

به نام خدا



صندوق زمین و ساختمان



آذر ۱۳۹۴

تعریف

- صندوق زمین و ساختمان نهاد مالی است که با اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار تأسیس شده و به جمع آوری سرمایه از عموم و تخصیص آن به سرمایه گذاری در ساخت پروژه ساختمانی مشخص و فروش واحدهای ساختمانی آن می پردازد.



کاربردهای صندوق زمین و ساختمان

- تامین مالی برای مالکان زمین که منابع لازم را برای ساخت ندارند
- فراهم نمودن امکان پس انداز تدریجی برای سرمایه گذاران با هر مقدار سرمایه گذاری و استفاده از منافع رشد بخش مسکن و ساختمان
- امکان تکمیل پروژه های نیمه تمام با تبدیل آنها به صندوق زمین و ساختمان و ورود شرکای جدید به صندوق در قالب افزایش سرمایه
- دارا بودن مزیت رقابتی معافیت مالیاتی به منظور تشویق سرمایه گذاران





مزایای تشکیل صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان

- جدایی تامین مالی از مدیریت پروژه
- تضمین تامین مالی به موقع
- انعطاف پذیری تامین مالی متناسب با شرایط بازار و تغییرات قیمت ها
- ابزاری برای پس انداز تدریجی مردم به منظور خرید واحدهای مسکونی همراه با حفظ قدرت
- حفظ نقدشوندگی واحدهای سرمایه گذاری صندوق توسط بازارگردان
- نظارت مستمر و گزارش دهی مستمر مالی و پیشرفت فیزیکی
- امکان توثیق واحدهای سرمایه گذاری توسط بانک ها و استفاده از مزایای توثیق



فرآیند کلی عملکرد صندوق زمین و ساختمان

- جمع آوری وجوه از سرمایه گذاران
- تخصیص وجوه به پروژه ساختمانی و اجرای پروژه ساختمانی
- فروش واحدهای ساختمانی پروژه
- اعطای وجوه به دست آمده به سرمایه گذاران



ارکان صندوق زمین و ساختمان

- مجمع صندوق
- مدیر صندوق
- حسابرس
- متولی (بازرس)
- بازارگردان
- متعهد پذیره نویسی
- مدیر ساخت
- ناظر



NAV صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان

- ارزش خالص دارایی ها در حقیقت مابه التفاوت ارزش دارایی ها و بدهی های صندوق می باشد. ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق زمین و ساختمان به تفکیک بهای تمام شده و ارزش روز محاسبه می شود. دارائی های پروژه، هر شش ماه یکبار توسط کارشناس رسمی دادگستری، متناسب با پیشرفت پروژه و مصالح بکار رفته در احداث پروژه، و بر مبنای ارزش روز آن ها، مورد ارزیابی قرار گرفته و قیمت گذاری می شود و نهایتاً تحت عنوان ارزش خالص دارایی ها به ارزش روز برای اطلاع عموم منتشر می شود.





سود دهی صندوق های زمین و ساختمان

- پس از اتمام پروژه و تکمیل ساخت، وجوه حاصل از محل فروش پروژه بین مالکان واحدهای سرمایه گذاری صندوق تقسیم خواهد شد. بنابراین، صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان هیچ سود تضمین شده ای را در هیچ مقطعی پرداخت نمیکنند.
- در صورتی که سرمایه گذاران قصد فروش واحدهای سرمایه گذاری خود را داشته باشند می توانند با مراجعه به کارگزاری های عضو فرابورس، آن ها را در معاملات ثانویه فرابورس ایران و به قیمت بازار به فروش برسانند. این قیمت ممکن است کمتر، بیشتر و یا معادل سرمایه گذاری اولیه آن ها باشد.




گزارش دهی صندوق های زمین و ساختمان

- مدیر صندوق زمین و ساختمان موظف است در دوره های مشخص، اطلاعات صندوق و میزان پیشرفت پروژه را برای اطلاع عموم منتشر نماید. در گزارشات مالی، قیمت تمام شده پروژه در مقطع گزارش، میزان پیشرفت فیزیکی پروژه و اطلاعات پیش فروش واحدهای ساختمانی پروژه برای عموم سرمایه گذاران اطلاع رسانی می شود



فرآیند تاسیس صندوق زمین و ساختمان

- 
- دریافت موافقت اصولی تاسیس صندوق
 - دریافت مجوز تاسیس صندوق
 - دریافت مجوز فعالیت صندوق
 - دریافت مجوز پذیره نویسی عمومی
 - عرضه عمومی واحدهای سرمایه گذاری در فرابورس ایران
 - برداشت وجوه ناشی از پذیره نویسی



پروژه های قابل قبول برای صدور مجوز تاسیس صندوق های زمین و ساختمان

- زمین بدون معارض باشد و هیچگونه محدودیت ثبتی و یا کاربری برای انتقال به صندوق برای دریافت پروانه احداث نداشته باشد
- پروانه ساخت و ساز از مرجع صدور مجوز صادر شده باشد
- هزینه ساخت (پس از کسر هزینه زمین و پروانه ساخت) حداقل ۱۰۰ میلیارد ریال باشد
- پروژه های مسکونی در اولویت اعطای مجوز می باشند
- پروژه های نیمه تمام به شرط داشتن اطلاعات مالی شفاف نیز قابل قبول می باشند





با تشکر

