به نقد تبدیل کند. بازارگردان براساس اساسنامه و مقررات مربوطه، هر روز قیمت‌های خود را در بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه برای خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری، اعلام می‌نماید.

د) سرمایه‌گذار می‌تواند همواره اطلاعات مربوط به صندوق و پروژه صندوق را از طریق تارنمای صندوق که نشانی آن در بند ۸ آمده است، دریافت کند. در این تارنما، پیشرفت پروژه در هر ماه و صورت‌های مالی و گزارش عملکرد صندوق هر سه ماه یکبار منتشر می‌شوند.

ه) کاهش زمان افزایش سرمایه:

شرکت‌ها به منظور افزایش سرمایه، ممکن است درگیر الزامات قانون تجارت شوند و این فرآیند زمان‌بر باشد. این در حالی است که صندوق‌ها ملزم به رعایت مفاد قانون تجارت نیستند. لذا افزایش سرمایه صندوق در زمان کمتری صورت خواهد گرفت.

و) کنترل ریسک پروژه:

قابلیت انعطاف در طراحی ساختار حقوقی صندوق پروژه، به دلیل تعیین ضوابط ناظر بر تشکیل و فعالیت در اساسنامه این صندوق‌ها، موجب جلوگیری از تسری ریسک پروژه به مالکان آن شده‌است. وظایف تخصصی اجرایی و نظارتی توسط اشخاص حقوقی مختلف به عنوان ارکان صندوق صورت می‌گیرد.

ی) مزایای مالیاتی:

مطابق تبصره ۱ ماده ۷ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی مصوب آذرماه ۱۳۸۸ تمامی درآمدهای صندوق سرمایه‌گذاری در چهارچوب آن قانون و تمامی درآمدهای حاصل از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار موضوع بند (۲۴) ماده یک (۱) قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ و درآمدهای حاصل از نقل و انتقال این اوراق یا درآمدهای حاصل از صدور و ابطال آن‌ها از پرداخت مالیات بردرآمد و مالیات بر ارزش افزوده موضوع قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۰۳/۰۲ معاف می‌باشد و از بابت نقل و انتقال آن‌ها و صدور و ابطال اوراق بهادار یاد شده مالیاتی مطالبه نخواهد شد.

امیدنامه صندوق سرمایه گذاری پروژه

۳-۲- وجوه صندوق صرفاً برای راه اندازی پروژه پیش بینی شده در طرح توجیهی و هزینه هایی که در اساسنامه و امیدنامه پیش بینی شده است، پرداخت می شود. مدیر صندوق می تواند با تصویب هیأت امنای صندوق، برای حفظ ارزش وجوه نقد صندوق، وجوه مازاد صندوق را در دارایی هایی به شرح زیر سرمایه گذاری کند:

۱-۳-۲: اوراق مشارکت، اوراق صکوک و اوراق بهادار رهنی و سایر اوراق بهاداری که تمامی شرایط زیر را داشته باشد:

الف- مجوز انتشار آن ها از سوی دولت، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران یا سازمان بورس و اوراق بهادار صادر شده باشد؛

ب- سود حداقلی برای آنها تضمین و مشخص شده باشد؛

ج- به تشخیص هیأت مدیره، یکی از مؤسسات معتبر با خرید آن ها را قبل از سررسید تعهد کرده باشد یا امکان تبدیل کردن آنها به نقد در بازار ثانویه مطمئن وجود داشته باشد.

۲-۳-۲: گواهی های سپرده منتشره توسط بانک ها یا مؤسسات مالی اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

۳-۳-۲: هر نوع سپرده گذاری نزد بانک ها و مؤسسات مالی اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

۴-۲- این صندوق به عنوان یک صندوق سرمایه گذاری صنعت وجوه خود را در پروژه هایی که مشخصات آن با جزئیات در پیوست این امیدنامه شرح داده شده است، سرمایه گذاری می کند.

۳-ریسک سرمایه گذاری در صندوق:

۱-۳- تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد، ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق همواره وجود دارد. بنابراین، سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های زیر توجه ویژه مبذول دارند.

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری پروژه

۲-۳- ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق: صندوق در پروژه سرمایه‌گذاری می‌کند و انتظار بر آن است که با توجه به پیشرفت پروژه‌های مذکور سود ناشی از ساخت و راه‌اندازی پروژه افزایش عمومی قیمت‌ها در این بخش، بازده مناسبی برای سرمایه‌گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت، ارزش دارایی‌های صندوق کاهش یابد و سرمایه‌گذاران به بازده مورد انتظار دست پیدا نکنند.

۳-۴- ریسک عدم اتمام پروژه در موعد مقرر: صندوق متعهد است که در زمان تعیین شده در امیدنامه، عملیات ساخت پروژه را مطابق طرح توجیهی به پایان برساند. در صورت عدم توانایی صندوق در اتمام به موقع پروژه، این امکان وجود دارد که سود پروژه کاهش یابد.

۳-۴- ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه‌گذاری: هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه‌گذاری، نقدشوندگی آن‌ها را افزایش می‌دهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص پروژه یا شرایط خاص بازار، روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه‌گذار شود.

۴- واحدهای سرمایه‌گذاری:

۴-۱- واحد سرمایه‌گذاری کوچکترین جزء سرمایه صندوق است. در ازای سرمایه‌گذاری در صندوق، گواهی سرمایه‌گذاری صادر می‌شود. در گواهی سرمایه‌گذاری، تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری هر سرمایه‌گذار درج می‌شود. حقوق و مسئولیت دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری در اساسنامه صندوق مشخص شده است.

۴-۲- دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری می‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را در بورس اوراق بهادار یا بازار خارج از بورس به فروش برسانند. کاهش یا افزایش ارزش دارایی‌های صندوق، در قیمت‌های بازاری واحدهای سرمایه‌گذاری، مؤثر است.

۴-۳- دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری بالای یک درصد، می‌توانند در مجمع صندوق شرکت نموده و در تصمیم‌گیری‌هایی که در صلاحیت مجمع صندوق است، رأی دهند. متولی به عنوان نماینده از جانب دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از یک درصد که در مجمع حاضر نشده‌اند، در مجمع صندوق شرکت کرده و رأی

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری پروژه

می‌دهد. همچنین متولی بر فعالیت‌های دیگر ارکان نظارت کرده و می‌تواند در چارچوب مفاد اساسنامه، پیشنهاد تغییر دیگر ارکان صندوق را به مجمع صندوق ارائه دهد.

۴-۴- به تشخیص هیأت مدیره صندوق، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به قیمت اسمی (۱۰,۰۰۰ ریال) با انتشار حق تقدم و یا به قیمت بازار عرضه و فروخته می‌شوند.

۴-۵- برای تأمین منابع مالی جهت اجرای پروژه، سرمایه صندوق از طریق صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، در مواعد زمانی پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه افزایش می‌یابد. به استثنای اولین عرضه عمومی، در صورت افزایش سرمایه به قیمت اسمی در خرید واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری به نسبت واحدهای خود از حق تقدم برخوردارند و می‌توانند این حق را در چارچوب اساسنامه به فروش برسانند. در هر مرحله از افزایش سرمایه، هیأت مدیره تاریخ معینی را اعلام می‌کند و فقط به اشخاصی که در تاریخ مؤثر اعلام شده توسط مدیر صندوق، دارای واحدهای سرمایه‌گذاری باشند، حق تقدم اعطاء خواهد شد و به اشخاصی که پس از این تاریخ، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را بخرند، حق تقدم آن مرحله از افزایش سرمایه اعطاء نخواهد شد. مهلت استفاده از حق تقدم‌های مذکور، محدود است و در صورت عدم استفاده در مهلت مقرر، از درجه اعتبار ساقط خواهند شد.

۴-۷- در زمان اتمام فعالیت صندوق و یا در صورت تصمیم‌گیری به انحلال صندوق به هر دلیل، ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری در پایان عمر صندوق و براساس مفاد اساسنامه صورت می‌گیرد.

۵- محل اقامت صندوق:

محل اقامت صندوق توسط مدیر صندوق در شهر به نشانی تعیین شده است.

۶- ارکان صندوق:

۶-۱- ارکان صندوق شامل مجمع صندوق، هیأت مدیره، مدیر صندوق، ناظر فنی، متولی، متعهد پذیرهنویس، بازارگردان و حسابرس است که هر کدام به شرح زیر معرفی می‌شود:

۶-۲- مجمع صندوق: مجمع صندوق از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری بالای یک درصد صندوق و متولی به عنوان نماینده دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از یک درصد، طی تشریفات مذکور در اساسنامه تشکیل می‌شود. اختیارات مجمع صندوق در اساسنامه ذکر شده است؛ که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند از:

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری پروژه

تصمیم‌گیری راجع به تغییر سایر ارکان صندوق، تصویب تغییرات در اساسنامه و امیدنامه، تغییرات برنامه افزایش سرمایه، تصویب صورت‌های مالی و تصمیم‌گیری راجع به انحلال صندوق. به منظور رعایت حقوق سرمایه‌گذاران، برخی از تصمیمات مجمع باید به تأیید سازمان برسد، که جزئیات آن در اساسنامه آمده است.

۳-۶- هیأت مدیره صندوق: هیأت مدیره صندوق از مدیر صندوق و چهار نفر شخص حقیقی یا حقوقی عضو اصلی اداره می‌شود که به وسیله مجمع صندوق از بین صاحبان واحدهای سرمایه‌گذاری انتخاب می‌شوند و همه آن‌ها قابل عزل و انتخاب مجدد می‌باشند.

اعضای حقوقی عضو هیئت مدیره صندوق هر کدام یک شخص حقیقی را به منظور تشکیل هیأت مدیره معرفی می‌نمایند. وظایف و اختیارات هیأت امناء در اساسنامه قید شده است.

۴-۶- مدیر صندوق: مدیر صندوق، است که در تاریخ به شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی مدیر عبارتست از وظایف و مسئولیت‌های مدیر در اساسنامه قید شده است؛ که مهم‌ترین آنها عبارتند از: راه‌اندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات صندوق در مواعد مقرر از طریق آن؛ تأیید بخش‌های مالی طرح توجیهی و بررسی صورت وضعیت‌های پیشرفت مالی پروژه و تأیید یا تعیین موارد نقص یا اشکال آن‌ها مطابق مفاد اساسنامه؛ پیشنهاد اعلام و درخواست افزایش سرمایه صندوق از طریق صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید براساس طرح توجیهی و ارائه آن به هیأت مدیره صندوق به همراه مدارک و مستندات مربوطه، جهت تصویب؛ اجرای عملیات فروش و مناقصه و تبدیل صندوق در پایان عمر آن در صورت نیاز.

۵-۶- ناظر فنی: ناظر فنی صندوق، است که در تاریخ به شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی ناظر فنی عبارتست از وظایف و مسئولیت‌های ناظر فنی در اساسنامه قید شده است؛ که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند از: نظارت بر اجرای پروژه جهت تطبیق با طرح توجیهی پروژه و استانداردها و مقررات و ارائه موارد لازم به شرکت پروژه برای اصلاح انحرافات احتمالی و ارائه گزارش‌های لازم در این زمینه به مدیر صندوق و متولی؛ بررسی و تأیید صورت وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی تهیه شده توسط شرکت پروژه با انجام بازدیدهای لازم از پروژه؛ تهیه گزارش‌های دوره‌ای

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری پروژه

پیشرفت پروژه براساس صورت وضعیت‌های تأیید شده در هر ماه، حداکثر ۱۰ روز کاری پس از پایان هر ماه؛

انجام کلیه وظایفی که مطابق آیین‌نامه‌ها و مقررات مربوطه، برعهده ناظر فنی آن است

۶-۶- متولی: متولی صندوق، است که در تاریخ به شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌های

شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارتست از وظایف و مسئولیت‌های متولی در اساسنامه

قید شده است؛ که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند از: شرکت در جلسات مجمع صندوق و اعمال رأی از جانب دارندگان

واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از یک درصد با رعایت مصالح آن‌ها، نظارت بر سایر ارکان به منظور اطمینان از

اجرای صحیح مسئولیت‌ها و پیگیری تخلفات احتمالی آنها، بررسی و تأیید دستور پرداخت از محل دارایی‌های

صندوق، پیشنهاد عزل و نصب دیگر ارکان به مجمع صندوق در صورتی که منافع سرمایه‌گذاران ایجاب کند. به

همراه این امیدنامه، متولی مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه‌گذاران اعلام نموده است.

۶-۷- متعهدپذیره‌نویس: متعهدپذیره‌نویس صندوق، شرکت است که در تاریخ با شماره ثبت

..... نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی متعهدپذیره‌نویس صندوق عبارت

است از به همراه این امیدنامه، متعهدپذیره‌نویس مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع

سرمایه‌گذاران اعلام نموده است. در صورتی که در اولین عرضه عمومی یا در هر مرحله از افزایش سرمایه،

تعدادی از واحدهای سرمایه‌گذاری خریداری نشوند، متعهد پذیره‌نویس موظف است مطابق مقررات اساسنامه،

این واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به قیمت اسمی آنها، خریداری کند. بدین ترتیب در صورتی که متعهد

پذیره‌نویسی به تعهد خود در این زمینه عمل نماید، وجوه لازم برای اجرای هر مرحله از پروژه جمع‌آوری شده

و اجرای پروژه به دلیل کمبود نقدینگی، با تأخیر مواجه نخواهد شد. بعلاوه متعهد پذیره نویس مدیر تصفیه

صندوق بوده و وظایف تصفیه صندوق به عهده وی خواهد بود.

۶-۸- بازارگردان: بازارگردان صندوق، شرکت است که در تاریخ با شماره ثبت نزد مرجع

ثبت شرکت‌های شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی بازارگردان عبارتست از به همراه این

امیدنامه، بازارگردان مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه‌گذاران اعلام نموده است. وظیفه اصلی

بازارگردان که در اساسنامه قید شده، بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق براساس مقررات بورس یا

بازار خارج از بورس مربوطه است.

امیدنامه صندوق سرمایه گذاری پروژه

۹-۶- حسابرس: حسابرس صندوق، است که در تاریخ با شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارتست از به همراه این امیدنامه، حسابرس مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه‌گذاران اعلام نموده است. وظایف و مسئولیت‌های حسابرس در اساسنامه قید شده است؛ که مهم‌ترین آنها عبارتند از: اطمینان از درستی ثبت و نگهداری حساب‌های صندوق، بررسی و اظهارنظر راجع به گزارش‌های عملکرد و صورت‌های مالی صندوق در مقاطع زمانی شش ماهه و سالانه، بررسی و اظهارنظر راجع به گزارش مدیران صندوق در خصوص افزایش سرمایه،

۷- هزینه‌های سرمایه‌گذاری در صندوق:

۷-۱- فهرست هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارایی‌های صندوق، در اساسنامه قید شده است. برخی از این هزینه‌ها، نظیر هزینه‌های طرح دعاوی به نفع صندوق یا علیه ارکان صندوق، به طور کلی غیرقابل پیش‌بینی بوده و به موضوع دعاوی و مراحل و سرعت پیشرفت آنها بستگی دارد. برخی از هزینه‌ها نظیر کارمزد معاملات اوراق بهادار، هزینه سود تسهیلات بانکی، هزینه نگهداری اوراق بهادار بی‌نام صندوق یا هزینه نقل و انتقال وجوه صندوق، از طریق مذاکره مدیر صندوق با ارائه‌دهندگان این خدمات یا تسهیلات و در چارچوب مقررات مربوطه تعیین می‌شود. برخی دیگر از هزینه‌ها نظیر هزینه‌های تأسیس، هزینه ساخت پروژه، هزینه مجوزهای بهره‌برداری و کارمزد ارکان که از محل دارایی‌های صندوق پرداخت می‌شوند از پیش تعیین شده‌اند. آن بخش از هزینه‌هایی که مبلغ از پیش تعیین شده‌ای دارند در بند ۷-۳ این امیدنامه قید شده‌اند.

۷-۲- علاوه بر هزینه‌هایی که براساس بند (۷-۱) از محل دارایی‌های صندوق پرداخت می‌شوند سرمایه‌گذار باید در هنگام سرمایه‌گذاری در صندوق، هزینه‌های مندرج در جدول (۷-۴) را از محل دارایی‌های خود پرداخت کند.

۷-۳- آن قسمت از هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارایی‌های صندوق که از قبل قابل پیش‌بینی است، به

شرح جدول زیر است:

| ردیف | عنوان هزینه | شرح نحوه محاسبه هزینه |
|------|--------------------------|---|
| ۱ | هزینه‌های تأسیس | حداکثر تا مبلغ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع صندوق |
| ۲ | برآورد هزینه ساخت پروژه | کلاً به مبلغ میلیون ریال که تفکیک هزینه ساخت هر مرحله در طرح توجیهی آمده است. |
| ۳ | برآورد هزینه‌های مجوزهای | سالانه درصد از هزینه‌های ساخت پیش‌بینی شده (ردیف ۲) ضرب در درصد کل پروژه که |

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری پروژه

| | | | |
|----|--|---|--|
| | پیش‌فروش نشده است، حداکثر تا سقف میلیون ریال | مربوطه | |
| ۴ | <p>مجموع موارد زیر:</p> <ul style="list-style-type: none"> - برای هر دوره، معادل درصد از هزینه‌های ساخت طی دوره؛ - برای هر دوره، معادل ... درصد از متوسط مانده تسهیلات بانکی دریافت شده برای اجرای پروژه در ابتدا و انتهای دوره؛ - برای هر دوره، معادل درصد از سود تحقق یافته دارایی‌های صندوق که در پروژه صندوق سرمایه‌گذاری نشده است در آن دوره؛ - تا سقف ... میلیون ریال برای دعوت و تشکیل هر مجمع صندوق؛ | کارمزد مدیر صندوق | |
| ۵ | <p>مجموع موارد زیر:</p> <ul style="list-style-type: none"> - میلیون ریال برای تأیید طرح توجیهی پروژه؛ - درصد از مبالغ ریالی صورت وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی بررسی شده؛ - میلیون ریال به ازای تهیه هر گزارش پیشرفت پروژه. | کارمزد ناظر فنی | |
| ۶ | <p>مجموع موارد زیر:</p> <ul style="list-style-type: none"> - برای هر دوره، معادل ... درصد از هزینه‌های ساخت طی دوره؛ - سالانه مبلغ ثابت میلیون ریال. | کارمزد متولی | |
| ۷ | <p>..... درصد از قیمت اسمی {قیمت بازار} واحدهای سرمایه‌گذاری عرضه شده در دوره پذیره‌نویسی اولیه</p> <p>.... درصد از قیمت اسمی {قیمت بازار} واحدهای سرمایه‌گذاری عرضه شده در هر مرحله از افزایش سرمایه.</p> | کارمزد متعهدپذیره‌نویس | |
| ۸ | <p>مجموع موارد زیر:</p> <ul style="list-style-type: none"> - سالانه مبلغ ثابت میلیون ریال برای اظهار نظر راجع به گزارش‌های دوره‌ای؛ - برای هر دوره، معادل درصد از هزینه‌های ساخت طی دوره؛ - مبلغ میلیون ریال برای اظهار نظر راجع به هر بار محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری. | حق الزحمه حسابرس | |
| ۹ | <p>مجموع مبالغ زیر:</p> <ul style="list-style-type: none"> - برای هر دوره مالی، معادل درصد از ارزش بازار واحدهای سرمایه‌گذاری در پایان دوره حداکثر تا سقف میلیون ریال. | کارمزد تصفیه صندوق | |
| ۱۰ | <p>به تصویب مجمع صندوق حداکثر تا سقف میلیون ریال برای هر جلسه حضور هر عضو هیأت مدیره.</p> | حق حضور و پاداش اعضای هیأت مدیره | |
| ۱۱ | <p>براساس تصویب هیأت‌مدیره تا سقف کارمزد تعیین شده در مقررات مربوطه</p> | حق الزحمه ارزیابی دارایی‌های صندوق توسط کارشناسان | |
| ۱۲ | <p>هزینه دسترسی به نرم‌افزار صندوق، نصب و راه‌اندازی تارنمای آن و هزینه پشتیبانی آنها سالانه تا سقف میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق</p> | هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها | |

برخی نکات مهم در رابطه با هزینه‌های فوق (که بعضاً در اساسنامه نیز قید شده‌اند)، عبارتند از:

امیدنامه صندوق سرمایه گذاری پروژه

الف) هزینه‌های تأسیس بلافاصله پس از تصویب مجمع صندوق، قابل پرداخت خواهد بود.

ب) عبارت هزینه در جدول فوق و همچنین در اساسنامه و امیدنامه صندوق بر مفهوم هزینه به لحاظ حسابداری دقیقاً منطبق نیست. بسیاری از مواردی که در جدول فوق، به عنوان هزینه یاد شده‌اند، براساس اصول حسابداری ابتدا به عنوان دارایی صندوق شناسایی شده و پس از فروش دارایی‌های صندوق، متناسباً به حساب هزینه (قیمت تمام شده دارایی‌های فروش رفته)، منظور می‌شوند.

ج) هزینه‌های ساخت پروژه (بند ۲ جدول فوق) شامل کلیه هزینه‌های اجرای پروژه می‌باشد. مسئول اجرای هر مرحله و مبلغی از کل هزینه ساخت که برای اجرای آن مرحله باید به وی پرداخت شود و همچنین زمان بندی اجرای هر مرحله و جریمه‌های تأخیر، در طرح توجیهی پیوست این امیدنامه درج شده است. شرکت پروژه، براساس یک قرارداد با صندوق، انجام کل مراحل اجرای پروژه را با مشخصات، کیفیت، زمان بندی و با دریافت مبالغ مندرج در طرح توجیهی به عهده دارد. تعدیل هزینه‌های پیش‌بینی شده انجام پروژه در صورتی که بیش از درصد پیش‌بینی در طرح توجیهی باشد؛ صرفاً با تأیید مجمع صندوق امکان‌پذیر می‌باشد. در این صورت باید امیدنامه صندوق اصلاح شده و پس از تصویب توسط مجمع صندوق و تأیید و ثبت نزد سازمان، در تارنمای صندوق منتشر شود.

د) مدیر صندوق مؤظف است، در هر دوره سه ماهه، هزینه‌های تحقق یافته همان دوره را در حساب‌های صندوق منظور نماید. در هر دوره خصوصاً باید برای هزینه بهره‌برداری، کارمزد متعهد پذیرهنویس و کارمزد تصفیه در حساب‌های صندوق ذخیره کافی منظور شود. هرگاه ذخیره منظور شده بابت هزینه تبلیغات و کارمزد تصفیه به سقف‌های مذکور در جدول فوق برسد، منظور کردن این ذخیره‌ها متوقف خواهد شد. منظور کردن این ذخایر در شرایط زیر نیز متوقف می‌شود:

۱- ذخیره هزینه بهره‌برداری، پس از دریافت مجوزهای لازم؛

۲- ذخیره کارمزد متعهد پذیرهنویس، پس از آخرین افزایش سرمایه؛

۳- ذخیره کارمزد تصفیه، پس از اتمام مراحل انحلال صندوق.

امیدنامه صندوق سرمایه گذاری پروژه

ه) هزینه‌های صدور اسناد مالکیت و بهره‌برداری از پروژه، کلیه هزینه‌های تصفیه صندوق، از محل ذخیره کارمزد تصفیه پرداخت می‌شود و چنانچه این ذخیره کافی نباشد، توسط متعهدپذیره‌نویس تأمین خواهد شد.

و) زمان‌بندی پرداخت هزینه‌ها و کارمزدهای مذکور در جدول فوق، در اساسنامه درج شده است. از هر پرداخت بابت هزینه‌ها و کارمزدها، به استثناء پرداخت بابت حق‌الزحمه حسابرس، کارمزد مدیر صندوق و کارمزد تصفیه، ده درصد کسر می‌شود. مبالغ کسر شده در هر سال مالی، در پایان سال مالی بعد و در صورتی که ذینفع به تعهدات خود در قبال صندوق عمل نموده باشد، پرداخت خواهد شد. متولی، ناظر فنی می‌توانند با ارائه ضمانت‌نامه بانکی بدون قید و شرط به نفع صندوق، مبالغ کسر شده را در پایان هر سال مالی دریافت دارند.

ز) در صورتی که تمام یا بخشی از هزینه‌ها، کارمزدها و حق‌الزحمه‌های تعلق گرفته به ارکان صندوق به موقع پرداخت نشود، جریمه تأخیر ماهانه درصد سالانه نسبت به مبلغ پرداخت نشده با توجه به مدت آن به ذینفع تعلق خواهد گرفت. در صورتی که عدم پرداخت به دلیل تقصیر یک یا چند رکن از ارکان صندوق به غیر از مجمع یا هیأت مدیره صندوق باشد، جریمه تأخیر به عهده رکن یا ارکان مقصر است؛ در غیراین صورت، جریمه تأخیر به عهده صندوق خواهد بود.

۸- اطلاع رسانی صندوق:

روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه‌های آن، روزنامه اطلاعات و نشانی تارنمای صندوق نیز است. اطلاعاتی که باید بر اساس مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق در اختیار سرمایه‌گذاران قرار گیرد، از طریق روزنامه منتخب یا تارنمای صندوق منتشر خواهد شد.

امیدنامه صندوق سرمایه گذاری پروژه

۹- اسامی و امضای صاحبان امضای مجاز ارکان:

| ردیف | نام رکن صندوق | سمت در صندوق | شماره روزنامه رسمی | نام و نام خانوادگی صاحبان امضای مجاز | نمونه امضاء |
|------|---------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------|-------------|
| ۱ | | مدیر صندوق | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| ۲ | | متولی | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| ۳ | | ناظر فنی | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| ۴ | | متعهد پذیرهنویس | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| ۵ | | حسابرس | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| ۶ | | بازارگردان | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |