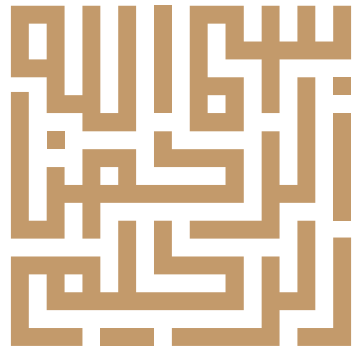
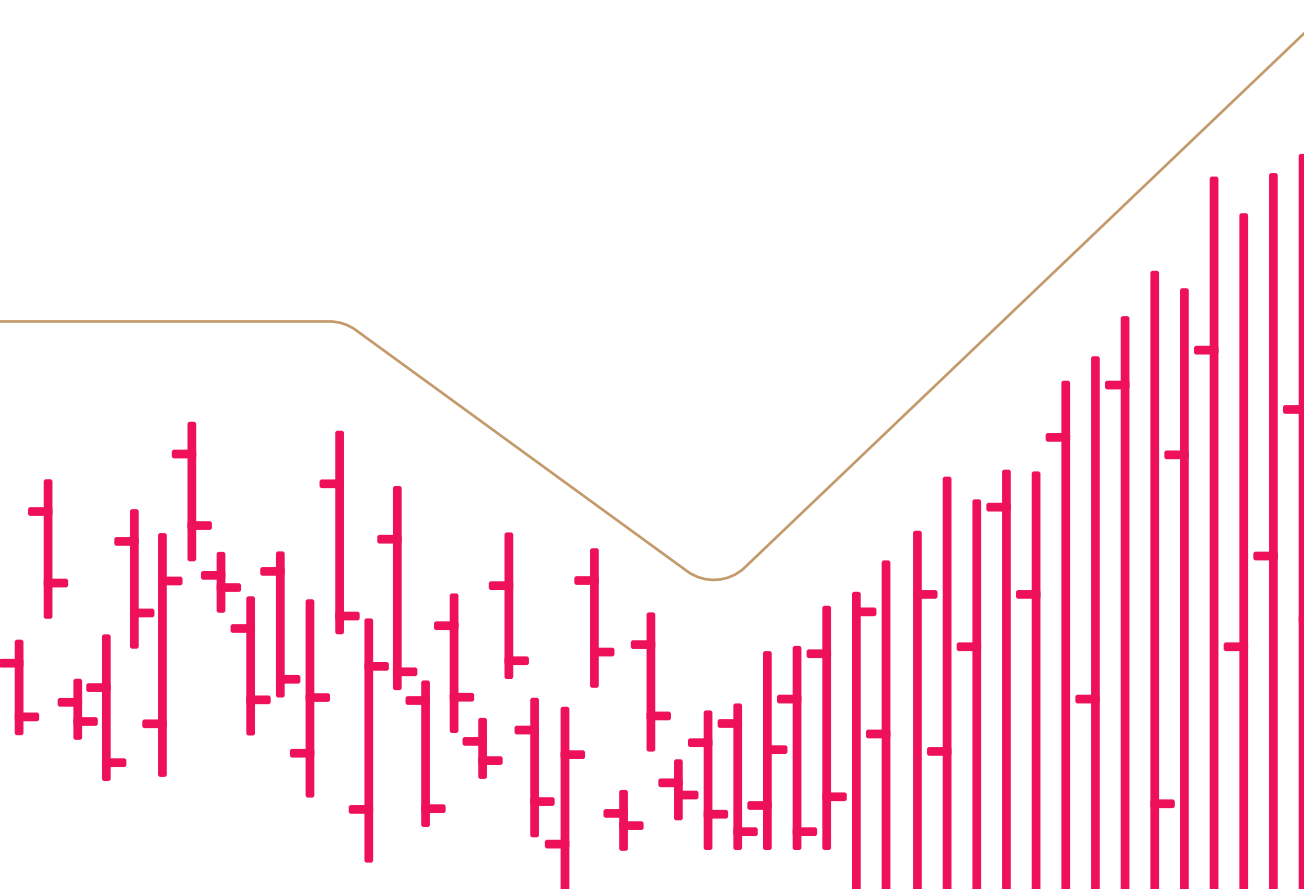


Construction Fund

IRAN FARA BOURSE





با توجه به شرایط موجود اقتصاد کشور، علاوه بر کنترل حجم نقدینگی و هدایت منابع به سمت فعالیت‌های اقتصادی مولد، نحوه تامین مالی جهت تخصیص منابع به سمت تولید، نیاز اصلی اقتصاد در این شرایط ویژه است. در این زمینه می‌توان از بستر بازار سرمایه در توسعه مالی، گسترش فرهنگ سرمایه‌گذاری و مشارکت عمومی و پیاده‌سازی بنیان‌های علمی و تجربی بر اساس ویژگی‌های بومی بخش‌های مختلف اقتصاد کشور استفاده کرد. تامین منابع مالی بلندمدت از طریق بازار سرمایه می‌تواند با روش‌ها و ابزارهای مالی مناسب که توسط کارشناسان خبره مالی طراحی شده انجام بگیرد. ابزارهای نوین مالی پس از تایید فقهی و حقوقی در کمیته فقهی سازمان بورس و اوراق بهادار و بررسی همه‌جانبه توسط سازمان بورس و اوراق بهادار و پس از تایید شورای عالی بورس، قابلیت اجرا پیدا می‌کنند.

وجود ابزارهای متنوعی همچون انواع اوراق بهادار اسلامی، صندوق‌های سرمایه‌گذاری قابل معامله، صندوق‌های سرمایه‌گذاری نوآورانه، اسناد خزانه اسلامی و اوراق تجاری اسلامی در بازار سرمایه امکان نیل به اهداف تولید بدون آثار تورمی را فراهم می‌سازد. همچنین شفافیت عملکرد و رقابت پذیری بازار سرمایه، ریسک‌های مترتب از جمله ریسک نکول را به حداقل می‌رساند.

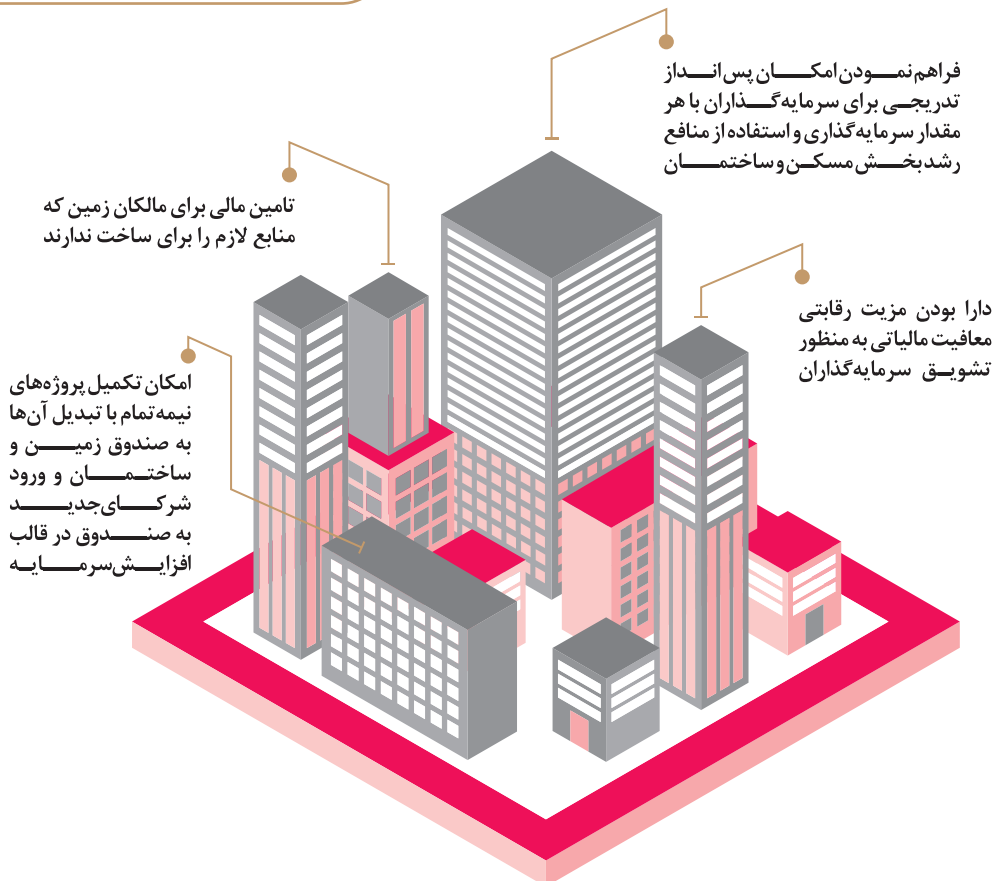
از جمله این ابزارهای نوین مالی، صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان هستند. موضوع فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان، جمع‌آوری پس‌اندازهای خرد و کلان و اختصاص آن به ساخت پروژه ساختمانی مشخص و سپس فروش واحدهای ساختمانی پروژه یادشده و تقسیم عواید ناشی از این فعالیت بین سرمایه‌گذاران است.

صندوق زمین و ساختمان، سقفی به اندازه سرمایه شما

پیشینه

شروع کار برای طراحی این صندوق به اواخر سال ۱۳۸۶ بر می‌گردد. در آن زمان تنها یک صندوق سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت تشکیل شده بود و هنوز صندوق‌های سرمایه‌گذاری سهام تشکیل نشده بودند. در جلساتی که با هدف آشنایی فعالان بازار سرمایه با صندوق‌های سرمایه‌گذاری سهام و در محل سازمان بورس تشکیل شد، ایده توسعه صندوق‌ها در سایر حوزه‌ها از جمله پروژه‌های ساختمانی نیز مطرح شد و اولین اساسنامه و امیدنامه این صندوق‌ها در نیمه سال ۱۳۸۷ تدوین شد. از آن تاریخ تاکنون تلاش‌های زیادی برای تأسیس این صندوق‌ها انجام شد و حتی صندوق‌های زمین و ساختمانی نیز تأسیس شدند، اما به مرحله پذیره‌نویسی نرسیده و عملاً منحل شدند. یکی از دلایل این امر، آشنا نبودن فعالان حوزه ساختمان با مفاهیم و کارکردهای بازار سرمایه و آشنا نبودن فعالان بازار سرمایه با فرآیندهای کاری و مولفه‌های مهم صنعت ساختمان بود. خوشبختانه امروز این مهم انجام شده و پیوندی مبارک بین صنعت ساختمان و بازار سرمایه به شکلی نوین بوقوع پیوسته است و مردم با خیال راحت می‌توانند نسبت به سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها اقدام کنند.

کاربردهای صندوق زمین و ساختمان



ارکان صندوق زمین و ساختمان

ارکان	وظایف	توضیحات
مجمع صندوق	تعیین و یا تغییر سایر ارکان، تصویب اسناد مزایده پیش فروش واحدهای ساختمانی، تصمیم گیری راجع به انحلال صندوق	سرمایه گذاران مالک بیش از یک درصد کل واحدهای سرمایه گذاری صندوق و متولی به نمایندگی از سایر سهامداران خرد، مجمع صندوق را تشکیل می دهند
مدیر صندوق	امور مالی، مدیریت پروژه	شرکت های تامین سرمایه شرکت های مشاور سرمایه گذاری
حسابرس	حسابرسی صورت های مالی	حسابرسان معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار
متولی (بازرس)	نظارت بر کلیه ارکان و نمایندگی از طرف سهامداران خرد در مجمع	حسابرسان معتمد بورس، شرکت های مشاور سرمایه گذاری موسسات حقوقی
بازارگردان	تنظیم عرضه و تقاضا با خرید و فروش مستمر در بازار، تحدید دامنه نوسان قیمت و حفظ نقدشوندگی اوراق	شرکت های تامین سرمایه کارگزاری ها، شرکت های مشاور سرمایه گذاری، بانک ها
متعهد پذیرهنویسی	تامین منابع مالی پروژه در صورت عدم تامین توسط سرمایه گذاران	بانک ها و موسسات مالی معتبر (دارای مجوز بانک مرکزی) شرکت های تامین سرمایه
مدیر ساخت	انجام عملیات پیمانکاری و ساخت	شرکت های پیمانکاری رتبه بندی شده (**)
ناظر	نظارت بر اجرای صحیح پروژه	شخص حقوقی است که مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه ها و مقررات مربوط به این قانون، دارای پروانه اشتغال نظارت پایه یک است.

(**) شرکت های پیمانکاری و ساختمانی رتبه بندی شده باید مدارک زیر را داشته باشند:

الف) در حوزه سازه: پروانه رتبه یک یا رتبه دو یا رتبه سه پیمانکاری رشته ساختمان و ابنیه از معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، یا پروانه اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان از وزارت راه و شهرسازی (انجمن صنفی انبوه سازان مسکن و ساختمان) در سطح پایه ارشد یا پایه یک، یا پروانه اشتغال به کار اجرای ساختمان در سطح پایه یک یا پایه دو، از مرجع مربوطه مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه ها و مقررات مربوطه یا پروانه اشتغال به کار

اجرا در بافت های فرسوده از وزارت راه و شهرسازی (شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران) در سطح پایه یک یا پایه دو.

ب) در حوزه تاسیسات: پروانه رتبه یک یا رتبه دو یا رتبه سه پیمانکاری رشته تاسیسات از معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، یا پروانه اشتغال به کار تاسیسات در سطح پایه یک یا پایه دو از مرجع مربوطه مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه ها و مقررات مربوطه.

فرآیند کلی عملکرد صندوق زمین و ساختمان

واحدهای ساختمانی مستقیماً به سرمایه‌گذاران و دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق واگذار نمی‌شود، اما دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری می‌توانند همچون سایر افراد در مزایده املاک و واحدهای مسکونی تکمیل شده شرکت کرده و در صورت ارائه قیمت بهتر، مالکیت واحدهای ساخته شده را در اختیار بگیرند. هرچند هیات مدیره هر صندوق می‌تواند با رعایت صرفه و صلاح منافع سرمایه‌گذاران روش‌های فروش دیگری را نیز به کار گیرد.

- 01 جمع‌آوری وجوه از سرمایه‌گذاران
- 02 تخصیص وجوه به پروژه ساختمانی و اجرای پروژه
- 03 فروش واحدهای ساختمانی پروژه
- 04 اعطای وجوه به‌دست آمده به سرمایه‌گذاران



فرآیند تاسیس صندوق زمین و ساختمان

دریافت موافقت اصولی تاسیس صندوق

- ارسال تقاضای موافقت اصولی به سازمان بورس
- معرفی ارکان پیشنهادی و اطلاعات ثبتی و مالی مربوط به آنها
- برآورد هزینه ساخت، زیربنا، تکنولوژی و دیگر اطلاعات مربوط به پروژه

دریافت مجوز تاسیس صندوق

- تنظیم اساسنامه و امیدنامه صندوق
- معرفی و قبولی سمت ارکان
- تایید مجوزهای فعالیت حرفه‌ای هریک از ارکان
- تامین سرمایه نقدی صندوق معادل ۵ میلیارد ریال و واریز به حساب بانکی صندوق در شرف تاسیس
- معرفی طرح توجیهی پروژه

دریافت مجوز فعالیت صندوق

- تایید نام صندوق
- ثبت نزد مرجع ثبت شرکتها
- تاییدیه کارشناس رسمی در مورد ارزش دارایی‌های گزارش شده شامل زمین و پروانه ساخت
- انتقال زمین یا پروژه نیمه تمام به صندوق و صدور واحدهای سرمایه‌گذاری بنام مالک زمین
- ثبت نزد سازمان به عنوان نهاد مالی

دریافت مجوز پذیره نویسی عمومی

- صورت وضعیت پیشرفت پروژه از زمان تاسیس تا زمان حال
- طرح توجیهی صندوق
- تصویر مصدق اسناد مالکیت زمین که به تایید متولی صندوق رسیده است
- معرفی وب سایت صندوق
- تاییدیه نرم‌افزار و سامانه مالی صندوق از سازمان بورس
- تصویر مصدق قراردادهای ارکان صندوق با هیات مدیره صندوق

عرضه عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری در فرابورس ایران

- ارائه مجوز پذیره نویسی عمومی دریافتی از سازمان بورس
- تکمیل و ارسال مدارک الکترونیکی و فیزیکی پذیره نویسی به فرابورس ایران حداقل ۱۰ روز پیش از تاریخ پذیره نویسی
- انتشار پلان و نقشه شماتیک پروژه
- برگزاری جلسه معارفه با سرمایه‌گذاران و فعالان بازار قبل از عرضه عمومی در بازار فرابورس ایران

برداشت وجوه ناشی از پذیرهنویسی

اخذ تاییدیه تکمیل پذیرهنویسی از متعهد پذیرهنویسی و صدور مجوز برداشت توسط متولی

گزارش دهی صندوق های زمین و ساختمان

گزارش های ماهانه

تهیه و ارائه صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی توسط مدیر ساخت و انتشار در سایت صندوق و صورت های مالی بر اساس صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی

گزارش های سه ماهه

خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری بر اساس قیمت تمام شده و انتشار در سایت

گزارش های شش ماهه

خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری بر اساس قیمت تمام شده و ارزش روز و انتشار در سایت ارزش روز بر مبنای قیمت گذاری کارشناس رسمی دادگستری صورت می پذیرد

روش های افزایش سرمایه

در صندوق های زمین و ساختمان

- از طریق صدور حق تقدم
- پذیرهنویسی به قیمت ثابت و به صرف
- پذیرهنویسی به قیمت بازار و به صورت تدریجی (صدور واحدهای جدید)

تفاوت صندوق زمین و ساختمان و طرح فروش متری

طرح فروش متری و صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان شباهت های زیادی با هم دارند. در طراحی صندوق زمین و ساختمان سعی شده اشکالات طرح فروش متری مرتفع شود که از جمله آن می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- حذف نام متر از روی اوراق مشاع صادره که موجب تصور غلطی مبنی بر مالکیت فیزیکی واحدهای ساختمانی در بین مالکان آن ها می شد.
- بزرگ بودن هر واحد معاملاتی (یک متر مربع) که باعث می شد امکان پس انداز تدریجی آن برای اقشار کم درآمد مهیا نباشد.
- عدم پیش بینی ساز و کارهای نظارتی به منظور حفظ منافع سرمایه گذاران
- عدم پیش بینی راه کارهایی برای جلوگیری از توقف پروژه در صورت عدم تامین به موقع منابع مالی

فرا بورس ایران و اوراق بهادار سازی

هدف فرا بورس، اوراق بهادار سازی است یعنی دارایی‌های واقعی را به دارایی‌های مالی تبدیل می‌کند و با دنبال کردن این سیاست نه تنها جلوی سرمایه‌گذاری غیرمولد در دارایی‌های فیزیکی مانند املاک و مستغلات، طلا، فلزات گرانبه‌ها، ارز و ... را می‌گیرد، بلکه با ایجاد اوراق بهادار با اندازه کوچک، امکان سرمایه‌گذاری و انتفاع از مزایای هر نوع دارایی ارزشمند فیزیکی را برای همه آحاد جامعه، از سرمایه‌های بسیار خرد تا بسیار کلان فراهم می‌کند و پذیرش صندوق‌های زمین و ساختمان در فرا بورس ایران، برداشتن قدمی جدید در این مسیر است.



IFB IRAN FARA BOURSE
W W W . I F B . I R

تهران، بزرگراه حقانی، نرسیده به چهار راه جهان کودک،
نبش دیدار شمالی، پلاک ۱، ساختمان فرابورس ایران
تلفن: ۸۸۲۰۱۲۵۸ - ۴۲۱۵۰۰۰۰
پیامک: ۲۰۰۰۵۰۰ E-mail:pr@ifb.ir