

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

بسمه تعالی

چک لیست شماره ... (صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان)	موضوع: چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار صندوق مورد رسیدگی: سال / دوره مالی:	عطف:
--	--	----------------------

هدف: تعیین این که آیا ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر توسط صندوق های سرمایه گذاری ثبت شده نزد سازمان رعایت شده است یا خیر.

نام مقررات	مرجع تصویب	تاریخ تصویب
قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران	مجلس شورای اسلامی	۱۳۸۴/۰۹/۰۱
قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی	مجلس شورای اسلامی	۱۳۸۸/۰۹/۲۵
اساسنامه صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان	هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار	۱۳۹۲/۱۲/۲۷
امیدنامه صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان	هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار	۱۳۹۲/۱۲/۲۷
دستورالعمل نحوه محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان	هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار	۱۳۸۸/۰۱/۲۹
دستورالعمل تدوین روش و تهیه اسناد مزایده در صندوق های سرمایه گذاری	هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار	۱۳۸۸/۰۱/۲۹

نکات قابل توجه در تکمیل چک لیست:

- ۱- چک لیست حاضر صرفاً مرتبط با مقررات مذکور در جدول فوق می باشد؛ بدیهی است برای سایر قوانین و مقررات از جمله قوانین تجارت، مالیاتهای مستقیم و ... می بایست براساس ضوابط حاکم عمل شود.
- ۲- اصطلاحات و واژه هایی که در مواد ۱ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران و قانون توسعه ابزارها و نهادهای جدید تعریف شده اند با همان مفاهیم، در این چک لیست به کار رفته اند.
- ۳- پاسخ های "بلی" نشان دهنده رعایت و پاسخ های "خیر" نشان دهنده عدم رعایت قوانین و مقررات است که با علامت ✓ نشان داده می شود. در صورتی که سوال مطرح شده در صندوق سرمایه گذاری موضوعیت ندارد، علامت مزبور در ستون "مورد ندارد" درج می شود.
- ۴- چنانچه در مورد برخی از سوالات مطرح شده در این چک لیست، کاربرگ تهیه شده است، عطف به کاربرگ مربوط الزامی است.
- ۵- برخی از سؤالات این چک لیست صرفاً جهت ارزیابی وضعیت کنترل های داخلی و به منظور رعایت هرچه بهتر مقررات صندوق ها توسط مدیر مطرح گردیده اند که در مقابل آنها در ستون مرجع، عبارت کنترلی درج شده است.

نام مسئول کار: نام شریک مسئول/مدیر ارشد:

امضاء و تاریخ: امضاء و تاریخ:

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد ندار د	خیر	بلی			
				بخش اول: ارزش خالص و قیمت صدور واحد سرمایه گذاری		
				آیا گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده برای پایان هر دوره سه ماهه، حداکثر ظرف ۴۵ روز پس از پایان دوره سه ماهه‌ی مربوطه منتشر شده است؟	بند ۱ تبصره ۱ ماده ۱۵ اساسنامه	۱
				آیا گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری به ارزش روز، برای پایان هر دوره‌ی شش ماهه، حداکثر ظرف ۴۵ روز پس از پایان دوره‌ی شش ماهه‌ی مربوطه منتشر شده است؟	بند ۲ تبصره ۱ ماده ۱۵ اساسنامه	۲
				آیا خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده بر اساس دستورالعمل مصوب سازمان تهیه شده است؟	ماده ۱۵ اساسنامه	۳
				آیا خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری به ارزش روز بر اساس دستورالعمل مصوب سازمان تهیه شده است؟	ماده ۱۵ اساسنامه	۴
				آیا گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری مدیر صندوق حاوی مواردی بشرح ذیل بوده است: - تاریخ تهیه گزارش توسط مدیر صندوق؛ - تاریخ صورتهای مالی که گزارش بر اساس آن تنظیم شده است؛ - تعداد واحدهای سرمایه گذاری صادره؛ - خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده؛ - جزئیات محاسبه خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری؛	بند ۱-۱ ماده ۱۵ اساسنامه	۵
				آیا گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده درمقاطع شش ماهه، به حسابرس صندوق جهت انجام امور حسابرسی تسلیم شده است؟	بند ۱-۲ ماده ۱۵ اساسنامه	۶
				آیا حسابرس صندوق ۵ روز کاری پس از دریافت گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده نسبت به گزارش مربوطه بر اساس صورتهای مالی مورد نظر و دستورالعملهای سازمان بررسی و اظهار نظر کرده است؟	بند ۱-۲ ماده ۱۵ اساسنامه	۷

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

ردیف	مرجع	سوال	پاسخ		
			بلی	خیر	مورد نداد توضیحات
۸	بند ۱-۲ ماده ۱۵ اساسنامه	آیا مدیر صندوق با توجه به دستورالعمل محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوقهای زمین و ساختمان سازمان و با در نظر گرفتن رشته های تخصصی لازم، به تعداد کافی کارشناس رسمی دادگستری به هیئت مدیره صندوق جهت تصویب پیشنهاد نموده است؟			
۹	بند ۱-۲ ماده ۱۵ اساسنامه	آیا کارشناسان رسمی دادگستری معرفی شده توسط مدیر، مورد تایید هیئت مدیره قرار گرفته اند؟			
۱۰	بند ۴-۲ ماده ۱۵ اساسنامه	آیا کارشناس رسمی مربوطه ظرف ۷ روز کاری پس از ارجاع موضوع ارزش جایگزینی هر یک از داراییهای مشهود و نامشهود مورد ارزیابی خود را با توجه به قیمت‌ها و هزینه های روز تعیین و به مدیر صندوق تسلیم کرده است؟			
۱۱	بند ۴-۲ ماده ۱۵ اساسنامه	آیا گزارش کارشناس رسمی دادگستری در خصوص خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز، حاوی موارد زیر بوده است: - تاریخ ارزیابی؛ - مشخصات کارشناس رسمی دادگستری؛ - رشته تخصصی کارشناس رسمی؛ - مشخصات دارایی مورد ارزیابی؛ - محل استقرار دارایی؛ - ارزش جایگزینی به قیمت‌های تاریخ ارزیابی؛			
۱۲	بند ۵-۲ ماده ۱۵ اساسنامه	آیا گزارش مدیر صندوق در خصوص خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به قیمت روز بر مبنای گزارش کارشناس رسمی دادگستری تهیه و به حسابرس تسلیم شده است؟			
۱۳	تبصره ۱ ماده ۱۵ اساسنامه	در صورتیکه فاصله بین تهیه گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده و قیمت روز با تاریخ صدور حق تقدم پذیره نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری جدید بیش از ۴۵ روز باشد، آیا گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده و ارزش روز جدید تهیه گردیده است؟			
۱۴	بند ۵-۲ ماده ۱۵ اساسنامه	آیا در گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به قیمت روز که توسط مدیر صندوق تهیه شده، موارد زیر عنوان شده است: - تاریخ تهیه گزارش			

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد نادر د	خیر	بلی			
				<ul style="list-style-type: none"> - تهیه کننده گزارش؛ - تاریخ صورتهای مالی که گزارش بر اساس آن تنظیم شده است؛ - اسامی کارشناسان رسمی دادگستری؛ - ارقام دارایی مورد ارزیابی. 		
				<p>آیا حسابرس حداکثر ظرف ۵ روز کاری پس از دریافت گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری به قیمت روز از مدیر صندوق، نسبت به محاسبات مربوطه براساس دستورالعمل مصوب سازمان اظهار نظر نموده است؟</p>	بند ۲-۶ ماده ۱۵ اساسنامه	۱۵
				<p>آیا فاصله بین تاریخ تائید حسابرس در مورد صورتهای مالی با تاریخ تهیه گزارش محاسبه خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری کمتر از ۲۰ روز بوده است؟</p>	تبصره ۲ ماده ۱۵ اساسنامه	۱۶
				<p>آیا در محاسبه ارزش روز واحدهای سرمایه‌گذاری در زمانهای تعیین شده، ارزش پروژه از مجموع ارقام زیر و بر اساس نظر سه نفر کارشناس رسمی دادگستری به دست می‌آید:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ارزش جایگزینی زمین محل اجرای پروژه پس از اصلاحات؛ - ارزش جایگزینی طرح‌ها و نقشه‌های تهیه شده برای پروژه؛ - ارزش جایگزینی پروانه ساختمانی اخذ شده برای پروژه با احتساب شرایط آن؛ - ارزش جایگزینی مصالح مصرف شده در پروژه یا پای کار یا در راه؛ - ارزش جایگزینی تاسیسات و تجهیزات نصب شده در پروژه یا پای کار یا در راه؛ - ارزش جایگزینی خدمات حمل تاسیسات و تجهیزات نصب شده در پروژه یا پای کار تا محل اجرای پروژه؛ - ارزش جایگزینی تجهیز کارگاه؛ - ارزش جایگزینی کارهای انجام شده در اجرای پروژه، اعم از دستمزد کارهای انجام شده و اجاره دستگاه‌ها و ماشین آلات مورد استفاده در کارهای انجام شده؛ - ارزش جایگزینی مدیریت پروژه و نظارت بر اجرای آن؛ - ارزش جایگزینی هزینه‌های عمومی و دولتی اعم از بیمه، مالیات و عوارض 	ماده ۴ دستورالعمل نحوه محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق زمین و ساختمان	۱۷

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد نادر د	خیر	بلی			
				<p>شهرداری؛</p> <ul style="list-style-type: none"> - ارزش جایگزینی انشعابات آب، برق، گاز، تلفن و سایر حق الامتیازهای خریداری شده برای پروژه؛ - ارزش جایگزینی مرغوبیت های ایجاد شده؛ - ارزش جایگزینی سایر ارقام. 		
				<p>آیا ارزش جایگزینی پروژه به تفکیک هر قلم و اسامی کارشناس رسمی ارزیابی کننده و مبلغ ارزیابی شده توسط هر یک و متوسط این ارقام، طبق اساسنامه صندوق برای عموم از جمله سرمایه گذاران صندوق افشاء شده است؟</p>	تبصره ۱ ماده ۴ دستورالعمل نحوه محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق زمین و ساختمان	۱۸
				<p>آیا هر یک از موارد زیر برای تعیین ارزش جایگزینی زمین پروژه در گزارش کارشناس رسمی دادگستری منظور شده است؟</p> <ul style="list-style-type: none"> - دسترسی های زمین پروژه؛ - شکل هندسی زمین پروژه؛ - شرایط همجواری های زمین پروژه؛ - کاربری های مجاورت زمین؛ - سطح آب زیرزمینی پروژه و مکانیک خاک آن که در ساخت ساختمان موثر است؛ - سند مالکیت زمین پروژه اعم از مشاع یا مفروز بودن و سابقه مالکیت زمین؛ - وضعیت فعلی زمین پروژه اعم از وجود یا عدم وجود بنای کلنگی بر روی آن؛ - متوسط قیمت زمین در منطقه. 	ماده ۵ دستورالعمل نحوه محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق زمین و ساختمان	۱۹
				<p>آیا در محاسبه ارزش خالص هر واحد سرمایه گذاری، ارزش سایر داراییها به شرح زیر محاسبه شده است؟</p> <ul style="list-style-type: none"> - وجوه نقد، معادل مبلغ ریالی وجوه نقد متعلق به صندوق؛ - مطالبات، معادل مبلغ تنزیل شده مطالبات صندوق بر اساس زمان تخمینی برای وصول؛ 	ماده ۶ دستورالعمل نحوه محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری	۲۰

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد نادر د	خیر	بلی			
				<ul style="list-style-type: none"> - پیش پرداختها، معادل بهای تمام شده در دفاتر؛ - اوراق بهادار، معادل قیمت منصفانه آنها در بازار؛ - سایر داراییها، معادل قیمت منصفانه آنها. 	صندوق زمین و ساختمان	
				<p>آیا برای تنزیل هر یک از مطالبات یا پیش پرداختها از نرخ تنزیل اعلامی توسط سازمان بورس و اوراق بهادار استفاده شده است؟</p>	تبصره ماده ۶ دستورالعمل نحوه محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق زمین و ساختمان	۲۱
بخش دوم: ارکان صندوق						
				آیا متولی و اشخاص وابسته به آن در طول زمان تصدی خود به این سمت، فاقد واحدهای سرمایه گذاری بوده اند؟	ماده ۱۶ اساسنامه	۱
				آیا حسابرس و اشخاص وابسته به آن در طول زمان تصدی خود به این سمت، فاقد واحدهای سرمایه گذاری بوده اند؟	ماده ۱۶ اساسنامه	۲
				آیا مدیر صندوق یک شخص حقوقی از بین نهادهای مالی است؟	ماده ۲۷ اساسنامه	۳
				آیا انتخاب مدیر صندوق به تصویب مجمع و سازمان رسیده است؟	ماده ۲۷ اساسنامه	۴
				<p>آیا مدیر صندوق وظایف تعیین شده در اساسنامه به شرح زیر را بنحو مناسب انجام داده است؟</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ساخت و ساز؛ - انجام وظایف تعیین شده در اساسنامه و دستورالعمل مربوطه برای اجرای مراحل صدور واحدهای سرمایه گذاری؛ - ثبت و نگهداری حساب هر سرمایه گذار شامل مبالغ پرداختی و دریافتی، و تعداد واحدهای سرمایه گذاری در تملک وی؛ - معرفی افرادی به عنوان صاحبان امضای مجاز صندوق و تعیین حدود 	ماده ۲۸ اساسنامه	۵

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد ندار د	خیر	بلی			
				<p>اختیارات و مسئولیت هر یک از آنها با تأیید متولی و اعلام کتبی اسامی و نمونه امضاء آنها به سازمان، متولی و حسابرس؛</p> <p>- صدور دستورات پرداخت از محل دارایی های صندوق مطابق مفاد اساسنامه و ارائه آن به متولی جهت تأیید و پرداخت مبالغ تأیید شده؛</p> <p>- جمع آوری و نگهداری کلیه مدارک مثبته مربوط به رویدادهای مالی صندوق، ثبت رویدادهای مالی صندوق طبق اصول و رویه های حسابداری و دستورالعمل های سازمان، تهیه صورت های مالی و گزارش های مورد نیاز طبق مفاد اساسنامه و مقررات مربوطه؛</p> <p>- بررسی صورت وضعیت های پیشرفت مالی پروژه و تأیید یا تعیین موارد نقص یا اشکال آنها مطابق مفاد اساسنامه؛</p> <p>- محاسبه ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری به روش های تعیین شده در مواعید مقرر و ارائه آن به حسابرس به منظور اظهار نظر؛</p> <p>- پیشنهاد افزایش سرمایه ی صندوق از طریق صدور واحدهای سرمایه گذاری جدید و ارائه آن به هیأت مدیره ی صندوق به همراه مدارک و مستندات مربوطه، جهت تصویب؛</p> <p>- انجام اصلاحات لازم در اساسنامه و امیدنامه ی صندوق پس از طی تشریفات مربوط به تصویب و ثبت تغییرات نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح؛</p> <p>- مذاکره با بانک ها و سایر اعطاکندگن تسهیلات برای دریافت تسهیلات لازم برای اجرای پروژه و تهیه گزارش توجیهی در این زمینه و ارائه آن به هیأت مدیره ی صندوق جهت تصویب و انجام اقدامات لازم برای اخذ تسهیلات مذکور پس از تصویب هیأت مدیره ی صندوق؛</p> <p>- اجرای عملیات فروش، مزایده و مناقصه مطابق مصوبات هیئت مدیره ی صندوق و مقررات مربوطه؛</p> <p>- انجام خرید و فروش اوراق بهادار یا سایر سرمایه گذاری ها به نام صندوق با رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه؛</p> <p>- اطلاع به متولی در مورد چگونگی نگهداری اوراق بهادار صندوق؛</p> <p>- پاسخگویی به سؤالات متعارف سرمایه گذاران؛</p> <p>- راه اندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات صندوق در مواعید مقرر از</p>		

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد نادر د	خیر	بلی			
				<p>طریق آن؛</p> <ul style="list-style-type: none"> - تهیه نرم‌افزارها و سخت‌افزارهای لازم و بکارگیری آنها برای اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق؛ - انجام تبلیغات لازم برای معرفی صندوق در چارچوب بودجه‌ی تعیین شده در امیدنامه و انجام تبلیغ برای فروش واحدهای ساختمانی صندوق در چارچوب بودجه‌ی مصوب مجمع صندوق؛ - نمایندگی صندوق در برابر سرمایه‌گذاران، کلیه‌ی ادارات دولتی و غیردولتی، مراجع قضایی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی؛ - دعوت از مجمع صندوق در مواعد مقتضی و تهیه‌ی مقدمات و امکانات لازم برای تشکیل جلسه‌ی مجمع؛ - اقامه هرگونه دعوی حقوقی و کیفری از طرف صندوق و دفاع در برابر هرگونه دعوی مطروحه علیه صندوق در هر یک از دادگاهها، مراجع عمومی و اختصاصی و دیوان عدالت اداری - انجام وظایف مربوط به تصفیه صندوق؛ - انجام اقدامات لازم بمنظور تنظیم اسناد و مدارک لازم و در نهایت تنظیم اسناد مالکیت واحدهای ساختمانی پروژه در موقع مقتضی. - تایید بخشهای توجیه مالی و اقتصادی طرح توجیهی پروژه 		
				<p>آیا مدیر ساخت صندوق، شخص حقوقی با حداقل ۵ سال سابقه کار مفید و موثر در زمینه مدیریت ساخت پروژه های ساختمانی بزرگ بوده و انتخاب آن به تصویب مجمع و تایید سازمان رسیده است؟</p>	ماده ۲۹ اساسنامه	۶
				<p>آیا مدیر ساخت، وظایف تعیین شده در اساسنامه به شرح زیر را بنحو مناسب انجام داده است؟</p> <ul style="list-style-type: none"> - اجرای پروژه رأساً یا از طریق عقد قرارداد با پیمانکاران ذیصلاح براساس مراحل، زمانبندی، مصالح و نقشه‌های پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه و با رعایت مقررات ملی ساختمان؛ - ارائه صورت وضعیت‌های پیشرفت پروژه به ناظر، در مواعد مقرر در اساسنامه؛ 	ماده ۳۰ اساسنامه	۷

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد ندار د	خیر	بلی			
				- ارائه صورت وضعیت های پیشرفت مالی پروژه به مدیر صندوق در مواعد مقرر در اساسنامه؛ - همکاری با ناظر، متولی و کارشناس رسمی دادگستری منتخب برای بازدید از مراحل اجرای پروژه.		
				آیا ناظر صندوق، شخص حقوقی دارای پروانه اشتغال نظارت پایه یک از سازمان نظام مهندسی بوده و انتخاب آن به تصویب مجمع و تایید سازمان رسیده است؟	ماده ۳۱ اساسنامه	۸
				آیا ناظر، وظایف تعیین شده در اساسنامه به شرح ذیل را بنحو مناسب انجام داده است؟ - تایید طرح توجیهی پروژه شامل نقشه ها، مراحل ساخت و درصدهای پیشرفت فیزیکی که انجام هر مرحله به صورت تجمعی به پیشرفت فیزیکی کل پروژه می افزاید؛ - نظارت بر اجرای پروژه جهت تطبیق با طرح توجیهی پروژه و استانداردها و مقررات ملی ساختمان و ارائه تذکرات لازم به مدیر ساخت برای اصلاح انحرافات احتمالی و ارائه گزارش های لازم در این زمینه به مدیر صندوق و متولی؛ - بررسی و تایید صورت وضعیت های پیشرفت فیزیکی تهیه شده توسط مدیر ساخت با انجام بازدیدهای لازم از پروژه؛ - تهیه گزارش های دوره ای پیشرفت پروژه براساس صورت وضعیت های تایید شده در هر ماه، حداکثر ۱۰ روز کاری پس از پایان هر ماه؛ - انجام کلیه وظایفی که مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه ها و مقررات مربوطه، برعهده ی ناظر آن است.	ماده ۳۲ اساسنامه	۹
				آیا متولی صندوق، شخصی حقوقی بوده و انتخاب آن به تصویب مجمع و تایید سازمان رسیده است؟	ماده ۳۴ اساسنامه	۱۰
				آیا متولی صندوق، وظایف تعیین شده در اساسنامه به شرح ذیل را بنحو مناسب	ماده ۳۵	۱۱

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد ندار د	خیر	بلی			
				<p>انجام داده است؟</p> <p>- تعیین و معرفی یک یا چند نفر از کارکنان مورد وثوق خود به عنوان نماینده‌ی خود و دارنده‌ی امضای مجاز از طرف متولی در امور مربوط به صندوق و تعیین حدود اختیارات هر یک؛</p> <p>- بررسی و تائید تقاضای مدیر صندوق برای افتتاح حساب یا حساب‌های بانکی صندوق؛</p> <p>- بررسی و تائید دستورات پرداخت مدیر صندوق از محل دارایی‌های صندوق، مطابق مفاد اساسنامه؛</p> <p>- تائید صاحبان امضای مجاز صندوق و حدود اختیارات و مسئولیت هر یک از آنها به پیشنهاد مدیر صندوق؛</p> <p>- نظارت مستمر بر عملکرد دیگر ارکان به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق و قراردادهای مربوطه؛</p> <p>- نظارت بر اجرای صحیح فرآیند فروش یا پیش‌فروش واحدهای ساختمانی پروژه؛</p> <p>- نظارت بر اجرای صحیح فرآیند مناقصه در صورت اجرا؛</p> <p>- بررسی و حصول اطمینان از ارائه‌ی به موقع گزارش‌ها و نظرهای حسابرس؛</p> <p>- نظارت و حصول اطمینان از تهیه و انتشار به موقع اطلاعات صندوق توسط دیگر ارکان؛</p> <p>- بررسی و تائید صلح در دعاوی له یا علیه صندوق توسط مدیر صندوق در صورتی که مطابق صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران باشد؛</p> <p>- تعیین شیوه‌نگه‌داری اوراق بهادار صندوق و نظارت بر اجرای آن؛</p> <p>- طرح موارد تخلف دیگر ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه‌ی نهایی؛</p>	اساسنامه	

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

ردیف	مرجع	سوال	پاسخ		
			بلی	خیر	مورد نادر توضیحات
		- طرح موارد تخلف دیگر ارکان صندوق نزد مراجع ذیصلاح در صورتی که تخلف یاد شده جرم محسوب شود یا منجر به خسارت به صندوق شده باشد و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه‌ی نهایی.			
۱۲	ماده ۳۶ اساسنامه	آیا متعهد پذیره نویسی صندوق، شخصی حقوقی و به تصویب مجمع و تایید سازمان رسیده است؟			
۱۳	ماده ۳۷ اساسنامه	آیا متعهد پذیره نویسی صندوق وظایف تعیین شده در اساسنامه به شرح زیر را بنحو مناسب انجام داده است: - آیا متعهد پذیره نویسی صندوق ظرف سه روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق در مورد واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید باقیمانده را مطابق با رویه پذیره نویسی، صدور و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری ارائه داده و معادل قیمت اسمی آنها را به حساب صندوق مربوط واریز کرده است؟ - چنانچه در مرحله‌ی پذیره نویسی، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری کمتر از تعداد مورد نظر بوده باشد، آیا متعهد پذیره نویسی ظرف سه روز کاری پس از گزارش مدیر صندوق، درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را به نام خود ارائه نموده و معادل قیمت اسمی آن‌ها را به حساب صندوق واریز کرده است؟ - آیا متعهد پذیره نویسی، وظایف تعیین شده مربوط به تصفیه صندوق از جمله تامین منابع مالی لازم را بنحو مناسب انجام داده است؟ - آیا متعهد پذیره نویسی وظایف تعیین شده در رویه پذیره نویسی، صدور و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری را بنحو مناسب انجام داده است؟.			
۱۴	ماده ۳۸ اساسنامه	آیا بازارگردان صندوق، شخصی حقوقی بوده و به تصویب مجمع و تایید سازمان رسیده است؟			
۱۵	ماده ۳۹ اساسنامه	آیا بازارگردان صندوق، وظایف و مسئولیت‌های خود را براساس دستورالعمل بازارگردانی بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه بنحو مناسب انجام داده			

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد ندادار د	خیر	بلی			
				است؟		
				آیا بازارگردانی طبق حدود تعیین شده برای دامنه نوسان، مظنه قیمت و حجم معاملات در امید نامه صندوق، صورت گرفته است؟	بند ۶-۸ امیدنامه	۱۶
				آیا مظنه های قیمت بازارگردان بطور روزانه اعلام شده است؟	بند ۶-۸ امیدنامه	۱۷
				آیا حسابرس صندوق از بین موسسات حسابرسی معتمد بورس انتخاب شده است؟	ماده ۴۰ اساسنامه	۱۸
				آیا حسابرس صندوق حداکثر ظرف ۲۰ روز کاری پس از دریافت گزارش های عملکرد، صورتهای مالی سالانه و میان دوره ای صندوق نسبت به آنها مطابق مفاد اساسنامه اظهار نظر کرده است؟	تبصره ۲ ماده ۵۹ اساسنامه	۱۹
				آیا اعضای هیئت مدیره صندوق متشکل از پنج نفر و شامل مدیر صندوق، متولی صندوق و سه نفر به انتخاب مجمع صندوق بوده است؟	ماده ۴۳ اساسنامه	۲۰
				آیا اعضای هیئت مدیره وظایف تعیین شده در اساسنامه به شرح زیر را بنحو مناسب انجام داده اند؟ - تأیید صلاحیت مدیر ساخت و پیمانکاران معرفی شده توسط مدیر ساخت؛ - تصویب مبلغ افزایش سرمایه ی مورد نیاز در هر مرحله برای پرداخت هزینه های اجرای پروژه و سایر هزینه های صندوق با توجه به طرح توجیهی و پیشنهاد مدیر صندوق؛ - تعیین روش فروش و تصویب فرآیند فروش و پیش فروش و تهیه مستندات لازم برای آن و اطلاع به سازمان ؛ - اتخاذ تصمیمات لازم در فرآیند مناقصه یا در فرآیند فروش و پیش فروش واحدهای ساختمانی پروژه از جمله تصویب هزینه تبلیغات فروش یا پیش-فروش واحدهای ساختمانی و نحوه صرف آن، با رعایت مقررات مربوطه؛ - تصمیم گیری درخصوص پذیرش یا عدم پذیرش مسئولیت صندوق درخصوص تأخیر در اجرای پروژه، در صورتی که به ادعای مدیر ساخت این تأخیر ناشی از تقصیر وی نبوده باشد. - تصمیم گیری راجع به تغییر هزینه ها یا زمان بندی اجرای پروژه در شرایط استثنایی به تقاضای مدیر ساخت.	ماده ۴۴ اساسنامه	۲۱

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

ردیف	مرجع	سوال	پاسخ		
			بلی	خیر	مورد نادر توضیحات
۲۲	ماده ۴۶ اساسنامه	آیا برنامه تشکیل جلسات هیئت مدیره صندوق در هر سال به تصویب هیئت مدیره رسیده است؟			
۲۳	تبصره ۲ ماده ۲۵ اساسنامه	آیا کلیه ارکان صندوق کتباً قبول سمت نموده و نسخه ای از آن را به برای سازمان، متولی و حسابرس طبق اساسنامه ارسال نموده اند؟			
۲۴	بند ۱ ماده ۲۵	آیا تغییر ارکان صندوق، طبق اساسنامه و با تأیید سبا بوده است؟			
بخش سوم: تشریفات تهیه و تایید صورت وضعیتها و ثبت حسابها					
۱	بند الف ماده ۵۱ اساسنامه	آیا صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه حداقل هر ماه یکبار توسط مدیر ساخت تهیه و امضاء شده است؟			
۲	بند الف ماده ۵۱ اساسنامه	<p>آیا صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی شامل موارد زیر است؟</p> <ul style="list-style-type: none"> - شماره مسلسل، عنوان صورت وضعیت، نام پروژه، نام مدیر ساخت به عنوان تهیه کننده گزارش، تاریخ تهیه گزارش، تاریخ آخرین گزارش تأیید شده ی قبلی؛ - فعالیت های انجام شده در قالب مراحل اجرای پروژه که در طرح توجیهی پروژه پیش بینی شده است؛ - درصد پیشرفت هر مرحله از تاریخ آخرین گزارش تأیید شده ی قبلی تا تاریخ تهیه گزارش، جمع درصد پیشرفت هر مرحله تا تاریخ تهیه گزارش و جمع درصد پیشرفت فیزیکی کل پروژه با توجه به وزن اجرای هر مرحله در پیشرفت پروژه؛ - فهرست و میزان مصالح به کار رفته از تاریخ آخرین گزارش تأیید شده قبلی تا تاریخ تهیه گزارش به تفکیک هر مرحله؛ - مقایسه ی پیشرفت هر مرحله با زمان بندی پیش بینی شده در طرح توجیهی، میزان تأخیر یا تعجیل در اجرای هر مرحله، دلایل تأخیرات، نحوه ی جبران تأخیرات و توضیح اینکه تأخیر یا تعجیل، چه اثری بر زمان بندی اجرای کل پروژه دارد. 			

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد ندار د	خیر	بلی			
				<p>آیا ناظر بلافاصله پس از دریافت صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی، از محل پروژه بازدید و موارد زیر را از لحاظ صحت اطلاعات مندرج در صورت وضعیت بررسی کرده است؟</p> <ul style="list-style-type: none"> - تطبیق درصدهای پیشرفت واقعی مراحل اجرای پروژه، با اطلاعات مندرج در صورت وضعیت؛ - تطبیق مراحل اجرا شده از پروژه با طرح توجیهی؛ - رعایت مقررات ملی ساختمان در اجرای پروژه؛ - تطبیق مصالح به کار رفته با آنچه در صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه درج شده است از نظر کیفیت و کمیت؛ - تطبیق کیفیت و کمیت مصالح به کار رفته با مصالح پیش بینی شده در طرح توجیهی پروژه. 	بند ب ماده ۵۱ اساسنامه	۳
				<p>آیا ناظر با تشخیص صحیح بودن اطلاعات مندرج در صورت وضعیت، صورت وضعیت را تایید و یک نسخه از آن را برای مدیر ساخت و هم چنین مدیر صندوق ارسال کرده و یا در صورت عدم تایید، ظرف مهلت مذکور عدم تایید صورت وضعیت را به مدیر ساخت گزارش کرده است؟</p>	ماده ۵۱ اساسنامه	۴
				<p>آیا مدیر ساخت صورت وضعیت تایید شده توسط ناظر را امضا و برای مدیر صندوق ارسال کرده است؟</p>	بند ج ماده ۵۱ اساسنامه	۵
				<p>آیا مدیر صندوق، صورت وضعیت ارسال شده توسط مدیر ساخت را از لحاظ موارد زیر کنترل کرده است؟</p> <ul style="list-style-type: none"> - تطبیق اطلاعات مندرج در صورت وضعیت مالی پروژه با صورت وضعیت یا صورت وضعیهای تایید شده پیشرفت فیزیکی پروژه؛ - تطبیق مبالغی که برای اجرای هر مرحله باید از منابع مالی صندوق به مدیر ساخت پرداخت شود با مبالغ مندرج در طرح توجیهی پروژه و قرارداد منعقد با مدیر ساخت، و کنترل محاسبات با توجه به درصدهای پیشرفت هر مرحله. 	بند ج ماده ۵۱ اساسنامه	۶

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

ردیف	مرجع	سوال	پاسخ		
			بلی	خیر	مورد نادر توضیحات
۷	بندج ماده ۵۴ اساسنامه	آیا مدیر صندوق ظرف ۱۰ روز کاری صحت اطلاعات مندرج در صورت وضعیت را تایید و در حسابهای صندوق منعکس و یک نسخه از آن برای مدیر ساخت ارسال کرده است؟			
۸	بند ج ماده ۵۱ اساسنامه	آیا مدیر صندوق موارد مغایرت صورت وضعیت بررسی شده را کتبا به مدیر ساخت اعلام نموده است؟			
۹	بند د ماده ۵۱ اساسنامه	آیا مبالغ مربوط به صورت وضعیت های تایید شده، حداکثر ۱۰ روز پس از تایید، توسط صندوق و با رعایت تشریفات مربوطه تسویه شده اند؟			
۱۰	تبصره ۲ ماده ۵۱	در صورتیکه بخشی از صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی مورد تایید ناظر و بخشی دیگر مورد تایید وی نباشد آیا وی بخش های مورد تایید و درصد آنها را بصورت جداگانه از کل صورت وضعیت تعیین کرده است؟			
بخش چهارم: حسابهای بانکی صندوق و نظارت بر دریافتها و پرداختها					
۱	ماده ۵۲ اساسنامه	آیا افتتاح حسابهای بانکی با توافق متولی انجام شده است؟			
۲	ماده ۵۳ اساسنامه	آیا پرداختهای صندوق از حساب بانکی صندوق به دستور مدیر صندوق و تایید متولی صورت گرفته است؟			
۳	ماده ۵۳ اساسنامه	آیا متولی قبل از تایید پرداخت، تطابق دستور پرداخت با مفاد اساسنامه از جمله موارد زیر را کنترل کرده است؟ الف) در مورد پرداخت های مربوط به هزینه های ساخت پروژه به مدیر ساخت، متولی کنترل کرده است که: - صورت وضعیت های مالی توسط مدیر ساخت امضاء و توسط مدیر صندوق تایید شده اند؛ - صورت وضعیت های مالی با صورت وضعیت های پیشرفت فیزیکی پروژه مورد تایید ناظر و همچنین طرح توجیهی پروژه و قرارداد منعقد شده با مدیر ساخت، تطبیق دارند؛ - مبلغ پرداختی با مبلغ اسناد یاد شده، تطبیق دارد؛ - کلیه پرداخت های صورت گرفته صرفاً از طریق واریز به حساب بانکی			

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

ردیف	مرجع	سوال	پاسخ		
			بلی	خیر	مورد نادر توضیحات
		مدیر ساخت، صورت گرفته است؛ (ب) در خصوص پرداخت کارمزدها و هزینه‌های صندوق، موارد زیر کنترل شده است: - پرداخت‌ها مطابق با مفاد اساسنامه بوده و به طور صحیح محاسبه شده است؛ - پرداخت‌ها از طریق واریز به حساب‌های بانکی اشخاص مربوطه، صورت گرفته است؛ (ج) در خصوص پرداخت به منظور انجام سرمایه‌گذاری از محل مانده وجوه صندوق آیا این پرداختها، مطابق مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق صورت گرفته است.			
		بخش پنجم: هزینه های صندوق و زمان های پرداخت کارمزد و هزینه های ساخت			
۱	ماده ۷ امیدنامه	آیا کارمزد مدیر صندوق مطابق امیدنامه در حسابهای صندوق منظور شده است؟			
۲	ماده ۷ امیدنامه	آیا کارمزد ناظر صندوق مطابق امیدنامه در حسابهای صندوق منظور شده است؟			
۳	ماده ۷ امیدنامه	آیا کارمزد متولی صندوق مطابق امیدنامه در حسابهای صندوق منظور شده است؟			
۴	ماده ۷ امیدنامه	آیا کارمزد متعهد پذیره‌نویسی صندوق مطابق امیدنامه در حسابهای صندوق منظور شده است؟			
۵	ماده ۷ امیدنامه	آیا حق الزحمه حسابرس صندوق مطابق امیدنامه در حسابهای صندوق منظور شده است؟			
۶	ماده ۵۵ اساسنامه	آیا هر یک از هزینه‌های صندوق به شرح ذیل مطابق امیدنامه در حسابهای صندوق منظور شده است؟ - هزینه‌های تأسیس صندوق؛ - هزینه‌های طراحی نقشه‌های ساختمان پروژه؛ - هزینه‌های اخذ مجوزهای لازم برای اجرای ساختمان پروژه؛			

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد ندار د	خیر	بلی			
				<ul style="list-style-type: none"> - زمین پروژه و مالیات‌ها و هزینه‌های نقل و انتقال آن به نام صندوق؛ - هزینه‌ی اجرای پروژه براساس مبالغ ثابت مندرج در قرارداد با مدیر ساخت که پوشش‌دهنده‌ی کلیه‌ی هزینه‌های ساخت پروژه اعم از دستمزد نیروی انسانی، مصالح ساختمانی، تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و برقی، ماشین‌آلات و اقلام مورد نیاز و هزینه قرارداد با پیمانکاران فرعی، باشد؛ - هزینه‌ی تبلیغات و سایر هزینه‌های مربوط به پیش‌فروش یا فروش واحدهای ساختمانی؛ - هزینه‌های بیمه‌ی ساختمان پروژه در صورتی که تصویب هیئت مدیره‌ی صندوق لازم باشد؛ - حق‌الزحمه کارشناسان رسمی دادگستری برای ارزیابی دارایی‌های صندوق؛ - مالیات و هزینه نقل و انتقال اوراق بهادار صندوق مطابق مقررات؛ - کارمزد یا حق‌الزحمه‌ی تصفیه صندوق که میزان و نحوه محاسبه آن در امیدنامه‌ی صندوق قید شده است؛ - هزینه‌های مالی تسهیلات اخذ شده برای صندوق؛ - هزینه‌های بانکی برای نقل و انتقالات وجوه صندوق؛ - هزینه‌های نگهداری اوراق بهادار بی‌نام صندوق توسط بانک‌ها؛ - هزینه‌ی طرح دعاوی توسط متولی علیه هر یک از ارکان صندوق در مراجع ذی صلاح؛ - هزینه‌ی طرح دعاوی به نفع صندوق یا دفاع در برابر دعاوی علیه صندوق توسط مدیر صندوق با تأیید متولی. 		
				آیا هر قلم از هزینه‌هایی که خارج از هزینه‌های احصاء شده در امیدنامه صندوق بوده و در حسابهای صندوق منظور شده است به تأیید متولی و تصویب هیئت مدیره رسیده است؟	ماده ۵۵ اساسنامه	۷
				آیا پرداخت کمک بلاعوض به اشخاص حقیقی یا حقوقی به تصویب مجمع	ماده ۵۶	۸

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

ردیف	مرجع	سوال	پاسخ		
			بلی	خیر	مورد نداد توضیحات
	اساسنامه	صندوق رسیده است؟			
۹	ماده ۵۷ اساسنامه	آیا کارمزدهای ارکان صندوق و هزینه های ساخت براساس آنچه در امیدنامه و طرح توجیهی پیش بینی شده است پس از کسر کسورات قانونی پرداخت شده است؟			
۱۰	بند الف ماده ۵۷ اساسنامه	آیا کارمزد مدیر صندوق در هر دوره سه ماهه پس از تهیه صورتهای مالی و گزارش عملکرد سه ماهه و گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری در مواعید مقرر و در صورتی که اظهار نظر حسابرس مقبول یا مشروط با بند شرط کم اهمیت از نظر متولی باشد، به میزان ۹۰٪ پرداخت شده است؟			
۱۱	ماده ۵۷ اساسنامه	آیا حق الزحمه حسابرس پس از ارائه اظهار نظر راجع به صورتهای مالی، گزارش عملکرد، گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری پرداخت شده است؟			
۱۲	بند ج ماده ۵۷ اساسنامه	آیا کارمزد متولی هر سه ماه یکبار بمیزان ۹۰٪ پرداخت شده است؟			
۱۳	بند د ماده ۵۷ اساسنامه	آیا کارمزد ناظر هر ماه یکبار بمیزان ۹۰٪ بر اساس صورت وضعیتهای پیشرفت فیزیکی بررسی شده در آن ماه، پرداخت شده است؟			
۱۴	بند ه ماده ۵۷ اساسنامه	آیا هزینه های اجرای پروژه به مدیر ساخت حداقل هر ماه یکبار، براساس صورت وضعیتهای پیشرفت مالی تائید شده به میزان ۹۰٪ پرداخت شده است؟			
۱۵	بند و ماده ۵۷ اساسنامه	آیا کارمزد متعهد پذیرهنویس، پس از هر مرحله از پذیرهنویسی در صورت انجام کلیه تعهدات توسط وی، پرداخت شده است؟			
۱۶	بند ز ماده ۵۷ اساسنامه	آیا کارمزد تصفیه، پس از اتمام مراحل تصفیه صندوق، پرداخت شده است؟			
بخش ششم : اطلاع رسانی					
۱	ماده ۵۸	آیا مدیر صندوق برای اطلاع رسانی و ارائه خدمات اینترنتی به سرمایه گذاران،			

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد نادر د	خیر	بلی			
				تارنمای مجزایی برای صندوق طراحی و راه‌اندازی کرده و یا قسمت مجزایی از تارنمای خود را به این امر اختصاص داده است؟	اساسنامه	
				<p>آیا مدیر صندوق موارد زیر را در تارنمای صندوق منتشر کرده است؟</p> <ul style="list-style-type: none"> - متن کامل اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق و به روزرسانی آن بلافاصله پس از ثبت هر گونه تغییرات آن نزد سازمان؛ - گزارش پیشرفت ماهانه‌ی پروژه براساس صورت وضعیت‌های تأیید شده توسط ناظر، حداکثر یک روز کاری پس از تأیید؛ - گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده برای پایان هر دوره سه ماهه و به ارزش روز برای پایان هر دوره‌ی شش ماهه، حداکثر ۴۵ روز کاری پس از هر دوره؛ - تاریخ تعیین شده در هر مرحله از افزایش سرمایه‌ی صندوق که به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری در آن تاریخ، حق تقدم برای ارائه‌ی درخواست صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، تعلق می‌گیرد؛ - نتیجه‌ی هر مرحله از افزایش سرمایه‌ی صندوق و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صادر شده تا پایان آن مرحله، حداکثر ۲۰ روز کاری پس از پایان مهلت پذیره‌نویسی هر مرحله؛ - گزارش عملکرد و صورت‌های مالی صندوق در دوره‌های سه ماهه، شش ماهه، نه ماهه و سالانه، بلافاصله پس از تهیه و صورتهای مالی شش ماهه و سالانه حسابرسی شده به همراه اظهار نظر حسابرس، یک روز کاری پس از اظهار نظر حسابرس؛ - مبلغ قابل پرداخت بابت هر واحد سرمایه‌گذاری از محل تقسیم دارایی‌های صندوق، حداقل ۱۰ روز کاری قبل از تاریخ مورد نظر، در صورت تصویب ارکان ذیصلاح؛ - نتیجه‌ی پرداخت مبلغ قابل تقسیم به هر سرمایه‌گذار، شامل مبلغ پرداختی به سرمایه‌گذاران بابت هر واحد سرمایه‌گذاری، تاریخ پرداخت و جمع کل 	ماده ۵۹ اساسنامه	۲

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

ردیف	مرجع	سوال	پاسخ		
			بلی	خیر	مورد نداد
توضیحات	د				
		مبالغ پرداختی؛ - مظنه های خرید و فروش بازارگردان در هر روز و قیمت پایانی هر واحد سرمایه گذاری برای روز قبل، مطابق مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه.			
بخش هفتم: مجمع صندوق					
۱	بند الف ماده ۱۸ اساسنامه	آیا در مجامعی که تا قبل از دوره تصفیه برگزار شده اند صرفا دارندگان واحدهای سرمایه گذاری بیشتر از ۱٪ و متولی بعنوان نماینده دارندگان واحدهای کمتر از ۱٪ در مجمع صندوق حضور یافته اند؟			
۲	ماده ۱۸ اساسنامه	در صورتیکه دستور جلسه مجمع به غیر از انتخاب مدیران صندوق باشد، آیا حق رای هر سرمایه گذار معادل تعداد واحدهای سرمایه گذاری در تملک وی می باشد؟			
۳	ماده ۱۸ اساسنامه	آیا در جلسه مجمع انتخاب هیئت مدیره، تعداد رای هر سرمایه گذار معادل تعداد واحدهای سرمایه گذاری وی ضرب در تعداد اعضای هیئت مدیره (به استثنای مدیر و متولی صندوق) که قصد انتخاب آنها وجود دارد، است؟			
۴	بند ب ماده ۱۸ اساسنامه	آیا بعد از شروع دوره تصفیه، هر دارنده واحد سرمایه گذاری در جلسه مجمع شرکت و متولی به نمایندگی از سرمایه گذاران دارنده کمتر از یک درصد واحدهای سرمایه گذاری که در مجمع شرکت نکرده اند در جلسه مجمع حاضر شده و اعلام رای کرده اند؟			
۵	تبصره ماده ۱۹ اساسنامه	آیا محل، زمان و تاریخ تشکیل جلسه مجمع در شهر محل اقامت صندوق توسط دعوت کننده تعیین شده است؟ (بجز در مواردی که به تایید سازمان، شهر دیگری برای تشکیل جلسه تعیین گردد)			
۶	ماده ۲۰ اساسنامه	آیا هریک از اشخاص زیر یا نمایندگان آنها در مجمع حضور داشته اند؟ - سرمایه گذاران دارای حق رای؛ - ارکان اداره کننده؛ - ارکان ناظر؛ - ارکان ضامن؛			

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد نادر د	خیر	بلی			
				آیا فهرستی از اسامی حاضران و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در مالکیت هر یک و در مورد متولی تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری اشخاصی که وی نماینده آنها محسوب میشود تنظیم و به امضای حاضران در مجمع رسانده شده است؟	ماده ۲۰ اساسنامه	۷
				آیا رئیس مجمع در غیاب متولی با اکثریت نسبی آرا از بین سرمایه‌گذاران حاضر در مجمع انتخاب شده است؟	ماده ۲۱ اساسنامه	۸
				آیا دو ناظر از بین سرمایه‌گذاران و یک منشی با اکثریت نسبی آراء، توسط مجمع انتخاب شده است؟	ماده ۲۱ اساسنامه	۹
				آیا در مجمع نیمی از مالکان واحدهای سرمایه‌گذاری حاضر بوده‌اند؟	ماده ۲۲ اساسنامه	۱۰
				آیا دعوت‌کننده مجمع ده روز قبل از تاریخ تشکیل مجمع، سرمایه‌گذاران را از طریق نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار صندوق و در صورت امکان در تارنمای صندوق، دعوت نموده است؟	ماده ۲۳ اساسنامه	۱۱
				آیا دعوت‌کننده مجمع ده روز قبل از تشکیل مجمع، سازمان، ارکان اداره کننده، ناظر و ضامن را از محل، تاریخ و زمان تشکیل و موضوع جلسه مطلع و برای حضور در جلسه دعوت کرده است؟	ماده ۲۳ اساسنامه	۱۲
				آیا تصمیمات در جلسه رسمی مجمع صندوق با موافقت نصف به علاوه یک از کل آراء حاضران در مجمع اتخاذ شده است؟	ماده ۲۴ اساسنامه	۱۳
				آیا صورت جلسه مجمع توسط رئیس مجمع در سه نسخه تهیه و امضاء شده و به تایید ناظر رسیده و به سازمان، متولی و مدیر صندوق هر کدام یک نسخه داده شده است؟	ماده ۲۴ اساسنامه	۱۴
				آیا فهرست اسامی حاضران در جلسه مجمع توسط رئیس مجمع به مدیر صندوق ارائه شده است؟	تبصره ۱ ماده ۲۴ اساسنامه	۱۵
				آیا مدیر صندوق ظرف سه روز کاری پس از تشکیل مجمع فهرست اسامی حاضران را در تارنمای صندوق ارائه داده است؟	تبصره ۱ ماده ۲۴ اساسنامه	۱۶
				آیا مدیر صندوق هر گونه تغییر در اساسنامه و امیدنامه و سایر تصمیمات مجمع صندوق را حداکثر ظرف یک هفته نزد سازمان به ثبت رسانده است؟	تبصره ۲ ماده ۲۴	۱۷

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد نادر د	خیر	بلی			
					اساسنامه	
				در صورت تغییر در اساسنامه و امیدنامه صندوق آیا قبول سمت مجدد ارکان صندوق و یا قبول سمت اشخاص جایگزین به سازمان ارائه شده است	تبصره ۳ ماده ۲۴ اساسنامه	۱۸
				آیا تغییر در اساسنامه و امیدنامه و سایر تصمیمات مجمع صندوق در تارنمای صندوق منتشر شده است؟	تبصره ۲ ماده ۲۴ اساسنامه	۱۹
				آیا تصمیمات اتخاذ شده در مجمع صندوق در چارچوب اختیارات ذکر شده در اساسنامه صورت گرفته است؟	ماده ۲۵ اساسنامه	۲۰
				آیا هزینه های تشکیل مجمع صندوق به تصویب مجمع صندوق رسیده است؟	ماده ۲۶ اساسنامه	۲۱
بخش هشتم: تمدید یا انحلال صندوق						
				آیا فعالیت صندوق به موجب یکی از موارد زیر پایان یافته است؟ - اتمام موضوع فعالیت صندوق اعم از ساخت پروژه ی ساختمانی صندوق و فروش آن و انتقال اسناد مالکیت به خریداران؛ - عدم امکان ادامه فعالیت صندوق به تشخیص یا تأیید سازمان لغو مجوز صندوق توسط سازمان؛ - صدور حکم دادگاه مبنی بر خاتمه ی فعالیت یا انحلال صندوق؛ - به تقاضای هر یک از سرمایه گذاران یا ارکان صندوق و تأیید سازمان در صورتی که هریک از ارکان به وظایف خود عمل نکرده باشند و شخص جایگزین انتخاب نشده باشد.	ماده ۶۰ اساسنامه	۱
				در صورتی که پیش بینی شود فعالیت صندوق بنا به اتمام موضوع فعالیت صندوق اعم از ساخت پروژه ساختمانی صندوق و فروش و انتقال اسناد مالکیت به خریداران به پایان برسد، آیا موارد زیر پس از تأیید هیئت مدیره صندوق تا اتمام تصفیه صندوق انجام شده است: - آیا مدیر صندوق عملیات لازم را برای فروش دارایی های صندوق مطابق	ماده ۶۲ اساسنامه	۲

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد ندار د	خیر	بلی			
				<p>مفاد اساسنامه و با رعایت ضوابط مصوب سازمان، انجام داده است؟</p> <p>- آیا مدیر صندوق تلاش کرده است که دیگر دارایی‌های صندوق از جمله مطالبات صندوق را به نقد تبدیل کند؟</p> <p>- آیا خرید دارایی به نام صندوق متوقف شده است؟</p> <p>- آیا مدیر صندوق به تأیید متولی از محل وجوه نقد صندوق، کلیه بدهی‌های سررسید شده‌ی صندوق به استثنای مطالبات مدیر صندوق و متولی بابت کارمزد را پرداخت کرده است؟</p> <p>- آیا مدیر صندوق تا خاتمه تصفیه همچنان برای هر دوره‌ی سه ماهه، صورت‌های مالی و گزارش عملکرد صندوق را تهیه و در مواعد مقرر به حسابرس تسلیم نموده است؟</p> <p>- آیا حسابرس نظر خود را ظرف ۲۰ روز پس از دریافت صورت‌های مالی و گزارش عملکرد موضوع بند ۵ اساسنامه، به مدیر صندوق، متولی، و سازمان ارائه داده است؟</p> <p>- در صورتی که حسابرس نسبت به صورت‌های مالی و گزارش عملکرد صندوق، اظهار نظر مقبول ارایه داده باشد یا در صورت اظهار نظر مشروط حسابرس، بندهای شرط از نظر متولی مانع مهمی برای ادامه عملیات تصفیه نباشد، آیا مدیر صندوق ظرف ۱۵ روز کاری از محل وجوه نقد صندوق، مبلغی را که از ۸۰٪ وجوه نقد صندوق در تاریخ صورت‌های مالی مذکور کمتر نبوده و از ارزش خالص روز کل واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران در آن تاریخ بیشتر نباشد، به حساب بانکی سرمایه‌گذاران واریز نموده است؟</p> <p>- آیا پس از آنکه تمام واحدهای ساختمانی پروژه به فروش رسید، نقل و انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری ممنوع شده است؟</p> <p>- آیا پس از آنکه کلیه واحدهای ساختمانی پروژه به فروش رسید، تصفیه با</p>		

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد ندار د	خیر	بلی			
				<p>سرمایه گذاران بر اساس ارزش روز خالص واحدهای سرمایه گذاری، ملاک عمل قرار گرفته است؟</p> <p>- آیا مدیر صندوق اطلاعیه ای در خصوص فروش کلیه واحدهای ساختمانی صندوق و ابطال واحدهای سرمایه گذاری سرمایه گذاران صندوق بر اساس ارزش روز خالص واحدهای سرمایه گذاری، در تارنمای صندوق منتشر کرده است؟</p> <p>- آیا پس از ابطال واحدهای سرمایه گذاری سرمایه گذاران، حساب حقوق صاحبان سرمایه، تصفیه شده و مانده ی این حساب در صورت وجود به تأیید متولی و حسابرس به حساب مدیر صندوق منظور شده است؟</p> <p>- آیا پس از ابطال کلیه واحدهای صندوق، کل بدهی های صندوق به استثنای بدهی صندوق به مدیر صندوق و متعهد پذیره نویس پرداخت شده است؟</p> <p>- آیا پس از آنکه اسناد مالکیت واحدهای ساختمانی به خریداران منتقل گردید و کلیه ی تعهدات صندوق در این زمینه ایفا شد، مطالبات مدیر صندوق پرداخت شده و باقیمانده ی دارایی های صندوق به متعهد پذیره نویس منتقل و صندوق تصفیه شده است؟</p> <p>- آیا صورتجلسه تصفیه توسط مدیر صندوق تهیه شده و پس از تأیید متعهد پذیره نویس، حسابرس و متولی، یک نسخه از آن به سازمان ارسال شده است؟</p> <p>- آیا در صورتیکه به منظور ابطال واحدهای سرمایه گذاری وجه نقد صندوق کافی نباشد، مابه التفاوت توسط متعهد پذیره نویس تامین شده و معادل مبلغ پرداختی در حسابهای صندوق بستانکار شده است؟</p>		
				<p>در صورت دریافت تسهیلات برای اجرای موضوع فعالیت صندوق آیا این امر در طرح توجیهی پروژه پیش بینی و به تایید متولی رسیده است؟</p>	ماده ۶۶ اساسنامه	۳
				بخش نهم: فروش و پیش فروش واحدها		

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

ردیف	مراجع	سوال	پاسخ		
			بلی	خیر	مورد نادر توضیحات
۱	ماده ۵۴ اساسنامه	آیا برای فرایند فروش واحدهای ساختمانی پروژه، رویه‌ای توسط هیئت مدیره به سازمان ارائه شده است؟			
۲	ماده ۵۴ اساسنامه	آیا رویه پیشنهادی فروش واحدهای ساختمانی پروژه توسط هیئت مدیره، تصویب به سازمان رسیده است؟			
۳	ماده ۲ دستورالعمل تدوین روش و تهیه اسناد مزایده در صندوق‌های سرمایه‌گذار ی زمین و ساختمان	در صورت عدم ارائه یا تصویب رویه فروش واحدهای ساختمانی به سازمان آیا صندوق برای پیش فروش یا فروش واحدهای ساختمانی صندوق از روش مزایده استفاده شده است؟			
۴	ماده ۲ دستورالعمل تدوین روش و تهیه اسناد مزایده در صندوق‌های سرمایه‌گذار ی زمین و ساختمان	آیا موارد زیر قبل از انجام مزایده تهیه و به تایید سازمان رسیده است؟ - اسناد مزایده؛ - مراحل و زمان‌بندی اجرای مزایده؛ - بودجه تبلیغات؛ - چگونگی تبلیغ؛ - قیمت پایه؛ - نمونه قراردادهای برنده مزایده؛			
۵	ماده ۳ دستورالعمل تدوین روش و تهیه اسناد مزایده در صندوق‌های سرمایه‌گذار ی زمین و ساختمان	آیا اسناد مزایده‌ای که توسط مدیر صندوق تهیه و در اختیار متقاضیان قرار گرفته، حاوی مواردی به شرح زیر می‌باشد؟ - مشخصات کامل فروشنده موضوع مزایده؛ - مشخصات کامل مزایده‌گزار؛ - مشخصات کامل موضوع مزایده و متعلقات آن در تاریخ انتشار اسناد مزایده؛ - تاریخ تحویل موضوع مزایده و ضمانت‌های اجرای مربوطه؛ - مشخصات موضوع مزایده و متعلقات آن هنگام تحویل؛ - چگونگی اعلام آمادگی فروشنده به خریدار برای تحویل موضوع مزایده؛			

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد نادر د	خیر	بلی			
				<p>- تاریخ انتقال سند رسمی به نام خریدار و اینکه هزینه‌های مربوط به آن به عهده چه کسی خواهد بود و اینکه خریدار و فروشنده یا اشخاص ثالث هر کدام برای انجام این انتقال چه وظایف و مسئولیت‌هایی دارند و ضمانت‌های اجرای مربوطه؛</p> <p>- نمونه قراردادی که با برنده مزایده برای فروش موضوع مزایده منعقد خواهد شد؛</p> <p>- قیمت پایه تعیین شده برای موضوع مزایده؛</p> <p>- مبلغ سپرده شرکت در مزایده، چگونگی پرداخت آن و نحوه عمل با این سپرده در صورتی که برنده برای انعقاد قرارداد خرید موضوع مزایده به موقع مراجعه نکند یا اقدامات لازم را انجام ندهد؛</p> <p>- مهلت پرداخت سپرده شرکت در مزایده و ارائه پیشنهادهای قیمت؛</p> <p>- فرم پیشنهاد قیمت که باید با رعایت مقررات مربوطه (ماده ۵ این دستورالعمل) تنظیم شود و چگونگی تنظیم آن؛</p> <p>- مدارکی که شرکت کننده باید تسلیم نماید و چگونگی تنظیم و تسلیم آنها و فرم رسید این مدارک؛</p> <p>- چگونگی تسلیم پیشنهادهای قیمت به مزایده گزار با رعایت مقررات مربوطه؛</p> <p>- چگونگی تعیین اولویت بین موضوع‌های مزایده توسط شرکت کننده در صورتی که چند موضوع برای مزایده تعیین شده باشد؛</p> <p>- نحوه و مهلت انصراف از مزایده قبل از بازگشایی پاکت‌های حاوی پیشنهادهای قیمت و چگونگی عمل با سپرده پرداختی، مبلغ پرداختی بابت خرید اسناد و مدارک تحویلی؛</p> <p>- زمان و چگونگی گشایش پاکت‌های حاوی پیشنهادهای قیمت؛</p> <p>- چگونگی تعیین برندگان مزایده و اولویت بندی آنها؛</p> <p>- مدت زمانی که برنده مزایده مهلت دارد تا برای انعقاد قرارداد مراجعه نماید، چگونگی تعیین تاریخ، ساعت و محل مراجعه و اقداماتی که برنده مزایده باید قبل از انعقاد قرارداد انجام دهد از قبیل مدارکی که باید تهیه کند و مبالغی که باید بپردازد؛</p>		

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد نادر د	خبر	بلی			
				<ul style="list-style-type: none"> - نحوه آزادسازی سپرده شرکت کنندگانی که به عنوان برنده مزایده اعلان نشده‌اند؛ - نحوه آزادسازی سپرده برندگان در صورتی که برنده دارای اولویت پایین‌تر، کلیه اقدامات را برای خرید موضوع مزایده انجام دهد؛ - مبلغی که متقاضی دریافت اسناد مناقصه باید بابت خرید این اسناد پردازد و نحوه پرداخت این مبلغ؛ - مهلت و چگونگی بازدید متقاضیان از موضوع مزایده؛ - نحوه و زمانبندی پرداخت قیمت پیشنهادی، میزان نقد و اقساط آن، نرخ سود برای تقسیط مبلغ اقساطی و زمانبندی پرداخت اقساط؛ - مبالغی که برنده مزایده علاوه بر قیمت پیشنهادی باید پردازد و زمان و نحوه پرداخت این مبلغ؛ - چگونگی انتقال موضوع مزایده از خریدار به دیگری قبل از تحویل یا تنظیم سند رسمی؛ - نحوه عمل در صورتی که اوصاف موضوع مزایده در هنگام تحویل با اوصاف اعلان شده در اسناد مزایده مغایر باشد؛ - پاکت‌های ارائه مدارک و پیشنهاد قیمت؛ 		
				<p>آیا مفاد قرارداد منعقد با برندگان مزایده، منطبق بر مفاد مندرج در اسناد مزایده است؟</p>	<p>ماده ۴ دستورالعمل تدوین روش و تهیه اسناد مزایده در صندوق‌های سرمایه‌گذار ی زمین و ساختمان</p>	۶
				<p>آیا فرم پیشنهاد قیمت حداقل حاوی موارد زیر بوده است؟</p> <ul style="list-style-type: none"> - محلی برای درج تاریخ تنظیم؛ - محلی برای درج مشخصات، نشانی و شماره تلفن شرکت کننده؛ - محلی برای درج یا انتخاب موضوع مزایده؛ 	<p>ماده ۵ دستورالعمل تدوین روش و تهیه اسناد مزایده در</p>	۷

چک لیست رعایت ضوابط و مقررات صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان

صندوق مورد رسیدگی:

سال / دوره مالی:

پاسخ				سوال	مرجع	ردیف
توضیحات	مورد ندار د	خیر	بلی			
				- محلی برای درج پیشنهاد قیمت؛	صندوق های سرمایه گذار ی زمین و ساختمان	
				آیا قیمت پایه مزایده براساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری در رشته مرتبط و تایید هیئت مدیره صندوق و تصویب مجمع عمومی تعیین شده است؟	ماده ۷ دستورالعمل تدوین روش و تهیه اسناد مزایده در صندوق های سرمایه گذار ی زمین و ساختمان	۸