

تأمین سرمایه لوتوس پارسیان



همایش تأمین مالی توسعه شهری
آذر ۹۴

صندوق سرمایہ گذاری املاک و مستغلات

Real Estate Investment Trust(REIT)



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات چیست؟



- صندوق املاک و مستغلات شرکت یا صندوقی است که به طور عمده مالک و در اغلب مواقع اداره کننده املاک و مستغلات درآمد زا همچون آپارتمان ، مراکز خرید ، ادارات ، بیمارستان و انبار است. برخی از این صندوق ها به تأمین مالی املاک نیز اشتغال دارند.
- صندوق های سرمایه گذاری املاک و مستغلات راهکاری عملی برای سرمایه گذاران در دستیابی به سرمایه گذاری در مقیاس بزرگ و کوچک در املاک و مستغلات درآمد زا هستند.

انواع صندوق های املاک و مستغلات



Equity REIT

• صندوق سرمایه گذاری مالکیت مستغلات

Mortgage REIT

• صندوق سرمایه گذاری مستغلات رهنی

Hybrid REIT

• صندوق سرمایه گذاری مستغلات ترکیبی

صندوق سرمایه گذاری مالکیت مستغلات



➤ صندوق سرمایه گذاری مالکیت مستغلات به منظور نگهداری ، اداره و در نهایت کسب درآمد (اجاره) در املاک سرمایه گذاری می کند. این صندوقها در طیف وسیعی از فعالیتها مانند لیزینگ، تعمیر و نگهداری، ساخت و ساز املاک و مستغلات و ارائه خدمات به مستأجران اشتغال دارند.

➤ وجه تمایز اصلی بین ریتس و دیگر شرکت های املاک و مستغلات این است که ریتس نیازمند توسعه دارایی های خود به منظور به کارگیری آن ها بعنوان بخشی از پرتفوی خود بجای فروش مجدد آن هاست.

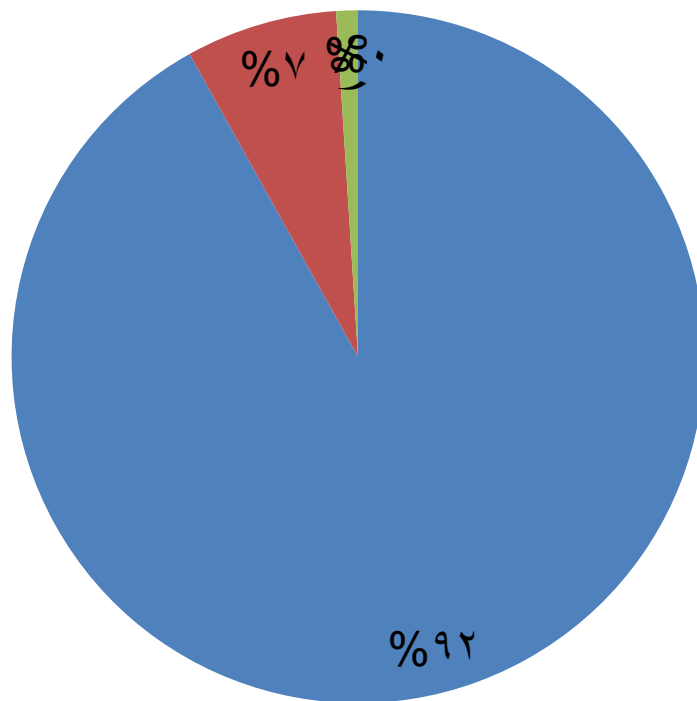
صندوق سرمایه گذاری مستغلات رهنی



➤ صندوق های سرمایه گذاری مستغلات رهنی یا به طور مستقیم از طریق وام دهی به صاحبان املاک یا به طور غیر مستقیم از طریق مالکیت وام ها و اوراق بهادار با پشتوانه رهنی در املاک سرمایه گذاری می کنند.

➤ بسیاری از صندوق های مستغلات رهنی ریسک نرخ بهره و ریسک اعتباری خود را با استفاده از تبدیل به اوراق بهادار کردن سرمایه گذاری های رهنی، تکنیک های پوشش ریسک پویا و دیگر استراتژی های مشتقه قابل قبول مدیریت می کنند.

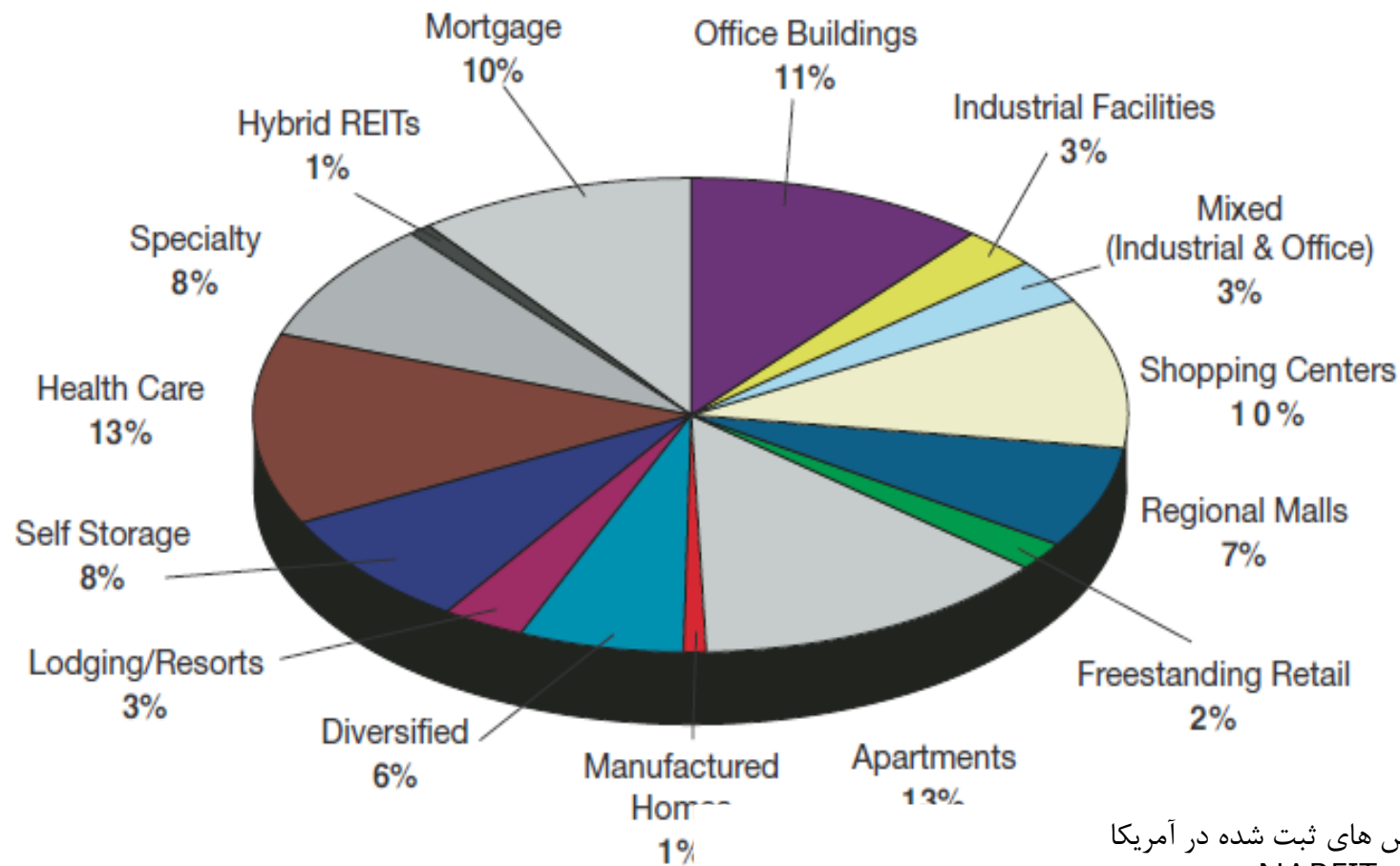
انواع صندوق های املاک و مستغلات



■ Equity REIT ■ Mortgage REIT ■ Hybrid REIT ■

انواع ریتس های ثبت شده در آمریکا
منبع: NAREIT

انواع دارایی های صندوق های املاک و مستغلات



ریتس های ثبت شده در آمریکا
منبع: NAREIT



صندوق های املاک و مستغلات در سطح جهان

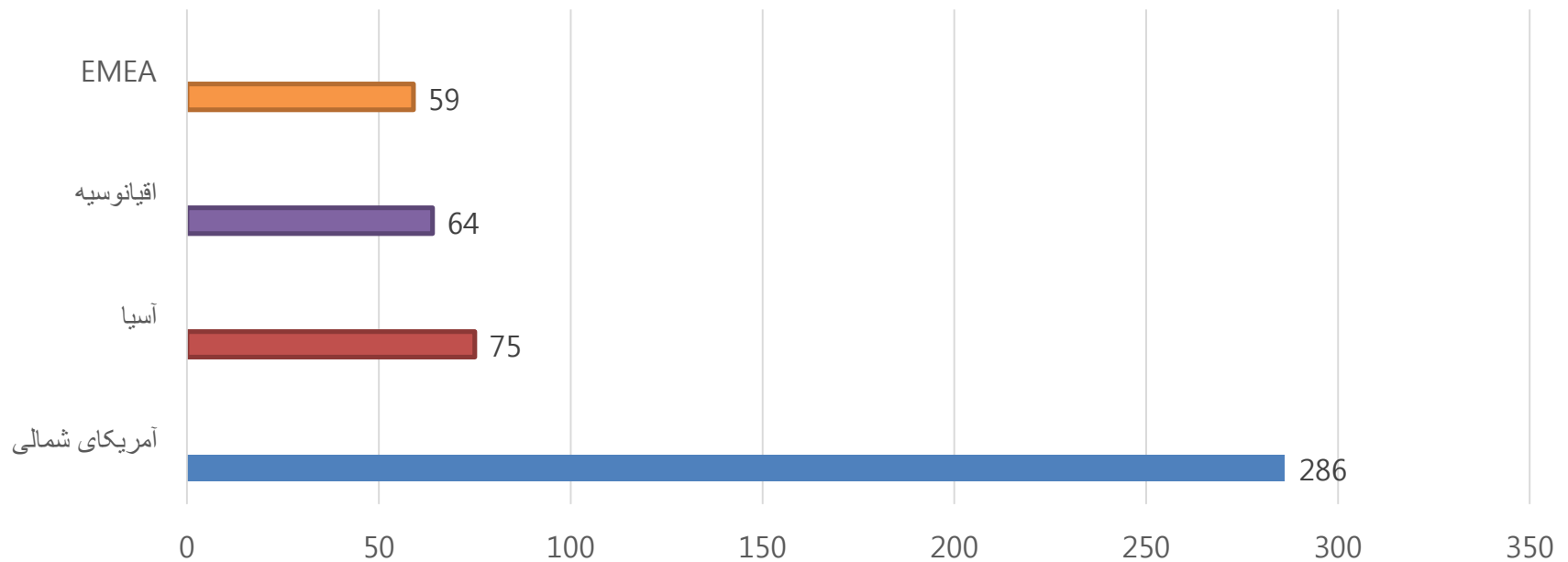


کشور	حجم سرمایه (میلیون دلار)	بازدهی ۲۰۱۰	بازدهی سه ساله منتهی به ۲۰۱۰	بازده سود تقسیمی
امریکا	۲۷۱،۸۵۰	۲۷،۹	-۱۴،۲	۵،۶
استرالیا	۷۰،۷۴۷	۱۰،۴	-۲۵،۰	۹،۷
فرانسه	۶۴،۵۲۶	۴۵،۵	-۹،۶	۰،۲
انگلستان	۳۷،۱۷۶	۱۴،۵	-۲۶،۳	۴،۶
ژاپن	۲۹،۴۳۲	۶،۷	-۱۹،۳	۶،۹
سنگاپور	۲۳،۱۳۴	۸۵،۶	-۴،۲	۸،۹
کانادا	۲۰،۶۱۰	۵۶،۲	-۳،۳	۸،۱
هلند	۱۱،۲۳۴	۴۰،۹	-۶،۰	-
هنگ کنگ	۹،۵۱۸	۶۴،۵	۹،۹	۸،۱
بلژیک	۶،۷۶۱	۱۷،۲	-۲،۴	۱،۴
آفریقای جنوبی	۳،۴۰۰	۱۷،۵	۱۲،۴	۸،۵
نیوزلند	۲،۵۴۰	۱۲،۷	-۴،۹	۸،۴
ترکیه	۱،۸۸۹	۱۵۱،۳	-۱،۸	-
مالزی	۱،۵۴۲	۳۸،۶	۱۰،۲	۳،۷
آلمان	۷۱۳	۴۵،۵	-	-

صندوق های املاک و مستغلات در سطح جهان



تعداد صندوق های املاک و مستغلات به تفکیک مناطق

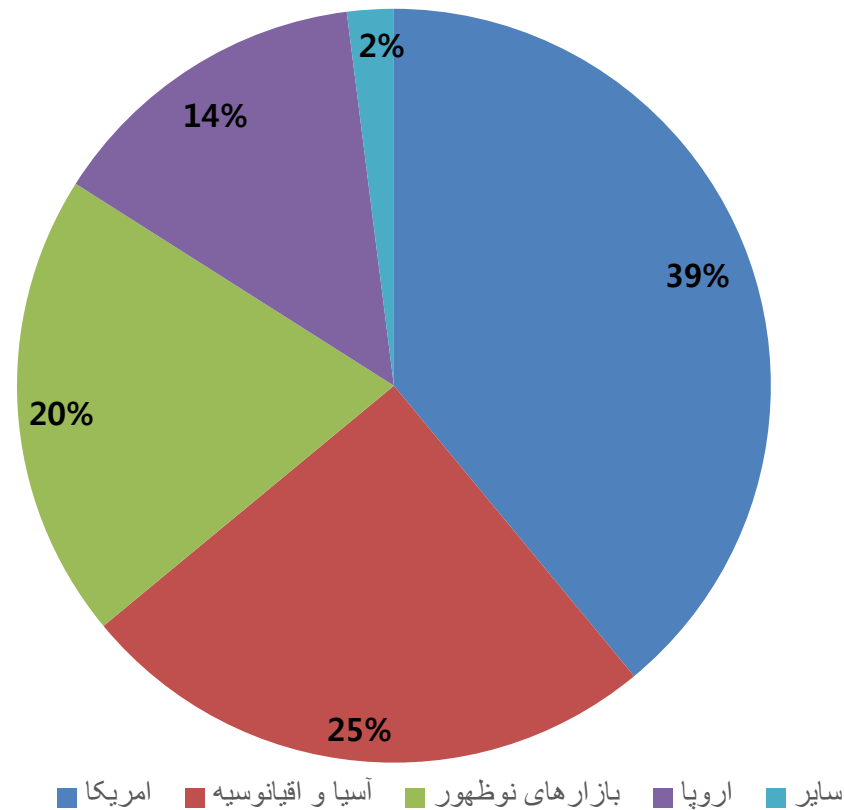


EMEA : Europe, Middle East, Africa

صندوق های املاک و مستغلات در سطح جهان



درصد حجم سرمایه صندوق املاک و مستغلات به تفکیک مناطق



الزامات قانونی در ایالات متحده آمریکا



- حداقل ۹۰٪ از درآمد مشمول مالیات باید بین سرمایه گذاران توزیع شود.
- حداقل ۹۵٪ از سود ناخالص باید از موارد زیر کسب شود:
 - ۱- املاک واقعی
 - ۲- سود تقسیمی
 - ۳- بهره
 - ۴- سود حاصل از فروش اوراق بهادار
- حداقل ۷۵٪ از سود ناخالص باید از طریق سرمایه گذاری در املاک یا اوراق مبتنی بر املاک باشد.

الزامات قانونی در ایالات متحده آمریکا

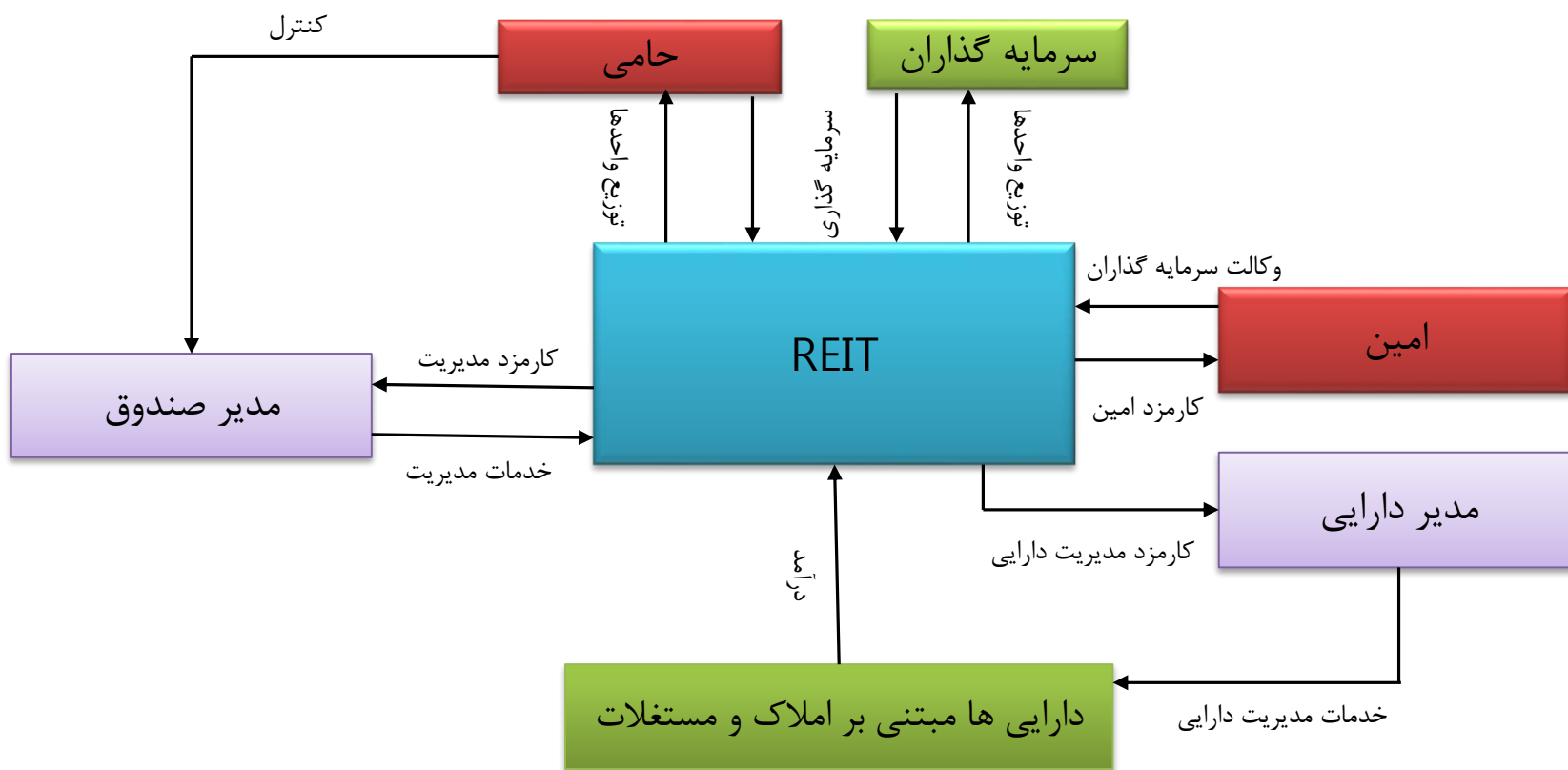


- حداقل ۷۵٪ از دارایی ها باید در موارد زیر سرمایه گذاری شود :
 - ۱- مالکیت املاک
 - ۲- وام های رهنی
 - ۳- سهام دیگر ریتس ها
 - ۴- اوراق بهادار دولتی و وجه نقد
- بیش از ۵۰٪ از سهام صندوق نمی تواند در اختیار ۵ نفر یا کمتر باشد.
- تعدا سهامداران نباید از ۱۰۰ نفر کمتر باشد.

ساختار صندوق املاک و مستغلات



صندوق املاک و مستغلات با ساختار صندوق





❖ مجمع صندوق

از اجتماع دارندگان واحدهای صندوق تشکیل می گردد و اختیارات آنها شامل:

- تعیین و تغییر سایر ارکان
- تصویب اساسنامه و امیدنامه
- تصویب صورت های مالی صندوق
- تصویب مسائل پیرامون اجاره و به کارگیری املاک

❖ مدیر صندوق

مدیر از میان اشخاص حقوقی که دانش کافی در زمینه مدیریت املاک و حوزه ما لی داشته باشد انتخاب می شود. مسولیت های مدیر صندوق عبارتند از:

- تنظیم جهت گیری های استراتژیک و سیاست های مدیریت ریسک
- انتشار اطلاعات صندوق در فواصل زمانی مشخص
- اطمینان از انطباق صندوق با قوانین



❖ حامی

حامی مسولیت راه اندازی صندوق و هماهنگی با امین را بر عهده دارد. در ۳ سال اول حامی مالک حداقل ۲۵٪ واحدها و پس از آن مالک حداقل ۱۵٪ از واحدهای صندوق خواهد بود.

❖ امین

- امین وظیفه نظارت بر صندوق در جهت حفظ منافع سرمایه گذاران را بر عهده دارد.
- کنترل انطباق فعالیت های صندوق با استراتژی های در نظر گرفته شده برای صندوق
 - انجام اقدامات لازم در صورت فاصله گرفتن صندوق از هدف تعیین شده
 - بررسی کفایت قوانین و مقررات اعمال شده بر روی صندوق
 - توزیع سود بین سهامداران



❖ مدیر دارایی

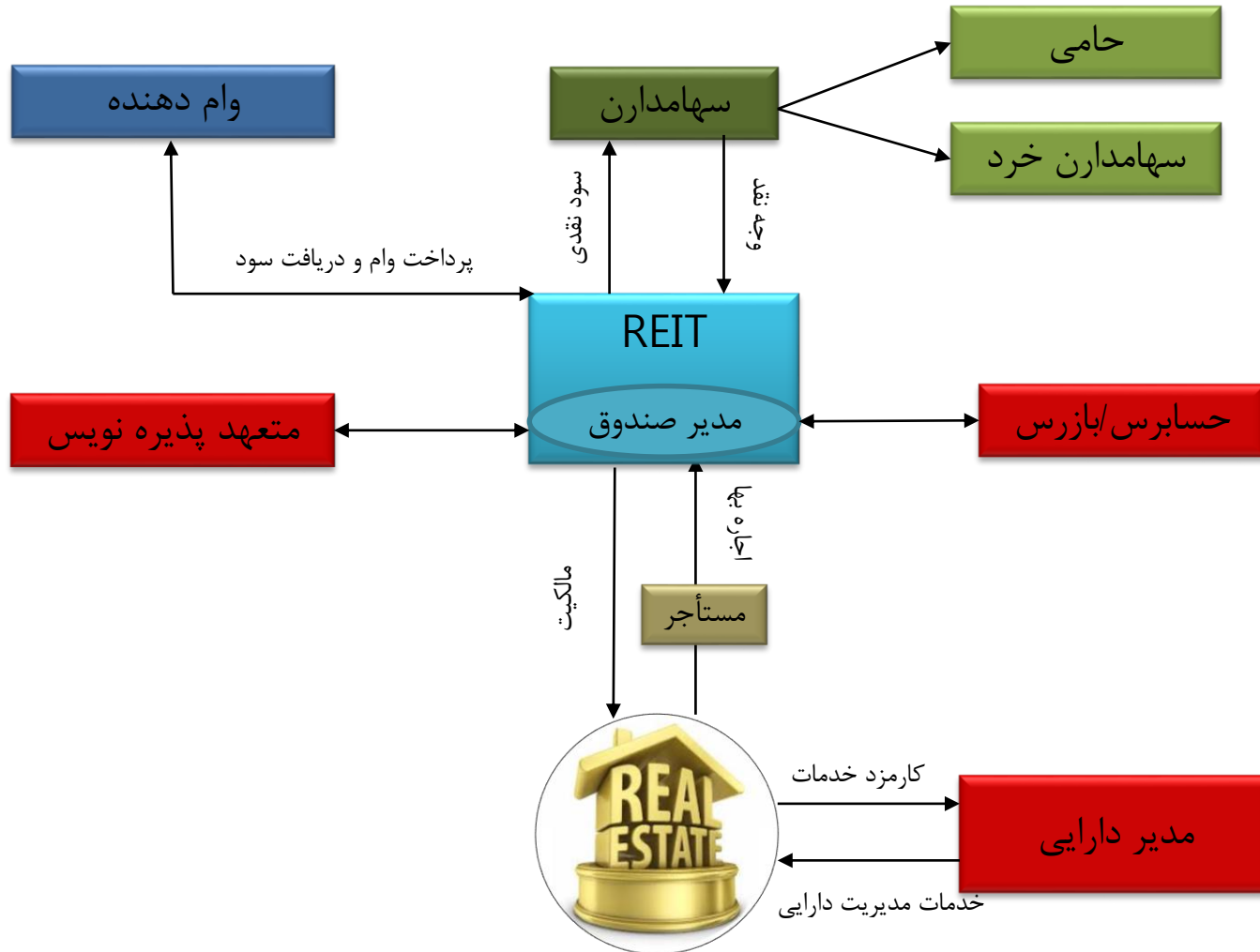
مدیر دارایی خدمات مدیریت دارایی کیفی را برای مدیر صندوق فراهم می کند ، که این امر محیط کسب و کار برای مستأجران و ارزش دارایی ها را ارتقا می دهد. از جمله خدماتی که مدیر دارایی ارائه می دهد :

- مدیریت دارایی و هزینه
- اجاره املاک
- خدمات امنیت حرفه ای
- نگهداری و تعمیرات منظم

ساختار شرکت سهامی املاک و مستغلات



صندوق املاک و مستغلات با ساختار شرکت سهامی





❖ مجمع صندوق

از اجتماع دارندگان واحدهای صندوق تشکیل می گردد و اختیارات آنها شامل:

- تعیین و تغییر سایر ارکان
- تصویب اساسنامه و امیدنامه
- تصویب صورت های مالی صندوق
- تصویب مسائل پیرامون اجاره و به کارگیری املاک

❖ مدیر صندوق

مدیر از میان اشخاص حقوقی که دانش کافی در زمینه مدیریت املاک و حوزه مالی داشته باشد انتخاب می شود. مسولیت های مدیر صندوق عبارتند از:

- تنظیم جهت گیری های استراتژیک و سیاست های مدیریت ریسک
- انتشار اطلاعات صندوق در فواصل زمانی مشخص
- اطمینان از انطباق صندوق با قوانین



❖ حامی

حامی مسولیت راه اندازی ریتس و هماهنگی با امین را بر عهده دارد. در طول فعالیت ریتس ، حامی باید حداکثر سهام را در اختیار داشته باشد.

❖ مدیر دارایی

مدیر دارایی خدمات مدیریت دارایی کیفی را برای مدیر صندوق فراهم می کند ، که این امر محیط کسب و کار برای مستأجران و ارزش دارایی ها را ارتقا می دهد. از جمله خدماتی که مدیر دارایی ارائه می دهد :

- مدیریت دارایی و هزینه
- اجاره املاک
- خدمات امنیت حرفه ای
- نگهداری و تعمیرات منظم



❖ متعهد پذیره نویس

متعهد پذیره نویس از بین شرکت های تأمین سرمایه برای قبول مسئولیت در زمینه عرضه اولیه انتخاب می شود.

- انجام فرایند عرضه اولیه شامل تعیین قیمت، فروش سهام به سرمایه گذاران و تأدیه قیمت آن
- تعهد در قبال میزان سهام فروش نرفته

❖ حسابرس/بازرس

- بررسی صورت های مالی شرکت و اظهار نظر راجع به آن ها
- اطمینان از درستی ثبت حساب های شرکت



قوانین مالیات ریتس در آمریکا

- ❖ تقسیم سود صندوق املاک و مستغلات هزینه قابل قبول مالیاتی محسوب می شود و صندوق می تواند از این طریق سپر مالیاتی ۱۰۰ درصدی برای درآمد مشمول مالیات خود ایجاد کند.
- ❖ در صورت فروش دارایی تحت تملک صندوق، صندوق باید مالیات آن را بپردازد.
- ❖ سهامداران این صندوق باید مالیات بردرآمد بپردازند.

مزایای اقتصادی



- جهت دهی نقدینگی به سمت بازار ملک به صورت موثر و سازنده
- شفاف سازی بیشتر در زمینه سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
- افزایش سمت تقاضا در بازار املاک و مستغلات
- افزایش حجم نقدینگی در این صنعت
- امکان مرجعیت بازار سرمایه برای قیمت مسکن

مزایای برای سرمایه گذاران



- ✓ نرخ بازده بلند مدت قابل رقابت با سایر سهام و اوراق قرضه
- ✓ بازده تقسیم سود بسیار بالاتر از میانگین سایر دارایی ها
- ✓ مدیریت حرفه ای از طریق مدیران با مهارت و تجربه بالا در زمینه املاک و مستغلات
- ✓ دارا بودن نقد شوندگی بیشتر نسبت به سایر سرمایه گذاری ها در زمینه املاک
- ✓ امکان مالکیت سرمایه گذار در املاک بدون نیاز به صرف هزینه های مازاد
- ✓ امکان تنوع بخشی مناسب پرتفوی با توجه به داشتن همبستگی پایین با سهام و همبستگی منفی با اوراق قرضه
- ✓ کسب درآمد مستمر از طریق دریافت اجاره
- ✓ ابزاری برای پوشش ریسک



باساس از توجه شما

