



تاریخ:.....

شماره:.....

ابلاغیه

شماره ابلاغیه: ۱۳۹۸/۸/۱۹-۱۲۰۲۰۱۴۴

صادر کننده: مدیریت نظارت بر نهادهای مالی

موضوع: ابلاغ کلیات ساختار صندوق سرمایه گذاری " در املاک و مستغلات "

مخاطبین: کلیه متقاضیان تأسیس صندوق سرمایه گذاری " در املاک و مستغلات "

با سلام و احترام؛

به اطلاع می‌رساند؛ در پانصد و هشتاد و پنجمین جلسه هیات مدیره سازمان مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲، موضوع راه‌اندازی صندوق‌های سرمایه‌گذاری " در املاک و مستغلات " مورد موافقت قرار گرفت و کلیات ساختار صندوق سرمایه‌گذاری " در املاک و مستغلات " به تصویب رسید. اساسنامه و امیدنامه مذکور جهت بهره‌برداری متعاقباً ابلاغ می‌گردد.

کلیات مربوط به ساختار و چارچوب فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری " در املاک و مستغلات " به شرح زیر است:

۱- عنوان صندوق: صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات است.

۲- موضوع فعالیت اصلی: صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات می‌تواند به قصد کسب منفعت از دارایی‌های غیر منقول، نسبت به خرید، فروش یا اجاره دادن دارایی‌ها اقدام نماید.

۳- مشخصات دارایی‌های غیر منقول: دارایی‌های غیر منقول که صندوق در آنها سرمایه‌گذاری می‌کند باید دارای شرایط ذیل باشند:

۳-۱- در ایران واقع شده باشد؛

۳-۲- گواهی پایان کار معتبر داشته باشد؛

۳-۳- دارای سند رسمی مالکیت باشد؛

۳-۴- مفروز باشد؛

۳-۵- قابل انتقال به غیر باشد؛

۳-۶- در رهن یا وثیقه نباشد؛

۳-۷- دعوی حقوقی، کیفری یا ادعای قابل ملاحظه نسبت به آنها وجود نداشته باشد. در این خصوص مدیر صندوق مکلف است؛

رأساً یا از طریق دفاتر رسمی استعلامات مربوطه از مراجع ذی‌ربط همچون شهرداری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و

سازمان امور مالیاتی را اخذ نماید؛

۳-۸- منع قانونی، قراردادی یا قضایی بر مالکیت آنها وجود نداشته باشد.



تاریخ:.....

شماره:.....

- ۴- صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات نمی‌تواند در زمین‌های بدون بنا یا دارای بنا یا مستحقات غیرمتناسب با مساحت زمین سرمایه‌گذاری نماید. املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری باید دارای حداقل یکی از کاربری‌های زیر باشد: مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی، ورزشی، تفریحی، فرهنگی و خدماتی.
- ۵- سرمایه صندوق: حداقل ۱,۰۰۰ میلیارد ریال است.
- ۶- مؤسسان صندوق:
- ۱-۶- درخواست تأسیس صندوق با تقاضای حداقل ۳ شخص حقوقی به‌عنوان مؤسس از طریق مدیر پیشنهادی صندوق، به سازمان صورت می‌پذیرد؛
- ۲-۶- مؤسسان باید تمام شرایط ذیل را داشته باشند:
- الف- بدهی معوق به شبکه بانکی نداشته باشد؛
- ب - در صورتی که مشمول ثبت به‌عنوان نهاد مالی نزد سازمان باشد، نزد سازمان به ثبت رسیده باشد؛
- ج - پیشینه کیفی یا تخلفاتی مؤثر نداشته باشد؛
- ۳-۶- حداقل یکی از مؤسسان باید تمام شرایط ذیل را داشته باشند:
- الف- حداقل ۳ سال تجربه فعالیت در زمینه مرتبط با موضوع فعالیت صندوق داشته باشد؛
- ب- زبان انباشته نداشته باشد؛
- ج- عملیات شرکت طی دو سال متوالی منتهی به درخواست تأسیس صندوق، به سود خالص منتهی شده باشد؛
- ۴-۶- مؤسسين صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات باید حداقل ۵۱ درصد از حداقل سرمایه لازم را برای تأسیس صندوق با شرایط زیر تأمین نمایند؛
- ۵-۶- حداقل ۵۰ درصد از واحدهای موضوع بند ۴-۶، تا ۳ سال از شروع فعالیت صندوق، قابل واگذاری نیست؛
- ۶-۶- در صورتی که آورده مؤسسين بیش از حداقل سرمایه لازم برای تأسیس صندوق باشد، تأسیس صندوق صرفاً در صورتی امکانپذیر است که حداقل ۲۰ درصد از مبلغ آورده اولیه از طریق عرضه عمومی جذب شود.
- ۷- انواع واحدهای سرمایه‌گذاری: واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در دو نوع عادی و ممتاز صادر می‌گردند.
- ۸- مدت فعالیت صندوق: ۵ ساله و قابل تمدید است.
- ۹- ارکان صندوق: مدیر، بازارگردان، متعهد پذیره نویس، متولی و حسابرس.



تاریخ:.....

شماره:.....

۱۰- ترکیب دارایی های صندوق:

۱۰-۱- حداقل ۷۵ درصد از دارایی های صندوق باید در دارایی های موضوع فعالیت اصلی صندوق سرمایه گذاری شود. صندوق می تواند حداکثر ۲۰ درصد از دارایی های خود را به سرمایه گذاری در اوراق بهادار تأمین مالی مرتبط با دارایی های مذکور (مانند اوراق مشارکت، استصناع، رهنی و اجاره در پروژه های ساختمانی) و سهام شرکت های ساختمانی اختصاص دهد؛

۱۰-۲- صندوق سرمایه گذاری در املاک و مستغلات نمی تواند فعالیتی در ساخت یا مشارکت در ساخت املاک و اعطای تسهیلات داشته باشد.

۱۱- ارزش گذاری مستغلات:

۱۱-۱- خرید یا انتقال دارایی های غیرمنقول به نام صندوق باید پس از ارزش گذاری توسط هیئت کارشناسی متشکل از حداقل ۳ کارشناس رسمی دادگستری یا مرکز امور مشاوران حقوقی، وکلا و کارشناسان قوه قضائیه که باید با درخواست مدیر و منتخب کانون یا مرکز مربوطه باشد، انجام شود؛

۱۱-۲- کارشناسان ارزیاب باید در گزارش ارائه شده، درخصوص نوع سند، مالکیت دارایی ها و هرگونه محدودیت جهت نقل و انتقال و استفاده از دارایی های مزبور اظهار نظر نمایند.

۱۲- خالص ارزش دارایی ها: مدیر صندوق مکلف است، خالص ارزش دارایی های صندوق را حداقل در دوره های یکساله از طریق ارزش گذاری دارایی های غیرمنقول موجود در پرتفوی صندوق، از طریق هیئت کارشناسان موضوع بند قبل، محاسبه و در اختیار سازمان، متولی و عموم قرار دهد.

۱۳- اعلام پرتفوی صندوق: مدیر صندوق مکلف به افشا و انتشار ماهانه اقلام پرتفوی صندوق به عموم است. همچنین مدیر صندوق باید در صورت تغییر در اقلام دارایی های غیرمنقول پرتفوی صندوق، نسبت به افشای فوری آن اقدام نماید.

۱۴- مدیر بهره برداری:

۱۴-۱- مدیر صندوق موظف است جهت بهره برداری و همچنین حفظ و نگهداری از مستغلات خریداری شده، بیمه مستغلات، اجاره دادن و جمع آوری اجاره بها، و خرید و فروش مستغلات، نسبت به معرفی شخص یا اشخاص حقوقی ذی صلاح تحت عنوان مدیر بهره برداری به مجمع صندوق اقدام نماید. عزل و نصب مدیر بهره برداری جزء اختیارات مجمع صندوق و غیرقابل تفویض است. مشخصات مدیر بهره برداری بلافاصله پس از تایید مجمع صندوق، از طریق تارنما و امیدنامه صندوق افشا می شود. معرفی و انتخاب مدیر بهره برداری، نافی مسئولیت های مدیر صندوق نیست؛



تاریخ:.....

شماره:.....

۱۴-۲- مدیر بهره‌برداری معرفی شده توسط مدیر صندوق باید از توانایی ارائه خدمات تخصصی در دو حوزه مدیریت دارایی‌های غیر منقول صندوق (شامل مدیریت عملیاتی، مدیریت نگهداشت و تعمیرات، مدیریت درآمد و هزینه‌ها) و نیز مدیریت بازاریابی و فروش (شامل امور حقوقی و تنظیم قراردادها، تبلیغات و غیره) برخوردار باشد؛

۱۴-۳- در صورتی که مدیر صندوق، حائز شرایط مذکور برای مدیر بهره‌برداری باشد، با تصویب مجمع صندوق می‌تواند به عنوان مدیر بهره‌برداری فعالیت نماید؛

۱۴-۴- مدیر بهره‌برداری در انجام وظایف خود می‌تواند پیمانکاران صاحب صلاحیت را انتخاب و بر کار آنها نظارت کند. صلاحیت پیمانکاران پیشنهاد شده توسط مدیر بهره‌برداری باید به تأیید مدیر صندوق برسد؛

۱۴-۵- مسئولیت تنظیم و ارائه به موقع صورت وضعیت‌های بهره‌برداری بر عهده مدیر بهره‌برداری است؛

۱۴-۶- مدیر بهره‌برداری باید نسبت به اخذ و به‌روز نگه‌داشتن پوشش بیمه‌ای کافی برای تمامی دارایی‌های غیرمنقول صندوق اقدام نماید.

۱۵- سایر الزامات:

۱۵-۱- خرید یا فروش دارایی‌های غیرمنقولی که ارزش آنها بیش از ۵۰ درصد کل دارایی‌های صندوق است، منوط به اخذ مجوز از مجمع صندوق است؛

۱۵-۲- تقسیم سالانه حداقل ۹۰ درصد از درآمدهای دریافتی حاصل از اجاره دارایی‌های غیرمنقول و نیز سود دریافتی ناشی از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار تحت تملک صندوق پس از کسر هزینه‌های صندوق، الزامی است؛

۱۵-۳- ارزش دارایی‌های غیرمنقولی که از طریق لیزینگ در تملک صندوق قرار می‌گیرد نباید بیش از ۵۰ درصد از ارزش خالص دارایی‌های صندوق باشد.

۱۵-۴- مدیر صندوق مکلف است؛ اموال غیر منقول را مستقیماً از مالکان اصلی خریداری نماید.

مراتب جهت اطلاع و بهره‌برداری ابلاغ می‌گردد.

محمدرضا معتمد

مدیر نظارت بر نهادهای مالی

رونوشت:

- اعضای محترم هیأت‌مدیره سازمان جهت استحضار؛