



بسمه تعالی

سپیدنامه توکن سهام تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان با نماد BONYAN مبتنی بر شبکه ققنوس

مشخصات ناشر و میزبان

نام	ناشر توکن	میزبان توکن
شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان	شرکت «تدبیراندیشان نوین افروز»	
شناسه ملی	۱۴۰۱۴۵۰۰۳۸۲	۱۴۰۰۷۲۴۴۳۶۵
آدرس وبسایت	NowBonyan.com NowBonyan.ir	dayachain.com
آدرس پستی	تهران، آرژانتین - ساعی، خیابان شهید احمد قصیر، خیابان شهید بهزاد شفق (هفدهم)، پلاک 17، طبقه یک	تهران، زعفرانیه، خیابان طاهری، پلاک ۳، ساختمان سعدآباد، طبقه ۳، واحد ۸
ایمیل	info@NowBonyan.com	contact@dayachain.com
تلفن	۰۲۱-۵۲۹۱۷	۰۲۱-۲۸۴۲۳۱۷۷

مشخصات توکن

نماد توکن	BONYAN
نام توکن	سهام تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان
آدرس حساب ناشر	GBONYANWCSZUK4UPKZDBSYOSBGRE3HCENFG7NWKDGTUQQJTHW WG730BY
تعداد کل توکن‌های اولیه	۷۵۰.۹۶۰
نوع توکن	دارایی



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



فهرست مندرجات

1-	تعاریف.....	7
2-	بیان مسئله.....	9
1-2-	تشریح فضای کلان بازار املاک در ایران.....	9
2-2-	قانون حاکم و مراجع صلاحیت دار تنظیم گر و ناظر ذی ربط.....	12
3-	معرفی توکن.....	13
1-3-	تشریح راه حل.....	13
2-3-	ساختار حقوقی طرح توکن سازی تعاونی.....	13
3-3-	چرخه حیات توکن.....	14
4-3-	قیمت گذاری.....	20
5-3-	شرایط صدور توکن.....	20
6-3-	شرایط ابطال توکن.....	21
7-3-	بازیابی توکن از دست رفته.....	21
8-3-	مشخصات توکن سهام تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان.....	22
9-3-	تنظیمات حساب ناشر.....	23
4-	بررسی عوامل ریسک توکن.....	24
5-	مدیریت اطلاعات کاربران.....	26
1-5-	احراز هویت کاربران.....	26
2-5-	حریم خصوصی مرتبط با دارندگان توکن.....	26
3-5-	ابلاغ و اخطارها.....	26



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



28	6- تعهدات ذی‌نفعان توکن در برابر یکدیگر
28	1-6 تعهدات تعاونی
30	2-6 تعهدات میزبان
30	3-6 تعهدات کاربر
31	پیوست‌ها.....



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



دایاچین

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



چکیده

املاک در ایران و سراسر جهان از پرترفدارترین دارایی‌ها برای سرمایه‌گذاری و حفظ ارزش پول در برابر تورم به شمار می‌آید. سرمایه‌گذاری در ساخت املاک مسکونی، به‌ویژه در مناطق برتر شهرهای بزرگ، می‌تواند سود بیشتری برای سرمایه‌گذاران به همراه داشته باشد. با این حال، از یک طرف به دلیل بالا بودن هزینه‌های زمین و ساخت، این نوع سرمایه‌گذاری نیاز به حجم زیادی از نقدینگی دارد و از طرف دیگر سرمایه‌گذار باید شناخت کافی از بازار و روندهای کاری داشته باشد.

با بهره‌گیری از فناوری دفتر کل توزیع‌شده، می‌توان دارایی‌های ملکی را توکن‌سازی کرد و امکان مشارکت افراد با هر میزان نقدینگی را به شکلی ایمن و شفاف در پروژه‌های ساخت مسکن فراهم ساخت. از دیگر مزایای این روش در ساخت پروژه‌های مسکونی، تجاری و خدماتی، می‌توان به کاهش هزینه‌های جانبی، سهولت در اجرای کار، امکان انتقال سریع واحدهای سرمایه‌گذاری به‌صورت توکن، فرآیند شفاف قیمت‌گذاری و نقدشوندگی بالا اشاره کرد.

پروژه سیتی‌پارک یک برج 14 طبقه و دارای 260 واحد مسکونی است که دارای طراحی مدرن و امکانات رفاهی متنوع است. این برج در خیابان شادآباد تهران (منطقه 18) و با استفاده از بهترین متریال با استانداردهای بین‌المللی ساخته خواهد شد. مشخصات کامل پروژه در پیوست 4 آورده شده است.

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان اقدام به پیش‌خرید 5 واحد (48، 57، 72، 97 و 107 متری) از واحدهای مسکونی پروژه سیتی‌پارک کرده است. منابع نقدی خرید این آپارتمان‌ها از طریق فروش سهام به مشارکت‌کنندگان تأمین می‌شود. پس از اتمام این پروژه، آپارتمان‌های مزبور از طریق مزایده به فروش خواهد رسید و وجوه حاصل از فروش بین مشارکت‌کنندگان در این پروژه به نسبت سهم ایشان تقسیم می‌شود. به‌منظور تسهیل فرآیند مشارکت، سهام این شرکت در قالب گواهی دیجیتال (توکن) به متقاضیان عرضه می‌شود. بر اساس مصوبه مجمع عمومی این تعاونی هریک توکن با نماد BONYAN مبتنی بر شبکه ققنوس معادل یک برگ سهم از شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان است.

سرمایه اولیه این تعاونی متشکل از سرمایه‌های نقدی و غیر نقدی بر اساس گزارش ارزش‌گذاری کارشناسان رسمی دادگستری (پیوست دو) در بدو تأسیس معادل 504 میلیارد ریال است. بر اساس اساسنامه تعاونی، سهام اولیه این شرکت به 504,000 سهم 1,000,000 ریالی تقسیم شده که به‌صورت صد درصدی توسط سهامداران اولیه تأدیه شده است. ارزش 5 واحد پیش‌خرید شده از پروژه سیتی‌پارک براساس قرارداد مربوطه (پیوست شش) 290,541,000,000 ریال است که 85% آن در قالب اقساط توسط تعاونی پرداخت خواهد شد و



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



15 درصد مابقی توسط خریدار در هنگام تحویل واحد و تنظیم سند پرداخت خواهد شد. از این رو مجمع عمومی تعاونی افزایش سرمایه‌ای به میزان ۲۴۶.۹۶۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (85% از مبلغ واحدها) را از طریق فروش سهام جدید در یک یا چند مرحله تصویب می‌نماید که منابع حاصل از آن صرف پرداخت اقساط مذکور خواهد شد. به این ترتیب، تعداد کل توکن‌های پروژه برابر تعداد کل سهام شرکت تعاونی بعد از افزایش سرمایه یعنی ۷۵۰.۹۶۰ خواهد بود و ارزش اسمی هر سهم در اولین مرحله عرضه عمومی ۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال خواهد بود که به این میزان کارمزد صدور نیز اضافه خواهد شد. همچنین، این تعاونی می‌تواند در راستای پیش‌خرید واحدهای بیشتر از پروژه سیتی‌پارک، با تصویب مجمع عمومی و از طریق افزایش سرمایه، املاک جدیدی را به سبد دارایی خود اضافه کند و به پشتوانه آن سهام جدید در قالب توکن منتشر و عرضه نماید.

کاربران می‌توانند توکن‌های خود را از طریق مرکز تبادل ققنوس، کیف توکن میزبان و همچنین سایر مراکز تبادل و کیف‌های توکنی که پس از تأیید هیئت‌مدیره از سایت تعاونی معرفی می‌شود، خرید و فروش و انتقال دهند.

ارزش دارایی‌های شرکت تعاونی در بدو تأسیس و بعد از آن هر سه ماه یکبار توسط کارشناس رسمی دادگستری تجدید ارزیابی و در وبسایت ناشر افشا خواهد شد. آخرین گزارش کارشناسی مبنای قیمت توکن در هر مرحله از عرضه مستقیم از سوی ناشر و همچنین بازخرید توکن از سوی وی خواهد بود. دارندگان توکن به عنوان سهام‌داران شرکت تعاونی می‌توانند بر اساس شرایط مندرج در این سپیدنامه توکن‌های خود را به صورت فرد به فرد انتقال دهند، در بازار ثانویه توکن تبادل نمایند و یا با نرخ مشخص شده به ناشر بفروشند. همچنین دارندگان توکن می‌توانند توکن‌های خود را تا پایان تکمیل پروژه سیتی‌پارک در کیف توکن خود نگهداری کنند و از این توکن‌ها برای دریافت واحدهای مسکونی پروژه استفاده نمایند. این متن، تنها بخشی از شرایط توکن را توضیح می‌دهد؛ لذا برای آگاهی کامل، مطالعه کامل سپیدنامه توصیه می‌شود.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



بیانیه مسئولیت

این سپیدنامه توسط شرکت تدبیراندیشان نوین افروز به‌عنوان میزبان و شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان به‌عنوان ناشر تهیه‌شده است و آن‌ها مسئولیت درستی اطلاعات مندرج در آن را به لحاظ نبود خطا یا انحراف تأثیرگذار تأیید می‌کنند. میزبان و ناشر توکن سهام تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان تأیید می‌کنند که ارزش آن بر پایه دارایی شرکت عمرانی نوآفرینان بنیان است و روش قیمت‌گذاری و منافع ناشی از خرید و مبادله توکن مبتنی بر مفروضات واقع‌بینانه، مستند و مستدل است.

با این‌حال، کاربران (سهامداران تعاونی/خریداران توکن) باید به ارزیابی خودشان از شناخت مزیت‌ها و ریسک‌های خریداری توکن اتکا نمایند و پیش از خریداری یا مبادله آن، در صورت تردید با ناشر یا دیگر مشاوران حرفه‌ای مشورت نمایند.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



1- تعاریف

تعاریف مندرج در بند 2 سپیدنامه شبکه ققنوس و توکن پیمان و اصلاحیه‌های آن، مندرج در تارنمای www.kuknos.org/wp، نسبت به واژگان به کار رفته در این سپیدنامه نیز قابل اجرا است.

1-1- میزبان: در این سپیدنامه، مقصود شرکت تدبیر اندیشان نوین افروز به شناسه ملی ۱۴۰۰۷۲۴۴۳۶۵ است.

2-1- ناشر (تعاونی): در این سپیدنامه، مقصود شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان به شناسه ملی ۱۴۰۱۴۵۰۰۳۸۲ به اختصار «تعاونی» است و این تعاونی از نوع عمرانی می‌باشد. اساسنامه تعاونی در پیوست یک این سپیدنامه آورده شده است.

3-1- سپیدنامه ققنوس: سپیدنامه شبکه ققنوس و توکن پیمان و اصلاحیه‌های آن که در آدرس www.kuknos.org/wp منتشر می‌شود.

4-1- پروژه: پروژه در حال ساخت سیتی پارک واقع در تهران منطقه 18، خیابان شادآباد، میدان سبحانی، روبروی معاونت امور اجتماعی شهرداری منطقه، متعلق به هلدینگ سیکاس تأمین بنیان.

5-1- سپیدنامه: منظور از سپیدنامه در این سند، «سپیدنامه توکن سهام تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان با نماد BONYAN مبتنی بر شبکه ققنوس» است.

6-1- گروه هدف: کارکنان مستقیم، کارکنان شرکت‌های تابعه، اعضای باشگاه مشتریان هلدینگ سیکاس تأمین بنیان و اعضای باشگاه مشتریان دایادایموند و دایاچین

7-1- کاربر: در این سپیدنامه، یکی از اشخاص مشمول شرایط گروه‌های هدف که توکن سهام تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان را در کیف توکن خود دارد و در چارچوب اساسنامه و اسناد مورد توافق طرفین، به عنوان عضو یا سهام‌دار غیرعضو تعاونی محسوب می‌شود.

8-1- کیف توکن: منظور کیف پول دیجیتال بر بستر شبکه ققنوس است که کاربران می‌توانند از طریق آن، اقدام به صدور، ابطال و انتقال توکن‌های خود کنند.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیر اندیشان نوین افروز



۹-۱- مرکز تبادل: منظور بازار معاملات غیر متمرکز بر بستر شبکه ققنوس است که کاربران از طریق آن می‌توانند اقدام به مبادله توکن‌های خود با سایر کاربران نمایند.

۱۰-۱- حساب ققنوسی: موجودیتی در شبکه ققنوس است که آدرس یا شماره آن، همان کلید عمومی کاربر است و می‌تواند دارای یک یا چند امضا با زوج کلید اختصاصی باشد.

۱۱-۱- توکن: در این سپیدنامه، توکن سهام تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان با نماد BONYAN که گواهی دیجیتال سهام شرکت تعاونی است و از سوی ناشر در شبکه ققنوس عرضه می‌شود. هر یک واحد توکن معادل یک سهم از شرکت تعاونی است و فاقد خردشوندگی است.

۱۲-۱- پشتوانه توکن: پشتوانه هر توکن یک سهم از شرکت تعاونی است.

۱۳-۱- صدور توکن: صدور توکن به منزله صدور یک گواهی دیجیتال سهام تعاونی و مطابق اساسنامه تعاونی به نام کاربر و انتقال توکن متناظر از حساب ققنوسی تعاونی به حساب ققنوسی کاربر بعد از تأیید هیئت‌مدیره تعاونی است که به استناد بند ۴ ماده ۳۷ قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران و همچنین بند ۴ ماده ۲۶ اساسنامه تعاونی، در اختیار هیئت‌مدیره می‌باشد.

۱۴-۱- ابطال توکن: ابطال توکن به منزله ابطال گواهی دیجیتال سهام تعاونی به نام کاربر است.

۱۵-۱- نقل و انتقال توکن: ابطال توکن از طریق انتقال آن از حساب ققنوسی انتقال‌دهنده به حساب ققنوسی تعاونی (حساب ناشر) و صدور توکن از طریق انتقال آن از حساب ققنوسی تعاونی به حساب انتقال‌گیرنده که به استناد بند ۴ ماده ۳۷ قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران و همچنین بند ۴ ماده ۲۶ اساسنامه تعاونی، در اختیار هیئت‌مدیره می‌باشد. هرگونه جابجایی مشروط به ابطال توکن موجود و صدور توکن جدید است. صدور توکن جدید در شرکت‌های تعاونی به استناد تبصره ۲ ماده ۴۸ قانون مالیات‌های مستقیم معاف از مالیات است.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



2- بیان مسئله

سرمایه‌گذاری در حوزه املاک نزد ایرانیان بسیار محبوب است، زیرا هم ارزش این دارایی‌ها با افزایش تورم رشد می‌کند و هم می‌تواند درآمدهای دیگری مانند اجاره‌بها و سود حاصل از بهره‌برداری ملک را به همراه داشته باشد. در صورتی که ملک مورد سرمایه‌گذاری در حال ساخت باشد، به دلیل ارزش افزوده ناشی از ساخت سود حاصل از سرمایه‌گذاری او می‌تواند در مقایسه با سرمایه‌گذاری در املاک آماده بسیار بیشتر هم باشد.

متأسفانه، در کشور زیرساخت‌های کافی برای جمع‌آوری و هدایت سرمایه‌های خرد مردم به بخش‌هایی مولد مانند ساخت مسکن وجود ندارد. در حالی که با توجه به تورم بالای سال‌های اخیر، نیاز به دارایی‌های سرمایه‌گذاری که بتوانند به عنوان سپر تورمی عمل کنند و پذیرای سرمایه‌های خرد باشند، به شدت احساس می‌شود.

چالش اصلی سرمایه‌گذاران در پروژه‌های ساخت مسکن این است که چنین سرمایه‌گذاری‌هایی نیاز به حجم زیادی از نقدینگی دارد؛ این حجم باید یا توسط یک فرد یا از طریق شراکت تأمین شود، که در حالت دوم ریسک‌های شراکتی را به همراه خواهد داشت. علاوه بر این، سرمایه‌گذار برای دستیابی به منافع کامل باید آگاهی کافی از بازار مسکن و روند انجام کار داشته باشد.

سایر مشکلات مرتبط با سرمایه‌گذاری در املاک شامل نبود ضمانت برای اصل سرمایه، ریسک کلاهبرداری، نقدشوندگی پایین و عدم وجود سیستم ارزیابی مستمر است. به همین دلیل، با وجود ظرفیت بالای سوددهی در بخش ساخت‌وساز، تنها گروهی محدود قادر به ورود به این عرصه هستند و عموم مردم از این فرصت محروم می‌مانند.

2-1- تشریح فضای کلان بازار املاک در ایران

بازار املاک در ایران به دلیل شرایط اقتصادی و تورم مستمر، به یکی از پرتعدادترین بخش‌های سرمایه‌گذاری بدل شده است. املاک همواره یک دارایی مطمئن و باثبات در برابر تورم محسوب می‌شود و مردم ایران از دیرباز به این بازار برای حفظ ارزش دارایی‌های خود اقبال نشان داده‌اند. با این حال، بازار املاک در شهرهای بزرگ به ویژه تهران، به دلایل متعدد پیچیده‌تر و پویاتر از سایر مناطق کشور است. به دلیل موقعیت ویژه تهران به عنوان پایتخت، میزان تقاضا برای املاک در این شهر همواره بالاست، و این امر باعث شده است که تهران به عنوان یک قطب بزرگ و پرچالش برای سرمایه‌گذاری در املاک شناخته شود.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



در سال‌های اخیر، با افزایش جمعیت و تمرکز بیشتر جمعیت در شهرهای بزرگ، نیاز به ساخت‌وساز و عرضه واحدهای مسکونی جدید بیشتر از هر زمان دیگری احساس شده است. نرخ رشد جمعیت، مهاجرت از روستاها و شهرهای کوچک به کلان‌شهرها، و افزایش میزان ازدواج و تشکیل خانواده، تقاضای قابل‌توجهی را برای املاک مسکونی به وجود آورده است. در همین راستا، بسیاری از سرمایه‌گذاران به ساخت‌وساز در این مناطق روی آورده‌اند تا هم نیاز بازار را برآورده کنند و هم از سود بالای این نوع سرمایه‌گذاری بهره‌مند شوند.

سرمایه‌گذاری در پروژه‌های در حال ساخت، به‌خصوص در مناطق برتر تهران و شهرهای بزرگ دیگر، از مزایای ویژه‌ای برخوردار است. این پروژه‌ها اغلب با قیمت کمتری نسبت به املاک آماده به فروش می‌رسند و سرمایه‌گذارانی که از ابتدا در این پروژه‌ها مشارکت می‌کنند، می‌توانند از افزایش ارزش املاک در طول مدت ساخت بهره ببرند. به‌علاوه، پروژه‌های در حال ساخت معمولاً با نوآوری‌های بیشتری در طراحی و امکانات رفاهی عرضه می‌شوند، که این امر می‌تواند موجب افزایش ارزش و جذابیت این واحدها در زمان تکمیل شود.

یکی از اصلی‌ترین چالش‌های پیش روی سرمایه‌گذاری در پروژه‌های در حال ساخت، نیاز به نقدینگی بالاست. قیمت زمین و هزینه‌های ساخت‌وساز در کلان‌شهرها به‌طور مداوم افزایش می‌یابد و سرمایه‌گذاران باید منابع مالی قابل‌توجهی در اختیار داشته باشند. علاوه بر آن، به دلیل پیچیدگی‌های این بازار، سرمایه‌گذاران نیازمند آگاهی کامل از روندهای اجرایی و مدیریت پروژه‌های ساختمانی هستند تا بتوانند به‌درستی با مشکلات احتمالی مواجه شوند و پروژه‌ها را به‌موقع و با کیفیت مطلوب به پایان برسانند.

تورم و رکود اقتصادی نیز ازجمله عواملی هستند که تأثیر زیادی بر بازار املاک دارند. افزایش هزینه‌های ساخت و کاهش قدرت خرید عمومی، باعث شده تا در برخی دوره‌ها بازار با رکود نسبی مواجه شود. با این حال، در بازه‌های تورمی، بازار املاک اغلب به‌عنوان یک سپر حفاظتی عمل کرده و همچنان جذابیت خود را برای سرمایه‌گذاران حفظ کرده است. این بازار، به دلیل دارا بودن ارزش ذاتی ملک و امکان رشد قیمت، از امنیت بالاتری نسبت به دیگر دارایی‌ها برخوردار است.

یکی از دلایلی که باعث افزایش تقاضا برای املاک مسکونی به‌ویژه در کلان‌شهرها می‌شود، رشد بی‌رویه قیمت مسکن در حومه و شهرهای کوچک و همچنین کمبود امکانات شهری در این مناطق است. به دلیل تراکم خدمات، امکانات رفاهی و بهداشتی، فرصت‌های شغلی و دسترسی به مراکز آموزشی و فرهنگی در شهرهای بزرگ، بسیاری از مردم تمایل دارند تا در این شهرها زندگی کنند. این تقاضا به‌ویژه برای خانه‌های نوساز و پروژه‌های در حال ساخت، بیشتر است زیرا این واحدها معمولاً با استانداردهای روز طراحی و ساخته می‌شوند و امکانات مدرن‌تری دارند.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



از سوی دیگر، توسعه فناوری و ورود ابزارهای نوین مالی مانند توکن‌سازی املاک، توانسته است برای سرمایه‌گذاری‌های خرد نیز در این بازار فرصتی فراهم کند. با استفاده از توکن‌سازی و فناوری‌های دفتر کل توزیع‌شده، سرمایه‌گذاران خرد نیز می‌توانند در پروژه‌های در حال ساخت شرکت کنند و با سرمایه‌گذاری کمتر، از مزایای این بازار بهره‌مند شوند. این نوع ابزارها همچنین امکان نقل‌وانتقال سریع و امن دارایی‌ها را فراهم کرده و باعث افزایش شفافیت و کاهش ریسک‌های مرتبط با سرمایه‌گذاری در املاک شده است.

به‌طورکلی، بازار املاک در شهرهای بزرگ ایران به‌ویژه تهران، به دلیل افزایش مداوم تقاضا، تمرکز جمعیت، رشد هزینه‌های ساخت‌وساز و نوسانات اقتصادی، یکی از پیچیده‌ترین و در عین حال پربازده‌ترین بخش‌های سرمایه‌گذاری است. ورود به این بازار نیازمند آگاهی دقیق از شرایط و توانایی مدیریت منابع مالی و نقدینگی است. با این حال، فرصت‌های سرمایه‌گذاری در پروژه‌های در حال ساخت همچنان جذابیت خود را برای سرمایه‌گذاران حفظ کرده و با بهره‌گیری از ابزارهای مالی نوین، آینده‌ای روشن‌تر را برای این بازار می‌توان متصور بود.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



2-2- قانون حاکم و مراجع صلاحیت‌دار تنظیم‌گر و ناظر ذی‌ربط

مستند به ماده ۶۵ قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی نهاد ناظر اصلی بر حسن اجرای قانون در تعاونی‌ها است و در این مورد نیز این وزارتخانه در تمامی مراحل نظارت بر فعالیت تعاونی خواهد داشت. انطباق کامل فعالیت تعاونی با قانون تعاونی‌ها و قوانین عمومی کشور از سوی این نهاد بررسی می‌شود. بدیهی است اساسنامه شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان مورد تأیید وزارت مزبور است.

شرکت تعاونی دارای رکن مستقل بازرسی است که در این تعاونی به استناد اساسنامه مورد عمل از بین حسابرسان با سطح عالی خدمات بازرسی که عضو جامعه حسابداران رسمی کشور هستند انتخاب شده است. همچنین به منظور افزایش کنترل‌های داخلی، کمیته‌ای تحت عنوان حسابرسی داخلی بر حسن اجرای عملیات جاری مالی نظارت خواهد نمود.

شهرداری و سازمان نظام‌مهندسی استان تهران از دیگر نهادهای ناشر مجوز در حوزه ساخت‌وساز و نظارت بر پروژه به لحاظ انطباق با قوانین و مقرراتی همچون مقررات ملی ساختمان، آیین‌نامه 2800، مقررات ایمنی و آتش‌نشانی ساختمان و ... هستند.

از لحاظ سکوی فناوری به‌کاررفته برای توکن‌سازی و قابلیت مبادله در کیف‌های توکن در شبکه یکپارچه، شبکه ققنوس که از اعضای بزرگ بانکی و فناوری کشور تشکیل شده است و به‌عنوان پیشگام بومی‌سازی فناوری دفتر کل توزیع شده در کشور شناخته می‌شود، مطمئن‌ترین زیرساخت و سازوکارهای فناورانه را برای اجرایی کردن این طرح فراهم آورده است. بعلاوه این شبکه مجوز سکوی فناوری را از سازمان فناوری اطلاعات ایران، وابسته به وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات دریافت کرده و شرکت تدبیر اندیشان نوین افروز به‌عنوان یکی از میزبان‌های این شبکه، از سال 1399 با انتشار توکن دایا دایموند فعالیت خود را زمینه توکن‌سازی دارایی‌ها بر بستر فناوری بلاکچین آغاز کرده و تاکنون فعالیت‌های گسترده‌ای در تجاری‌سازی راهکارهای مبتنی بر این فناوری در ایران داشته است.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



3- معرفی توکن

1-3- تشریح راه حل

همان طور که اشاره شد با وجود پتانسیل بالای سوددهی مشارکت در پروژه های ساخت مسکن، به دلیل وجود مشکلات مطرح شده در بخش قبل امکان مشارکت خرد مقیاس در این حوزه وجود ندارد. از این رو ضرورت وجود یک بستر امن و شفاف جهت جذب این سرمایه ها و تسهیل مشارکت گروه های هدف در حوزه ساخت مسکن احساس می شود.

با این هدف، ناشر اقدام به انتشار و عرضه توکن سهام تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان بر بستر دفتر توزیع شده شبکه ققنوس نموده است. هر یک توکن معادل یک سهم از شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان است. این شرکت ضمن تأمین سرمایه اولیه کافی بیش از ارزش توکن های عرضه شده اقدام به پیش خرید تعدادی از واحدهای پروژه سیتی پارک نموده است. بدین ترتیب کاربران با خرید این توکن ها که دارای پشتوانه سهام شرکت تعاونی است در فرآیند ساخت این پروژه مشارکت خواهند داشت و به نسبت تعداد توکن تحت مالکیت خود از عواید این مشارکت بهره مند خواهند شد.

2-3- ساختار حقوقی طرح توکن سازی تعاونی

بهره گیری از اقتصاد تعاونی و استفاده از ظرفیت های قانونی تعاون در کنار فناوری دفتر کل توزیع شده، فرصتی فراهم می آورد تا گروه های هدف بتوانند به صورت قانونی و عملیاتی در پروژه های ارزشمند املاک مشارکت کنند و با هر میزان سرمایه از سود این پروژه ها بهره مند شوند.

ساختار حقوقی طرح توکن سازی تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان به این ترتیب است که ابتدا یک تعاونی از نوع «عمرانی تولید مسکن» با شناسه ملی ۱۴۰۱۴۵۰۰۳۸۲ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسیده و اساسنامه آن در پیوست یک این سپیدنامه موجود است. سرمایه اولیه این تعاونی ۵۰۴.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال بوده که با بخشی از آن به ارزش ۳۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال یک واحد آپارتمان در خیابان پاسداران تهران خریداری شده است که مشخصات آن در گزارش کارشناس رسمی دادگستری (پیوست دو) آورده شده است.

شرکت تعاونی اقدام به پیش خرید ۵ واحد (۴۸، ۵۷، ۷۲، ۹۷ و ۱۰۷ متری) از واحدهای مسکونی پروژه سیتی پارک واقع در خیابان شادآباد تهران (منطقه ۱۸) نموده است (پیوست شش). ارزش این ۵ واحد ۲۹۰.۵۴۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال است که ۸۵ درصد آن (۲۴۶.۹۶۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال) در قالب اقساط توسط تعاونی پرداخت خواهد شد و ۱۵ درصد مابقی توسط خریدار واحد در هنگام تحویل واحد و تنظیم سند پرداخت خواهد شد. مجمع عمومی تعاونی افزایش سرمایه ای به میزان ۲۴۶.۹۶۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال را از طریق فروش سهام جدید به



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



سهامداران غیرعضو تصویب نموده است که از طریق فروش توکن تأمین و صرف پرداخت اقساط پیش‌خرید ۵ واحد مسکونی مذکور خواهد شد.

به این ترتیب، تعداد کل سهام شرکت تعاونی بعد از افزایش سرمایه برابر ۷۵۰.۹۶۰ سهم خواهد بود و ارزش اسمی هر سهم در اولین مرحله عرضه به مشارکت‌کنندگان ۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال خواهد بود که به این میزان کارمزد صدور نیز اضافه خواهد شد. از این تعداد توکن حداکثر ۲۴۶.۹۶۰ توکن آن به کاربران عرضه خواهد شد و مابقی آن در اختیار اعضای تعاونی باقی خواهد ماند. همچنین لازم به ذکر است، این تعاونی می‌تواند در راستای پیش‌خرید واحدهای بیشتر از پروژه سیتی‌پارک، با تصویب مجمع عمومی و از طریق افزایش سرمایه، املاک جدیدی را به سبد دارایی خود اضافه کند و به پشتوانه آن سهام جدید در قالب توکن منتشر و عرضه نماید. بر اساس بند ۸ مصوبه مجمع عمومی تعاونی (پیوست سه)، به هیات مدیره تعاونی تفویض اختیار شد که گواهی دیجیتالی سهام تعاونی مبتنی بر شبکه ققنوس (توکن) را به عنوان برگه سهام شرکت تعاونی بپذیرد و نقل و انتقال آن بر بستر شبکه ققنوس را به منزله انتقال سهام به رسمیت بشناسد.

سهام شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان از طریق شبکه ققنوس، که دارای مجوز سکوی الکترونیکی از سازمان فناوری اطلاعات کشور است، به صورت توکن منتشر شده است. بنابراین، انتقال این توکن‌ها به منزله انتقال سهام شرکت تعاونی است و دارندگان توکن می‌توانند از تمامی منافع و عواید مشارکت در شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان در چارچوب اساسنامه، سپیدنامه و توافق‌نامه‌های طرفین بهره‌مند شوند. هر توکن منتشرشده با نماد BONYAN در شبکه ققنوس، به عنوان گواهی دیجیتالی سهام تعاونی، برابر با یک سهم طبق اساسنامه تعاونی است و کاربران می‌توانند مطابق مواد اساسنامه نسبت به خرید این توکن‌ها اقدام کنند.

3-3- چرخه حیات توکن

چرخه حیات توکن شامل سه مرحله شروع، طول عمر و پایان است و هر توکن در طول حیات خود این سه مرحله را طی خواهد نمود. شروع شامل انتشار و اولین عرضه توکن است. طول عمر به قابلیت‌ها، کاربردها و عملکرد توکن در طول دوره‌ای که در چرخه است اطلاق می‌شود و پایان شامل سناریوهای محتمل در آخرین مرحله چرخه عمر توکن است.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



پایان	طول عمر	شروع
• ابطال توکن توسط کاربر در کیف توکن براساس آخرین قیمت عرضه مستقیم تعاونی و کسر کارمزد • اولویت در تعیین برنده مزایده واحدهای آماده در شرایط برابر برلی دارندگان توکن	• کارشناسی و ارزش‌گذاری روز دارایی‌های تعاونی هر سه ماه یکبار و افشای اطلاعات مربوط به آن • امکان مبادله توکن در مراکز تبادل مجاز • امکان فروش مستقیم توکن به ناشر • انتشار سهام جدید با تصویب مجمع و متعاقباً انتشار توکن متناظر جهت عرضه	• انتشار ۷۵۰.۹۶۰ توکن بر بستر شبکه ققنوس و عرضه حداکثر ۲۴۶.۹۶۰ توکن از آن در طی چند مرحله • اولین عرضه توکن بر اساس قیمت اسمی سهام تعاونی (۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال)

3-1-3- شروع

با توجه به آنکه سهام این شرکت تعاونی در زمان نگارش سپیدنامه به ۷۵۰.۹۶۰ سهم منقسم شده است و پشتوانه هر توکن یک سهم از شرکت تعاونی است، ۷۵۰.۹۶۰ توکن منتشر و در اختیار تعاونی قرارگرفته است که از این تعداد حداکثر ۲۴۶.۹۶۰ توکن در طی چند مرحله به منظور تأمین مالی پیش‌خرید ۵ واحد از پروژه به متقاضیان عرضه خواهد شد. این توکن‌ها با رعایت مفاد اساسنامه مرتبط با نقل و انتقال سهام قابل انتقال هستند.

کاربران این توکن در چارچوب اساسنامه و اسناد مورد توافق طرفین در صورت عضویت صرفاً شخصاً امکان حضور در مجامع عمومی تعاونی را خواهند داشت و منافع حاصل از مشارکت در این تعاونی به آن‌ها تعلق خواهد گرفت. در صورتی که رابطه کاربر با تعاونی بصورت سهامدار غیرعضو باشد، در چارچوب قرارداد سهامداری غیرعضو (قرارداد فروش توکن) منافع حاصل از مشارکت در این تعاونی به وی تعلق خواهد گرفت.

در هر مرحله از عرضه مستقیم تعاونی، توکن به **قیمت اسمی اولیه** (۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال) به تناسب سهام به سهامداران پیشین واگذار می‌شود (به این میزان کارمزد صدور نیز اضافه خواهد شد). این سهامداران تا دو ماه فرصت دارند از حق تقدم خود جهت خرید سهام جدید استفاده کنند. پس از طی این مدت ناشر مجاز است



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



باقیمانده سهام جدید را به **قیمت روز** (مطابق بند ۴-۳) به سایر متقاضیان واگذار کند و سهامداران سابق در صورت عدم مشارکت در مدت مقرر نسبت به حق تقدم خود هیچ‌گونه ادعایی نخواهند داشت.

مراحل عرضه مستقیم توکن از سوی ناشر و حجم توکن عرضه‌شده در هر مرحله متناسب با قیمت روز توکن و اقساط پیش‌خريد 5 واحد مسکونی از پروژه سیتی‌پارک (پیوست شش) توسط هیئت مدیره تعیین می‌شود. اطلاعات مربوط به هر مرحله عرضه توکن از طریق سایت تعاونی به اطلاع کاربران خواهد رسید. لازم به ذکر است که منابع حاصل از فروش توکن‌ها در هر مرحله صرف تسویه اقساط پیش‌خريد واحدهای پروژه سیتی‌پارک خواهد شد.

طول عمر

دارندگان توکن از کلیه مزایا و حقوق مشارکت در شرکت تعاونی بهره‌مند خواهند شد. قیمت روز توکن همسو با تغییر ارزش دارایی‌های این تعاونی از جمله آپارتمان مذکور در پیوست دو و واحدهای پیش‌خريد شده در پروژه سیتی‌پارک تغییر خواهد نمود. به‌منظور ایجاد شفافیت در قیمت توکن، هیئت‌مدیره موظف است در بدو تأسیس و سپس هر سه ماه یک‌بار نسبت به ارزیابی دارایی‌ها و بدهی‌های تعاونی و افشای اطلاعات اثرگذار بر قیمت و حجم مبادله توکن تعاونی به کاربران اقدام کند. این اطلاعات مطابق بند ۳-۳ این سپیدنامه مبنای محاسبه قیمت عرضه توکن به‌صورت مستقیم از سوی تعاونی قرار خواهد گرفت.

لازم به ذکر است که بر اساس اساسنامه تعاونی هرگونه نقل‌وانتقال توکن تنها با تأیید هیئت‌مدیره امکان‌پذیر است. قیمت توکن در مراکز تبادل کاملاً بر اساس عرضه و تقاضای موجود در هر بازار است و کاربران می‌توانند سفارش‌های معاملات خود را به قیمت موردنظر در آن ثبت نمایند.

همان‌طور که پیش‌تر به آن اشاره شد، ارزش دارایی‌های تعاونی هر سه ماه یک‌بار توسط کارشناسان رسمی دادگستری قیمت‌گذاری و افشا می‌شود. به‌منظور تأمین نقدینگی لازم برای تسویه اقساط پیش‌خريد واحدهای پروژه سیتی‌پارک، تعاونی حداکثر 45 روز پس از افشای این گزارش، نسبت به فروش بخشی از توکن‌ها اقدام خواهد کرد. بعلاوه به‌منظور افزایش نقدشوندگی توکن‌ها، تعاونی نسبت به بازارگردانی توکن‌های عرضه‌شده خود در مراکز تبادل اقدام می‌نماید. همچنین تعاونی می‌تواند در طول مدت فعالیت تعاونی، در صورت تصویب مجمع نسبت به افزایش سرمایه تعاونی از طریق صدور سهام جدید و یا افزایش سرمایه از طریق انتقال املاک جدید به سبد املاک اقدام نماید.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



کاربران می‌توانند در هر زمان که تمایل داشته باشند از طریق کیف توکن نسبت به ابطال توکن‌های خود و بر اساس آخرین قیمت روز توکن مطابق بند 3-4 این سپیدنامه اقدام نمایند. لازم به ذکر است که از مبلغ پرداختی از سوی ناشر به کاربر 0.5% بابت کارمزد ابطال کسر می‌شود.

**ناشر:**

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

**میزبان:**

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



3-2-3- پایان

توکن تا زمان فعال بودن تعاونی معتبر است. پایان توکن زمانی است که تعاونی رسماً انحلال یابد. بعد از تکمیل واحدهای پروژه توسط سازنده و تحویل آن به ناشر، تعاونی با تصویب هیئت مدیره نسبت به برگزاری مزایده جهت فروش واحدهای پروژه اقدام خواهد نمود. براساس قرارداد پیش خرید واحدها (پیوست 6) تاریخ تکمیل پروژه و تحویل واحدها به تعاونی شهریور 1406 پیش بینی شده است و براساس بند 4-6 قرارداد پیش خرید واحدها «چنانچه فروشنده در غیر از وضعیت فورس ماژور و موارد خارج از اراده و اختیار و کنترل وی که در این قرارداد از جمله تبصره 1 ذیل بند 6-1 پیش بینی شده است، تاخیر غیرمجاز تا 12 ماه از تاریخ مقرر در ماده 4 برای تحویل واحد به خریدار داشته باشد، باید به ازای هر ماه تاخیر معادل دو ماه اجاره به نرخ روز به عنوان وجه التزام و خسارت تاخیر در اجرای تعهد به خریدار پرداخت نماید و چنانچه تاخیر غیرمجاز بیش از 12 ماه باشد، خریدار حق فسخ این قرارداد را خواهد داشت که در صورت اعمال حق فسخ فروشنده علاوه بر استرداد ثمن دریافتی باید معادل 30 درصد آن را به عنوان خسارت تاخیر در اجرای تعهد به خریدار پرداخت نماید.» تعاونی موظف است در صورت تاخیر فروشنده در تحویل واحدها و دریافت جریمه، مبلغ جریمه را به تناسب تعداد توکن ها بین دارندگان توکن توزیع نماید.

برنامه فروش و مزایده واحدهای پروژه حداقل از یک ماه قبل از سوی ناشر اعلام می شود. پیش از برگزاری مزایده، توکن از کلیه بازارهایی که در آن مبادله می شود حذف خواهد شد و دیگر امکان مبادله آن وجود نخواهد داشت.

تعاونی می تواند نسبت به فروش واحدهای پروژه از طریق مزایده ریالی و توکنی اقدام نماید. اطلاعات مربوط به این مزایده ها و نحوه شرکت در آن ها از طریق وبسایت تعاونی به اطلاع عموم خواهد رسید. دارندگان توکن در این مزایده ها نسبت به سایر شرکت کنندگان در مزایده در اولویت خواهند بود و در صورت برنده شدن در مزایده می توانند از توکن خود جهت پرداخت مبلغ مزایده استفاده کنند و واحد خود را تحویل بگیرند. وجوه ناشی از فروش واحدها به صورت ریالی به حساب تعاونی واریز خواهد شد.

کاربرانی که پس از پایان مزایده ها توکن های خود را نگهداری کرده باشند (در مزایده از آن استفاده نکرده باشند یا در بازارها نفروخته باشند) در تاریخ مشخص شده از سوی هیئت مدیره تعاونی که به اطلاع کاربران خواهد رسید، وارد فرآیند تسویه ریالی خواهند شد. در این فرآیند تسویه ریالی با کاربران باقیمانده، مبنای محاسبه قیمت بر اساس آخرین قیمت روز توکن مطابق بند 4-3 این سپیدنامه و بدون کسر کارمزد خواهد بود. این



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



مبلغ به شماره شبای اعلام شده از سوی کاربر در زمان ثبت نام واریز خواهد شد و توکن های موجود در کیف توکن کاربر ابطال خواهند شد.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



4-3- قیمت گذاری

در هر مرحله از عرضه مستقیم تعاونی، توکن به **قیمت اسمی اولیه** (۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال) به تناسب سهام به سهامداران پیشین واگذار می شود (به این میزان کارمزد صدور نیز اضافه خواهد شد). این سهامداران تا دو ماه فرصت دارند از حق تقدم خود جهت خرید سهام جدید استفاده کنند. پس از طی این مدت ناشر مجاز است باقیمانده سهام جدید را به **قیمت روز** به سایر متقاضیان واگذار کند و سهامداران سابق نسبت به حق تقدم خود هیچ گونه ادعایی نخواهند داشت.

قیمت روز هر توکن در هر مرحله از عرضه مستقیم تعاونی بر مبنای ارزش روز دارایی های تعاونی مطابق با آخرین گزارش کارشناس رسمی دادگستری و بر اساس فرمول زیر محاسبه می شود. قیمت هر توکن در عرضه مستقیم از سوی تعاونی از تقسیم این ارزش بر تعداد توکن های در چرخه تعاونی به دست خواهد آمد. به این مقدار 1.5 درصد کارمزد صدور توکن (به همراه مالیات ارزش افزوده صرفاً کارمزد) اضافه خواهد شد.

$$\text{کارمزد صدور} + \text{مالیات} + \frac{\text{ارزش روز دارایی های تعاونی}}{\text{تعداد توکن های در چرخه}} = \text{قیمت روز توکن}$$

هیئت مدیره تعاونی موظف است در بدو تأسیس و سپس هر سه ماه یکبار نسبت به ارزیابی ارزش روز دارایی های تعاونی از طریق کارشناسان رسمی دادگستری و افشای اطلاعات مربوطه اقدام نماید. تعاونی متعهد است کلیه اطلاعات مالی و گزارش های ارزش گذاری را بعد از تأیید حسابرس در وبسایت پروژه منتشر کند. لازم به ذکر است که قیمت معامله توکن در بازار غیرمتمرکز شبکه ققنوس و سایر بازارها با توجه به میزان عرضه و تقاضا در بازار مشخص می شود که ممکن است با آخرین قیمت روز توکن متفاوت باشد.

5-3- شرایط صدور توکن

- هر یک از کاربران شبکه ققنوس برای صدور توکن به نام خود می بایست به نحو زیر اقدام نمایند:
1. تهیه و فعال سازی کیف توکن متعلق به یکی از میزبان های شبکه ققنوس و ایجاد حساب توکن ققنوسی توسط کاربر بر اساس قوانین و مقررات کیف توکن مربوطه (برای اشخاص حقوقی این مرحله باید توسط نماینده قانونی شخص حقوقی انجام شود).
 2. احراز هویت کاربر بر اساس شماره تلفن همراه، کد ملی، تاریخ تولد و کد پستی (برای اشخاص حقوقی اطلاعات نماینده قانونی باید توسط وی وارد شوند)
 3. تایید قرارداد فروش توکن بین تعاونی و کاربر و سپس انجام تراکنش ایجاد خط اعتماد به حساب ناشر متعلق به تعاونی به معنی پذیرش شرایط این سپیدنامه توسط کاربر



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



4. تعیین تعداد توکن موردنظر برای صدور و پرداخت بهای قرارداد با استفاده از کارت‌های بانکی معتبر متعلق به کاربر و از طریق درگاه پرداخت اینترنتی
 5. انتقال توکن‌های صادرشده به حساب کاربر
- البته علاوه بر روش فوق‌الذکر کاربران می‌توانند از طریق مراکز تبادل موجود در کیف توکن به بازارهای مربوط به توکن مراجعه و با ثبت سفارش خرید سایر توکن‌های خود را با این توکن معاوضه نمایند.

3-6- شرایط ابطال توکن

همان‌طور که در بند 3-3-2 هم توضیح داده شد کاربران می‌توانند در طول مدت اعتبار توکن در هر زمانی که تمایل داشته باشند از طریق کیف توکن نسبت به ابطال توکن‌های خود و انتقال به تعاونی اقدام کنند. قیمت ابطال توکن از سوی تعاونی برابر است با آخرین قیمت عرضه مستقیم توکن از سوی تعاونی محاسبه شده مطابق بند 3-4. از مبلغ پرداختی به کاربر بابت ابطال توکن 0.5% درصد بابت کارمزد ابطال کسر می‌شود. البته باید به این نکته نیز اشاره نمود که کاربران علاوه بر ابطال توکن از طریق انتقال به تعاونی می‌توانند سفارش ابطال توکن خود را با نرخ موردنظر، در مراکز تبادل که از طریق کیف توکن قابل دسترسی است، ثبت نمایند. در صورت وجود سفارش معامله، تبادل انجام خواهد شد.

3-7- بازیابی توکن از دست‌رفته

در صورت از دست رفتن توکن به دلایلی چون مفقودی و فراموشی رمز عبور و کلمات بازیابی، امکان بازیابی دارایی وی وجود دارد. در این صورت دارنده توکن (یا نماینده قانونی وی) باید کتباً درخواست بازیابی دارایی را به همراه یک حساب ققنوسی جدید به تعاونی ارائه دهد. تعاونی پس از انجام احراز هویت معتبر، با حذف Allow Trust از حساب مفقودشده کاربر، توکن‌های موجود در حساب قدیمی را غیرفعال کرده و پس از کسر کارمزد 1 درصد از توکن‌های بازیابی شده، نسبت به انتقال الباقی توکن‌ها از حساب ناشر به حساب جدید معرفی شده اقدام می‌نماید. در صورت فوت یا حجر یا انحلال / ورشکستگی (در خصوص اشخاص حقوقی) شخص دارنده توکن، انجام اقدامات مربوطه حسب مورد توسط وراث قانونی یا نمایندگان قانونی ایشان با ارائه مدارک مثبت و با رعایت سایر مقررات مربوطه به روش فوق صورت خواهد پذیرفت.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



8-3- مشخصات توکن سهام تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

این توکن مبتنی بر بستر شبکه ققنوس و با نماد BONYAN صادر خواهد شد. مشخصات و جزئیات این توکن در جدول زیر آمده است:

مشخصات توکن BONYAN

BONYAN	نماد توکن
سهام تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان	نام توکن
هر توکن معادل یک سهم از شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان است. این شرکت تعاونی مالک دارایی‌های نقدی و غیر نقدی به ارزش توکن‌های منتشرشده است و همچنین اقدام به پیش‌خرید 5 واحد از پروژه مجتمع مسکونی سیتی‌پارک نموده است. لطفاً برای اطلاعات بیشتر به سپیدنامه توکن مراجعه شود.	شرح
گروه‌های هدف که به تصویب هیئت‌مدیره تعاونی رسیده و منع قانونی یا مقرراتی نداشته باشند.	شرایط کاربران
	لوگوی توکن
شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان	ناشر / تعاونی
GBONYANWCSZUK4UPKZDBSYOSBGRE3HCENFG7NWKDGT UQQJTHWWG73OBY	آدرس حساب ناشر
NowBonyan.com NowBonyan.ir	وبسایت ناشر
dayachain.com	وبسایت میزبان
۷۵۰.۹۶۰	تعداد نشر اولیه
۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال	قیمت فروش توکن توسط تعاونی در اولین مرحله عرضه مستقیم
صفر	تعداد رقم اعشار



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



نوع توکن	دارایی
پشتوانه توکن	پشتوانه هر توکن سهام تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان یک سهم از شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان است.
سقف موجودی توکن برای هر حساب	۲۲۵.۲۸۸ توکن (معادل ۳۰ درصد از کل سهام تعاونی)
حداقل میزان مجاز خرید توکن	حداقل 1 توکن

9-3- تنظیمات حساب ناشر

تنظیمات حسابی که توکن‌ها توسط آن صادر خواهد شد به شرح زیر خواهد بود:

عنوان پارامتر حساب	مقدار
کلید عمومی (آدرس)	GBONYANWCSZUK4UPKZDBSYOSBGRE3HCENF G7NWKDGDUQQJTHWWG73OBY
Authorization Required	بله
Authorization Revocable	بله
Authorization Immutable	خیر
Clawback	بله
Account Signers	میزبان (دایاچین): ۲ کلید هر کدام با وزن ۲ و ۱ کلید با وزن ۱ ناشر: ۲ کلید هر کدام با وزن ۲ شرکت یکتا ققنوس پارس: ۱ کلید با وزن ۱
آستانه عملیات با امنیت کم	۱
آستانه عملیات با امنیت متوسط	۷
آستانه عملیات با امنیت بالا	۷
Home Domain	dayachain.com



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



4- بررسی عوامل ریسک توکن

ریسک‌های موجود	شیوه پوشش ریسک
دستیابی دیگران به کلید خصوصی کاربر و امکان سوءاستفاده از آن	1- در ابتدای نصب کیف توکن، به کاربران اهمیت کلید خصوصی و شیوه استفاده و نگهداری از آن آموزش داده می‌شود. 2- امکان استفاده از کیف توکن سخت‌افزاری را برای کاربران فراهم نمود تا احتمال سرقت، فراموشی و یا کپی کردن کلید خصوصی کاهش یابد. 3- در صورت افشای کلید خصوصی کاربر و احتمال سو استفاده از آن، کاربر می‌تواند با اطلاع به مرکز تماس میزبان و طی کردن مراحل احراز هویت، حساب خود را معلق ساخته و سپس با همکاری ناشر و طی مراحل ذکرشده در سپیدنامه، توکن‌های موجود در حساب خود را به یک حساب جدید منتقل کند.
گم‌شدن کلید خصوصی توسط کاربر	1- کلیه کاربران در ابتدای ایجاد کیف توکن، ملزم به تهیه نسخه پشتیبان از کلید خود هستند تا در صورت گم کردن بتوانند بازیابی نمایند. 2- در صورت گم‌شدن کلید خصوصی کاربر و احتمال سو استفاده از آن، کاربر می‌تواند با اطلاع به مرکز تماس میزبان و احراز هویت، حساب خود را معلق ساخته و سپس با همکاری ناشر و طی مراحل ذکرشده در سپیدنامه، توکن‌های موجود در حساب خود را به یک حساب جدید منتقل کند.
آشنایی محدود کاربران به فناوری جدید	1- آموزش‌های لازم در خصوص نحوه استفاده از کیف توکن و مدیریت دارایی‌ها از طریق وبسایت میزبان و رسانه‌های اجتماعی آن در دسترس عموم قرار دارد.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



2- بعلاوه استفاده از ابزارهای مناسب و بهبود مستمر تجربه کاربری، استفاده از آن را برای عموم مردم تسهیل خواهد کرد	
1- شبکه ققنوس یک شبکه غیرمتمرکز و متشکل از چندین سرور در نقاط مختلف است به همین دلیل دارای پایداری بسیار زیادی است. اما با افزایش تعداد سرورهای موجود در شبکه غیرمتمرکز دفتر کل توزیع شده، میزان این پایداری افزایش پیدا خواهد کرد	نایپایداری در شبکه ققنوس
1- به واسطه ثبت داده‌ها به صورت غیرمتمرکز و با اجماع، امکان از بین رفتن داده‌ها یا خدشه دار شدن آن‌ها مقدور نیست . 2- با توجه به اینکه دفتر کل توزیع شده مدل پیشنهادی بر روی بیش از ۲۰ سرور اجرا خواهد شد، تحمل پذیری سرورها در مقابل انواع حملات DOS و DDOS بسیار بالا است. 3- با توجه به امنیت رمزنگاری نامتقارن و زیرساخت کلید عمومی ED25519 که بر مبنای رمزنگاری Elliptic Curve شکل گرفته، تاکنون هیچ گزارشی در خصوص شکسته شدن این نوع رمزنگاری در جهان ثبت نشده است.	حملات سایبری به شبکه ققنوس
1- با توجه به شفافیت، استنادپذیری و عدم وجود ابهام در فناوری دفتر کل توزیع شده و ثبت منشأ کلیه تراکنش‌ها، امکان وقوع جرائم دیجیتال کاهش خواهد یافت. 2- احراز هویت کلیه ذینفعان در چرخه عمر توکن، جرم را قابل کشف خواهد ساخت. 3- به دلیل آنکه برای کلیه کاربران، پروفایل ریسک ایجاد می‌شود، در صورت انجام رفتار مشکوک یا مجرمانه در شبکه توسط کاربر، سطح ریسک او افزایش یافته و سامانه رفتار او را به نهادهای امنیتی و انتظامی گزارش می‌دهد.	وقوع جرائم دیجیتال



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



1- دریافت تعهد از ناشر توسط میزبان در قالب قرارداد میزبان ناشر در خصوص تحقق تعهدات مذکور در سپیدنامه	عدم تخصیص وجوه جمع‌آوری‌شده به پیشبرد پروژه‌ها از سوی ناشر (تعاونی)
2- ملزم بودن شرکت تعاونی در انتخاب حسابرس قانونی معتمد میزبان	

5- مدیریت اطلاعات کاربران

5-1- احراز هویت کاربران

احراز هویت کاربران به هنگام فعال‌سازی کیف توکن از طریق صحت‌سنجی شماره همراه درخواست‌کننده صورت می‌پذیرد، علاوه بر آن کلیه کاربران برای داشتن این توکن می‌بایست کد ملی، تاریخ تولد، شماره شب، کد پستی و نشانی خود را در کیف توکن میزبان ثبت کرده باشند.

احراز هویت موردنیاز برای هر عملیات

نام عملیات	احراز هویت موردنیاز
صدور	شماره همراه + کد ملی + تاریخ تولد + شماره شب + کدپستی + نشانی
تجارت در مراکز تبادل	شماره همراه + کد ملی + تاریخ تولد + شماره شب + کدپستی + نشانی
ابطال	شماره همراه + کد ملی + تاریخ تولد + شماره شب + کدپستی + نشانی

5-2- حریم خصوصی مرتبط با دارندگان توکن

اطلاعات هویتی دارنده این توکن نزد میزبان و تعاونی به صورت محرمانه باقی می‌ماند. صیانت از حریم داده‌های شخصی کاربران به موجب خط‌مشی صادره از سوی میزبان است که در نشانی ذیل قابل دریافت است:

<https://dayachain.com/terms-and-conditions>

5-3- ابلاغ و اخطارها

اطلاعه‌های عمومی از طریق تارنمای اختصاصی میزبان، کیف توکن وی و وب‌سایت تعاونی به آگاهی همه کاربران می‌رسد. پیام‌های اختصاصی کاربران که متضمن الزامات قراردادی برای هریک از طرفین است، منحصرأ



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



برای کاربر موردنظر ارسال می‌شود. کاربران نیز می‌توانند پیام‌های خود را حسب مورد در گزینه اختصاصی تعبیه‌شده در تارنمای میزبان قرار دهند و یا با تلفن‌های میزبان در ساعات اداری تماس بگیرند.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



6- تعهدات ذی‌نفعان توکن در برابر یکدیگر

6-1 تعهدات تعاونی

6-1-1-1 در برابر کاربر

- 6-1-1-1-1 ارائه سپیدنامه و شرح کامل اطلاعات توکن؛
- 6-1-1-1-2 پایبندی به ادعاهای مطرح‌شده در سپیدنامه توکن و حمایت از حقوق کاربر؛
- 6-1-1-1-3 پرداخت اقساط پیش‌خرید پروژه و حمایت از منافع کاربران توکن بر اساس مفاد مندرج در سپیدنامه و پیوست‌های آن
- 6-1-1-1-4 به رسمیت شناختن کلیه حقوق کاربران بر اساس شرایط مندرج در سپیدنامه و اساسنامه تعاونی
- 6-1-1-1-5 تأمین پشتوانه بر اساس معیارهای برشمرده در سپیدنامه؛
- 6-1-1-1-6 حفظ و صیانت از کلیه دارایی‌های تعاونی در برابر هرگونه آسیب و تهدید احتمالی بدون اخذ هزینه از کاربران؛
- 6-1-1-1-7 التزام به ابطال توکن بر اساس سازوکار ارائه‌شده در بخش ابطال توکن این سپیدنامه؛
- 6-1-1-1-8 صیانت از حریم اطلاعات شخصی کاربران؛
- 6-1-1-1-9 انعقاد قرارداد فروش توکن؛
- 6-1-1-1-10 بازارگردانی توکن در مراکز مبادله؛
- 6-1-1-1-11 بروز نگاه‌داشتن اطلاعات مندرج در وب‌سایت خود؛
- 6-1-1-1-12 افشای اطلاعات مربوط به صورت‌های مالی، گزارش‌های ارزش‌گذاری، گزارش‌های حسابرسان و هرگونه اطلاعات تأثیرگذار بر روی قیمت توکن تعاونی

6-1-2-1 در برابر میزبان

- 6-1-2-1-1 پایبندی به ادعاهای مطرح‌شده در سپیدنامه توکن و حمایت از حقوق میزبان؛
- 6-1-2-1-2 بروز نگاه‌داشتن سپیدنامه و پایبندی به شرایط و الزامات ادعاشده در آن؛
- 6-1-2-1-3 انعقاد قرارداد عرضه توکن با میزبان و پایبندی به شرایط و الزامات آن و ارائه تضمین معتبر به میزبان؛
- 6-1-2-1-4 پذیرش سپیدنامه شبکه ققنوس و توکن پیمان به‌عنوان زیرساخت عرضه توکن؛
- 6-1-2-1-5 تأمین تضامین مربوط به صدور توکن مطابق با شرایط این سپیدنامه.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



2-6- تعهدات میزبان

6-2-1- در برابر کاربر

- 6-2-1-1- صیانت از حریم اطلاعات شخصی کاربران؛
- 6-2-1-2- تضمین کیفیت خدمات کیف توکن میزبان؛
- 6-2-1-3- تأمین پیمان موردنیاز کاربران درازای دریافت جداگانه هزینه آن.

6-2-2- در برابر تعاونی

- 6-2-2-1- امضا قرارداد عرضه توکن با تعاونی و پایبندی به مسئولیت‌های مندرج در آن؛
- 6-2-2-2- پذیرش تمامی شرایط سپیدنامه توکن ؛
- 6-2-2-3- ارائه آموزش‌های لازم به تعاونی درباره شبکه و مراکز تبادل؛
- 6-2-2-4- اطلاع‌رسانی بهنگام درباره مصوبات و تصمیمات بنیاد ققنوس، به‌ویژه موارد متضمن حق و تکلیف برای تعاونی.

3-6- تعهدات کاربر

6-3-1- در برابر تعاونی

- 6-3-1-1- ثبت درخواست ایجاد خط اعتماد بین خود و تعاونی؛
- 6-3-1-2- پذیرش تمامی شرایط سپیدنامه توکن به‌عنوان پیوست قرارداد صدور توکن ؛
- 6-3-1-3- پایبندی به الزامات قرارداد با تعاونی؛
- 6-3-1-4- پایبندی به اساسنامه تعاونی
- 6-3-1-5- پایبندی به سازوکارهای اجرایی تعاونی؛
- 6-3-1-6- پذیرش قوانین مبارزه با پول‌شویی و سایر قوانین و مقررات مربوطه

6-3-2- در برابر میزبان

- 6-3-2-1- انعقاد قرارداد استفاده از خدمات کیف توکن و عنداللزوم قرارداد خرید پیمان با میزبان و پایبندی به شرایط آن؛
- 6-3-2-2- مطالعه و پایبندی به سپیدنامه توکن مبتنی بر شبکه ققنوس و اصلاحیه‌های آن؛
- 6-3-2-3- مطالعه و پایبندی به سپیدنامه شبکه ققنوس و توکن پیمان و اصلاحیه‌های آن.



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز



پیوست‌ها

پیوست یک- اساسنامه شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان

پیوست دو - آخرین گزارش ارزیابی کارشناس رسمی

پیوست سه - مصوبه مجمع عمومی تعاونی مبنی بر عرضه سهام تعاونی از طریق انتشار توکن

پیوست چهار - مشخصات پروژه سیتی پارک

پیوست پنج - طرح توجیهی پروژه سیتی پارک

پیوست شش - تصویر قرارداد پیش‌خرید واحدهای پروژه سیتی پارک



ناشر:

شرکت تعاونی عمرانی نوآفرینان بنیان



میزبان:

شرکت تدبیراندیشان نوین افروز