

صندوق‌های زمین و ساختمان زمینه‌ساز تحولی نو در بخش مسکن

قاسم محسنی^۱

مسکن، از جمله عواملی کلیدی در تحریک منحنی تقاضای بخش مسکن محسوب می‌گردند. از طرفی عدم ظرفیت سازی مناسب باعث گردیده که طرف عرضه‌ی این معادله، متناسب با تقاضای آن رشد ننموده که این امر به ایجاد حباب قیمتی در املاک و مستغلات در کلان شهرها و متعاقباً شهرستان‌های اطراف گردیده است. یکی از عوامل اساسی در کمبود تولید و عرضه مسکن، مشکلات تأمین منابع مالی مورد نیاز در این بخش می‌باشد. تاکنون تأمین منابع مورد نیاز در این بخش در انحصار سیستم بانکی و پولی کشور بوده که بدلیل محدودیت در منابع در اختیار این نهادها و وجود مقررات و قوانین متنوع، مشکلاتی را در اعطای تسهیلات خصوصاً به فعالان بخش خصوصی فراهم نموده است. در این بین وجود نهادهایی که بتوانند با تجمیع و هدایت کردن و تلفیق وجوه خرد و سرگردان جامعه به بخش‌های مولد و زیرساختی در بخش مسکن کمک نمایند، ضروری می‌نماید.

صندوق‌های زمین و ساختمان از جمله نهادهای مالی جدیدالتأسیسی

مقدمه

مسکن همواره به عنوان یکی از نیازهای اساسی اقشار مختلف جامعه از جایگاه ویژه‌ای برخوردار بوده است. شرایط تورمی کشور و روند رو به رشد افزایش بهای زمین، مسکن و مستغلات در سالهای اخیر، سرمایه‌گذاری در این حوزه را به یکی از حوزه‌های جذاب برای سرمایه‌گذاران تبدیل نموده است. آمارهای غیررسمی حاکی از بازدهی بالای ارزش افزوده اقتصادی ایجاد شده در این بخش در مقایسه با دیگر بخش‌های اقتصادی بوده تا جایی که آن را به محملی مناسب برای سفته‌بازی افراد سودجو تبدیل نموده است. رشد جمعیت جوان کشور، نگرش کلی جامعه مبنی بر سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به عنوان روشی برای حفظ ارزش پول و بالاخره رشد نقدینگی در چند سال اخیر و ایجاد بستری مناسب برای حضور سفته‌بازان در بخش

۱- از آقایان مهرداد فرح‌آبادی و بهنام چاوشی از کارشناسان سازمان بورس و اوراق بهادار که در تنظیم این مقاله اینجانب را یاری نموده‌اند، تشکر و قدردانی می‌نمایم.



می‌باشند که با کمک به انبوه‌سازی و افزایش ظرفیت تولیدی در بخش مسکن و نهایتاً پاسخگویی به تقاضای ایجادشده در این بخش، ضمن فراهم آوردن امکان مشارکت عمومی با سرمایه‌های کوچک در این بخش، به رونق دیگر صنایع مرتبط با مسکن کمک شایان توجهی می‌نمایند. مقررات و چارچوب فعالیت صندوق‌های زمین و ساختمان با تحقیقات انجام شده در سازمان بورس و اوراق بهادار و نیز با همکاری کارشناسان وزارت مسکن و شهرسازی و فعالان حوزه ساختمان تنظیم گردیده‌اند. این مقاله ضمن تبیین مبانی حقوقی تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان به تشریح اهداف، ویژگی‌ها و مزایای سرمایه‌گذاری در آن‌ها پرداخته و در ادامه فرآیند سرمایه‌گذاری در صندوق‌های زمین و ساختمان و چگونگی ارزش‌گذاری واحدهای سرمایه‌گذاری آن‌ها را توضیح خواهد داد. ویژگی‌های ارکان نظارتی و اجرایی این صندوق‌ها در ادامه تشریح شده و در نهایت به نحوه انحلال و تصفیه این صندوق‌ها پرداخته خواهد شد.

۱- اهداف، ویژگی‌ها و مزیت‌های صندوق‌های زمین و ساختمان

صندوق‌های زمین و ساختمان با هدف تأمین منابع مالی مورد نیاز پروژه‌های بزرگ ساختمانی یا به عرصه ظهور گذاشته و از طریق جلب مشارکت پس‌اندازهای خرد و کلان اقشار مختلف جامعه و کاهش اتکا به منابع سیستم پولی و بانکی در کشور، تأسیس می‌گردند. یکی از ویژگیهای حائز اهمیت در این صندوق‌ها، امکان مبادله واحدهای سرمایه‌گذاری آن‌ها در بازار ثانویه (از جمله بورس اوراق بهادار یا بازار خارج از بورس) است. وجوه گردآوری شده در این صندوق‌ها، به ساخت پروژه ساختمانی معینی اختصاص یافته و سپس با فروش واحدهای ساختمانی پروژه

یادشده، در نهایت عواید ناشی از این فعالیت بین سرمایه‌گذاران تقسیم می‌شود. ارکان اجرایی و نظارتی در این صندوق‌ها به‌گونه‌ای طراحی شده‌اند تا پروژه ساختمانی در زمان تعیین شده و مطابق با هزینه‌های پیش‌بینی شده در طرح توجیهی که در پیوست امیدنامه منتشر می‌شود، به اتمام رسد.

صندوق‌های زمین و ساختمان مزایای متعددی را برای سرمایه‌گذاران فراهم آورده که در ذیل به اختصار به چهار مورد از آن‌ها اشاره می‌شود:

الف) با سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها، سرمایه‌گذار از سود ناشی از ساخت و فروش واحدهای ساختمانی پروژه صندوق بهره‌مند می‌شود. همچنین قدرت خرید سرمایه‌گذار در برابر افزایش قیمت زمین و ساختمان در منطقه‌ی اجرای پروژه تا حد زیادی حفظ می‌شود.

ب) سرمایه‌گذار می‌تواند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را در هر زمان از طریق فروش به بازارگردان یا اشخاص دیگر به نقد تبدیل کند. این ویژگی در سرمایه‌گذاری مستقیم در پروژه‌های ساختمانی، وجود ندارد و فروش یک واحد ساختمانی به مراتب از فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق مشکل‌تر است. بازارگردان براساس اساسنامه و مقررات مربوطه، هر روز قیمت‌های خود را برای خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری، اعلام می‌نماید. در ضمن در صورت پذیرفته شدن واحدهای سرمایه‌گذاری در بورس یا بازار خارج از بورس، یک بازار ثانویه‌ی قوی برای سرمایه‌گذاری مذکور شکل خواهد گرفت.

ج) سرمایه‌گذار می‌تواند همواره اطلاعات مربوط به صندوق و پروژه‌ی ساختمانی صندوق را از طریق تارنمای صندوق دریافت کند. در این تارنما، میزان پیشرفت پروژه در هر ماه و صورت‌های مالی و

صندوق‌های زمین و ساختمان از جمله نهادهای مالی جدیدالتأسیسی می‌باشند که با کمک به انبوه‌سازی و افزایش ظرفیت تولیدی در بخش مسکن و نهایتاً پاسخگویی به تقاضای ایجادشده در این بخش، ضمن فراهم آوردن امکان مشارکت عمومی با سرمایه‌های کوچک در این بخش، به رونق دیگر صنایع مرتبط با مسکن کمک شایان توجهی می‌نمایند.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

ناظر بررسی و تأیید می‌گردد، حسابرس صندوق گزارش‌های مالی و عملکردی صندوق را بررسی و راجع به آن‌ها اظهار نظر می‌کند، و پرداخت‌های نقدی از حساب‌های جاری صندوق با امضای مشترک متولی و مدیر صندوق، صورت می‌پذیرند.

هـ) صلاحیت ارکان صندوق در ساخت، نظارت و انجام سایر وظایف، توسط سازمان بورس و اوراق بهادار بررسی می‌شود. همچنین نرم افزارهای کنترل پروژه و ثبت و نگهداری حساب‌ها نیز توسط این سازمان بررسی و تأیید می‌شوند. این امر امکان اجرای ضابطه‌مند پروژه ساختمانی و افزایش اطمینان سرمایه‌گذاران صندوق را فراهم می‌آورد.

۲- مقررات تاسیس و فعالیت صندوق‌های زمین و ساختمان

ضوابط تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان در اواخر مرداد ماه

گزارش عملکرد صندوق هر سه ماه یکبار منتشر می‌شوند. همچنین اطلاعاتی چون گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده و ارزش روز، تاریخ‌های تعیین شده برای افزایش سرمایه و نتایج آن و همچنین مظنه‌های خرید و فروش بازارگردان و قیمت هر واحد سرمایه‌گذاری در آخرین معامله، از الزامات افشاء اطلاعات برای این صندوق‌ها محسوب می‌گردند.

د) اگرچه سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها با ریسک همراه است، لیکن سازوکار طراحی شده در اداره‌ی این صندوق‌ها دلالت بر افزایش نقش ارکان نظارتی (همچون مدیر ناظر، متولی و حسابرس) و متعاقباً کاهش ریسک سرمایه‌گذاری دارد. به دلیل اینکه فعالیت صندوق توسط حسابرس و متولی صندوق دائماً نظارت می‌شود، احتمال سوءاستفاده از سرمایه‌ی صندوق کاهش می‌یابد. گزارش ماهانه‌ی پیشرفت فیزیکی پروژه توسط مدیر ساخت تهیه شده و توسط مدیر

به میزان سرمایه‌گذاری آن‌ها در صندوق است. شورای عالی بورس و اوراق بهادار، گواهی سرمایه‌گذاری صادره توسط صندوق‌های زمین و ساختمان را از جمله اوراق بهادار قابل معامله موضوع بند ۲۴ ماده‌ی ۱ قانون بازار اوراق بهادار محسوب نموده است.

۲-۲- دستورالعمل تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان:

براساس این دستورالعمل اطلاعات مربوط به ارکان صندوق و اطلاعات کلی پروژه‌ی ساختمانی موضوع تأسیس صندوق به‌منظور صدور موافقت اصولی به سبب ارائه می‌شود. صدور موافقت اصولی به منزله‌ی تأیید صلاحیت ارکان پیشنهادی برای تأسیس صندوق می‌باشد. آن‌گاه اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق مطابق نمونه‌ی مصوب سبب تکمیل شده و به امضای ارکان تأیید صلاحیت‌دار می‌رسد. سپس طرح توجیهی پروژه مورد نظر صندوق مطابق راهنمای مربوطه و مقررات ملی ساختمان تهیه شده و به تأیید مدیر ناظر صندوق و سایر ارکان می‌رسد. اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق و طرح توجیهی پروژه به اضافه‌ی رونوشت مجوزها و پروانه‌های لازم برای اجرای پروژه ساختمانی و سایر مدارک لازم به منظور صدور مجوز تأسیس صندوق، به سبب تسلیم می‌شود.

پس از تأیید مدارک، مجوز تأسیس صندوق زمین و ساختمان به عنوان یک نهاد مالی توسط سبب صادر می‌شود؛ تا این صندوق بتواند به عنوان مؤسسه‌ی غیرتجاری موضوع ماده ۵۸۴ قانون تجارت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری به ثبت برسد. پس از طی این تشریفات، صندوق می‌تواند مجوز فعالیت خود را از سبب دریافت کرده و فعالیت خود را آغاز کند.

با شروع فعالیت صندوق، ابتدا زمین پروژه توسط کارشناس رسمی دادگستری ارزیابی شده و به مالکیت صندوق درمی‌آید و در قبال آن واحد سرمایه‌گذاری صادر شده و به مالک زمین تقدیم می‌شود. تشریفات انتخاب کارشناسان رسمی و چگونگی اظهار نظر آن‌ها در اساسنامه‌ی صندوق و دستورالعمل مربوطه پیش‌بینی شده است.

۱۳۸۷ به تصویب شورای عالی بورس و اوراق بهادار رسید. به دنبال تصویب این ضوابط، مجموعه‌ی مقررات تأسیس و فعالیت صندوق‌های زمین و ساختمان در اواخر فروردین ماه سال ۱۳۸۸ به تصویب هیأت‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار رسید. در این بخش به‌طور مختصر به تشریح محتویات هریک از این مقررات می‌پردازیم.

۲-۱- ضوابط تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان:

ضوابط تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان در تاریخ ۱۳۸۷/۵/۲۸ به تصویب شورای عالی بورس و اوراق بهادار رسید. صندوق زمین و ساختمان با اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار (سبب) تشکیل می‌شود و به‌صورت یک موسسه غیرتجاری موضوع ماده ۵۸۴ قانون تجارت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری به ثبت می‌رسد. براساس این ضوابط و به استناد ماده ۴ آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون بازار اوراق بهادار، صندوق‌های زمین و ساختمان از مصادیق نهادهای مالی موضوع بند ۲۱ ماده (۱) این قانون محسوب می‌شوند و فعالیت آنها تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار است. صلاحیت حرفه‌ای، تخصصی و تجربی ارکان این نوع صندوق‌ها باید به تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار برسد. صندوق‌های زمین و ساختمان ملزم‌اند، مقررات مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار را رعایت کنند و در صورت تخلف، این سازمان می‌تواند در حدود اختیارات قانونی خود، تنبیهات انضباطی برای صندوق یا ارکان آن در نظر بگیرد. صندوق‌های زمین و ساختمان موضوع بند (۱) ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۸۷، با رعایت ضوابط تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان تأسیس می‌شوند.

برای سرمایه‌گذاران در صندوق زمین و ساختمان، گواهی سرمایه‌گذاری صادر می‌شود که معرف تعداد واحدهای سرمایه‌گذار در صندوق است. مسئولیت دارندگان گواهی سرمایه‌گذاری محدود

واحدهای سرمایه‌گذاری مورد درخواست خود را مالک شوند. در اولین عرضه عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری، دارندگان قبلی واحدهای سرمایه‌گذاری، در خرید واحدهای سرمایه‌گذاری عرضه شده حق تقدم نخواهند داشت؛ ولی در عرضه‌های بعدی آن‌ها دارای حق تقدم هستند. این حق تقدم به صورت برگه‌هایی صادر و در اختیار سرمایه‌گذاران صندوق قرار می‌گیرد. نحوه‌ی تبدیل حق تقدم‌ها به واحدهای سرمایه‌گذاری یا انتقال آن‌ها، در اساسنامه‌ی صندوق پیش‌بینی شده است.

۲-۴- اساسنامه، امیدنامه و طرح توجیهی صندوق‌های زمین و ساختمان:

اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق زمین و ساختمان باید مطابق نمونه مصوب سبا، تنظیم گردد. در اساسنامه، چارچوب فعالیت صندوق و وظایف هر یک از ارکان پیش‌بینی شده است. در قسمت دیگری از این مقاله وظایف، مسئولیت‌ها و اختیارات هر یک از ارکان صندوق به اختصار تشریح شده است.

مطابق اساسنامه‌ی صندوق، مرجع رسیدگی به

کلیه‌ی تخلفات ارکان صندوق از مقررات،

مفاد اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق، سازمان

بورس و اوراق بهادار است. در صورتی که

به تشخیص این سازمان، رسیدگی به

تخلفات ارتکابی در صلاحیت مرجع یا

مراجع دیگری باشد، موضوع به مرجع

یا مراجع ذیصلاح ارجاع داده خواهد

شد. همچنین مطابق اساسنامه، هرگونه

اختلاف بین ارکان صندوق با یکدیگر و

با سرمایه‌گذاران و سایر اشخاص ذی‌ربط در

مواردی که مربوط به صندوق می‌شود و هرگونه

اختلاف ناشی از فعالیت حرفه‌ای آن‌ها، در صورت عدم

سازش در کانون مربوطه، در هیأت‌دآوری موضوع ماده‌ی ۳۶ قانون

بازار اوراق بهادار رسیدگی می‌شود. حکم هیأت‌دآوری قطعی و

لازم‌الاجراست و اجرای آن بر عهده‌ی اداره‌ها و دوایر اجرای ثبت

اسناد و املاک می‌باشد.

امیدنامه‌ی صندوق جزئی از اساسنامه‌ی صندوق محسوب می‌شود.

اهداف، استراتژی‌ها و ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق در

امیدنامه آمده است. مشخصات هویتی و نشانی ارکان اجرایی و نظارتی

صندوق، محل اقامت صندوق و شعب پیش‌بینی شده برای انجام امور

مربوط به صندوق نیز در امیدنامه افشا شده است. ارکان صندوق به

استثنای مدیر ساخت، در قبال مسئولیت‌ها و وظایفی که در صندوق

پذیرفته‌اند، کارمزدهایی را دریافت می‌کنند. میزان این کارمزدها و

چگونگی محاسبه‌ی آن‌ها در امیدنامه قید شده است. مدیر ساخت

نیز متعهد است که پروژه‌ی صندوق را در قبال هزینه‌ای که در طرح

توجیهی پیش‌بینی شده است، اجرا نماید.

سپس طرح‌ها و نقشه‌های پروژه ساختمانی تکمیل گردیده و به تائید مدیر ناظر صندوق می‌رسند. مراحل اجرای پروژه در یک نرم‌افزار معتبر کنترل پروژه‌ی با تفصیل کافی پیاده‌سازی می‌شوند. مصالح و تجهیزات و تکنولوژی ساخت به‌طور دقیق تعیین می‌شوند و هزینه‌های اجرای پروژه نیز برآورد می‌گردد. براساس این موارد، طرح توجیهی پروژه به هنگام می‌شود. هر یک از ارکان صندوق باید نرم‌افزار، نیروی انسانی و امکانات لازم برای اجرای وظایف خود را تجهیز کند. در این زمان مدیر صندوق می‌تواند با تصویب هیأت‌مدیره، اطلاعات و مدارک لازم را به سبا تقدیم کرده و تقاضای عرضه‌ی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را به عموم سرمایه‌گذاران، ارائه دهد. هزینه‌هایی که صندوق برای انجام مراحل فوق و ایجاد آمادگی به منظور دریافت مجوز عرضه‌ی عمومی متحمل می‌شود، توسط یک یا چند رکن صندوق پرداخت می‌شود و در عوض در قبال آن به تعداد لازم، واحد سرمایه‌گذاری صندوق صادر شده و در اختیار آن رکن

یا ارکان قرار می‌گیرد. مجوز عرضه‌ی عمومی واحدهای

سرمایه‌گذاری صندوق با رعایت دستورالعمل ثبت

و عرضه‌ی عمومی اوراق بهادار، توسط سبا

صادر خواهد شد.

۲-۳- دستورالعمل صدور واحدهای

سرمایه‌گذاری صندوق‌های زمین و

ساختمان:

تأمین مالی پروژه‌ی ساختمانی به

تدریج و از منابع مختلف صورت

می‌گیرد. زمین پروژه توسط مالک

تأمین شده و مالک در قبال آن واحد

سرمایه‌گذاری صندوق را دریافت می‌کند.

برخی از هزینه‌های اولیه، نظیر هزینه‌های تأسیس،

تهیه‌ی طرح‌ها و نقشه‌ها و طرح توجیهی توسط ارکان

صندوق تأمین شده و در قبال آن‌ها نیز واحد سرمایه‌گذاری صندوق

صادر می‌گردد. ممکن است بخشی از منابع مالی از طریق دریافت وام

بانکی و بخشی دیگر نیز از محل پیش‌فروش واحدهای ساختمانی

پروژه تأمین شود. بخش دیگری از منابع مالی لازم نیز از طریق عرضه

و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری به عموم مردم تأمین خواهد شد.

نحوه‌ی تأمین منابع مالی به تفصیل در طرح توجیهی پروژه پیش‌بینی

می‌شود.

هر واحد سرمایه‌گذاری دارای یک قیمت مینا است که نظیر

ارزش اسمی سهام در اساسنامه‌ی صندوق قید می‌شود. صدور

واحد سرمایه‌گذاری به قیمت مینا صورت می‌پذیرد. تشریفات

صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، در دستورالعمل صدور واحدهای

سرمایه‌گذاری صندوق زمین و ساختمان پیش‌بینی شده است.

متقاضیان سرمایه‌گذاری در صندوق می‌توانند با تکمیل فرم‌های

مربوطه و ارائه مدارک و پیمودن مراحل پیش‌بینی شده، در نهایت

صندوق‌های زمین و ساختمان با هدف تأمین منابع مالی مورد نیاز پروژه‌های بزرگ ساختمانی یا به عرضه‌ی ظهور گذاشته و از طریق جلب مشارکت پس‌اندازهای خرد و کلان اقبال مختلف جامعه و کاهش اتکا به منابع سیستم پولی و بانکی در کشور، تأسیس می‌گردند.



سرمایه‌گذاری صندوق زمین و ساختمان:

واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در مراحل پذیره‌نویسی و افزایش سرمایه‌ی صندوق در بازار اولیه، به قیمت مبنای تعیین شده در اساسنامه صندوق، به فروش می‌روند. با این حال ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری در بازار ثانویه بستگی به سهم هر واحد سرمایه‌گذاری از ارزش خالص دارایی‌ها (دارایی‌ها پس از کسر بدهی‌ها) ی صندوق دارد. ارزش دارایی‌های صندوق را می‌توان به روش‌های مختلف محاسبه و براساس آن خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری را تعیین نمود. مطابق دستورالعمل مصوب سبا، خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دو روش محاسبه و به منظور اطلاع سهامداران در مقاطع زمانی معین منتشر می‌شود. در روش اول دارایی‌ها به بهای تمام‌شده - یعنی بهایی که برای ایجاد یا اکتساب آن‌ها پرداخت شده است - محاسبه می‌شوند. در روش

به همراه امیدنامه‌ی صندوق، طرح توجیهی پروژه‌ی ساختمانی صندوق نیز در اختیار عموم قرار می‌گیرد. در طرح توجیهی پروژه، کیفیت مصالح مورد استفاده، زمان اتمام هر مرحله از پروژه، چگونگی اجرا، مسئولین اجرایی و نظارتی، هزینه‌های مربوطه و بازدهی پیش‌بینی شده پروژه تعیین شده است.

اساسنامه، امیدنامه و طرح توجیهی صندوق، اطلاعات مهمی را به سرمایه‌گذاران منتقل می‌کنند. علاوه بر این، اطلاعات دیگری نظیر صورت‌های مالی صندوق، گزارش‌های پیشرفت ماهانه، ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده و ارزش کارشناسی، و سوابق فعالیت ارکان صندوق، در سایت اینترنتی صندوق منتشر می‌شود. سرمایه‌گذاران برای تصمیم‌گیری به سرمایه‌گذاری در صندوق، به این اطلاعات نیاز دارند.

۲-۵- دستورالعمل نحوه‌ی محاسبه‌ی خالص ارزش واحدهای



واحدهای سرمایه‌گذاری را به مظنه‌ی فروش از بازارگردان خریداری کنند. البته در صورتی‌که خریدار یا فروشنده‌ای با قیمت‌های بهتر در بازار وجود داشته باشد، سرمایه‌گذاران می‌توانند برای خرید یا فروش واحدهای سرمایه‌گذاری به وی مراجعه کنند. به عبارت دیگر معامله با بازارگردان اجباری نیست و بازارگردان درجه‌ی نقدشوندگی واحدهای سرمایه‌گذاری را افزایش می‌دهد. تعهدات بازارگردان درخصوص دامنه‌ی مظنه و حداقل معاملات روزانه در امیدنامه‌ی صندوق قید می‌گردد.

۷-۲- دستورالعمل تدوین روش و تهیه‌ی اسناد مزایده در صندوق‌های زمین و ساختمان:

پیش‌فروش واحدهای ساختمانی و همچنین فروش آن‌ها پس از تکمیل، باید به بالاترین قیمت ممکن صورت پذیرد. بنابراین

دوم، دارایی‌های صندوق توسط کارشناس رسمی دادگستری ارزیابی می‌گردد. خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری، اطلاعات مفیدی برای معامله‌ی واحدهای سرمایه‌گذاری، در اختیار معامله‌گران بازار ثانویه قرار می‌دهد.

۶-۲- دستورالعمل بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های زمین و ساختمان:

مطابق دستورالعمل بازارگردانی، بازارگردان باید در هر روز کاری مظنه‌ی خرید و مظنه‌ی فروش هر واحد سرمایه‌گذاری را اعلام نماید. تفاوت بین مظنه‌ی خرید و مظنه‌ی فروش بازارگردان کم و در حد دامنه‌ی مظنه است. سرمایه‌گذاران صندوق می‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به مظنه‌ی خرید به بازارگردان بفروشند. علاقه‌مندان به خرید واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق نیز می‌توانند،

نسبت مشارکت خود در صندوق، در خرید واحدهای سرمایه‌گذاری جدید، حق تقدم دارند. این سرمایه‌گذاران می‌توانند با پرداخت قیمت مبنای هر واحد سرمایه‌گذاری، حق تقدم خود را تبدیل به واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق نمایند یا حق تقدم خود را در بازار ثانویه (نظیر بورس اوراق بهادار یا بازار خارج از بورس) بفروشند. در صورتی که شخصی غیر از سرمایه‌گذاران قبلی صندوق، تمایل به مشارکت در صندوق را داشته باشد، باید به تعداد کافی برگی حق تقدم در بازار ثانویه خریداری کرده و با پرداخت قیمت مبنای هر واحد سرمایه‌گذاری و ارائه‌ی برگه‌های حق تقدم خریداری شده، واحدهای سرمایه‌گذاری جدید صندوق را خریداری کند. تعداد حق تقدم لازم برای خرید یک واحد سرمایه‌گذاری، بستگی به درصد افزایش سرمایه‌ی صندوق دارد.

ج) خرید از بازارگردان

روش دیگر سرمایه‌گذاری در صندوق، خرید واحدهای سرمایه‌گذاری از بازارگردان صندوق است. مظنه‌های خرید و فروش بازارگردان در هر روز به اطلاع عموم می‌رسد. تعهد بازارگردان به معامله واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، محدود است و ممکن است تمایلی به انجام معاملات بیشتر از تعهد خود نداشته باشد.

د) خرید از دیگر سرمایه‌گذاران

با وجود تعهد ایجاد شده برای بازارگردان به صورت روزانه، سرمایه‌گذاران الزامی برای معامله به مظنه‌ی قیمت بازارگردان نداشته و می‌توانند با توافق با یکدیگر، واحدهای سرمایه‌گذاری خود را معامله کرده، با امضای دفاتر مربوطه نزد متعهد پذیرهنویس مالکیت خود را منتقل نمایند. در صورتی که واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق زمین و ساختمان در بورس یا بازار خارج از بورس پذیرفته‌شوند،

سرمایه‌گذاران صندوق برای خرید واحدهای ساختمانی، اولی‌تی نخواهند داشت. بدین منظور، مدیر صندوق باید تشریفات مزایده را به نحوی که در اساسنامه‌ی صندوق پیش‌بینی شده، رعایت کند.

برای اطمینان از برگزاری مزایده به شکل صحیح، دستورالعمل تدوین روش و تهیه اسناد مزایده

تنظیم گردیده که برای صندوق‌های زمین و ساختمان لازم‌الاجراست. چگونگی تعیین قیمت پایه، اطلاعاتی که باید در اسناد مزایده برای علاقه‌مندان به شرکت در مزایده افشا شود، چگونگی دریافت پیشنهادهای قیمت، و مفاد قرارداد نمونه که با برندگان مزایده منعقد می‌شود، در این دستورالعمل قید شده است.

۳- سرمایه‌گذاری در صندوق‌های زمین و ساختمان

سرمایه‌گذاران می‌توانند در مراحل مختلف و از طرق زیر در صندوق سرمایه‌گذاری کرده و مالک واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق شوند:

الف) اولین عرضه عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری

اولین عرضه عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، بدون اعطای حق تقدم به سرمایه‌گذاران قبلی، صورت می‌پذیرد. در این مرحله، عموم علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در صندوق می‌توانند با پرداخت قیمت مبنای هر واحد سرمایه‌گذاری، در صندوق شریک شوند.

ب) افزایش سرمایه

همه‌ی منابع مالی لازم برای اجرای پروژه ساختمانی به صورت یکجا و در اولین عرضه‌ی عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری، تأمین نمی‌شود. لذا در مقاطع زمانی مختلفی که در امین‌نامه‌ی صندوق پیش‌بینی شده است، صندوق به پیشنهاد مدیر صندوق و تصویب هیأت‌مدیره‌ی صندوق، افزایش سرمایه می‌دهد. افزایش سرمایه با صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید صورت می‌پذیرد و سرمایه‌گذاران قبلی به

معاملات طبق مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه بین سرمایه‌گذاران صورت خواهد گرفت.

۴- ارزش‌گذاری واحدهای سرمایه‌گذاری

به‌طور کلی خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری براساس دستورالعمل مربوطه و مطابق اساسنامه، به منظور رعایت الزامات گزارش‌دهی صندوق، محاسبه و اعلام می‌شود. خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری برابر است با سهم هر واحد سرمایه‌گذاری از دارایی‌های صندوق پس از کسر بدهی‌های صندوق. دارایی‌های صندوق به دو روش ارزیابی می‌شوند و لذا برای هر واحد سرمایه‌گذاری دو خالص ارزش به شرح زیر محاسبه می‌گردد:

■ **خالص بهای تمام‌شده:** در این روش دارایی‌های صندوق به بهای تمام شده در دفاتر صندوق، ارزشیابی می‌شوند. خالص بهای تمام شده هر واحد سرمایه‌گذاری، برای مقاطع سه ماهه پس از آغاز فعالیت صندوق محاسبه و اعلام می‌شود.

■ **خالص ارزش روز:** در این روش ارزش جایگزینی دارایی‌های صندوق توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری با توجه به قیمت‌های روز تعیین می‌گردد. خالص ارزش روز هر واحد سرمایه‌گذاری، برای مقاطع شش ماهه پس از آغاز فعالیت صندوق محاسبه و اعلام می‌شود. هدف از ارزش‌گذاری واحدهای سرمایه‌گذاری به روش‌های فوق، کمک به شفاف‌سازی معاملات صورت گرفته در بازار ثانویه صندوق و کمک به تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران است. بنابراین توجه به این نکته ضروری است که محاسبات مذکور مبنای صدور واحدهای

سرمایه‌گذاری صندوق نخواهد بود و واحدهای سرمایه‌گذاری صادره توسط صندوق، همواره به قیمت مبنای فروش می‌روند. سرمایه‌گذاران می‌توانند خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری را با مظنه‌های خرید و فروش بازارگردان یا قیمت‌های پیشنهادی سایر فعالین در بازار ثانویه، مقایسه کرده و تصمیم مناسب‌تری برای سرمایه‌گذاری خود بگیرند.

برای محاسبه‌ی خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز، مدیر صندوق باید با توجه به دستورالعمل محاسبه خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های زمین و ساختمان، و با در نظر گرفتن رشته‌های تخصصی

لازم برای ارزیابی دارایی‌های صندوق از جمله پروژه‌ی ساختمانی صندوق، به تعداد کافی کارشناس رسمی دادگستری در رشته مورد نیاز انتخاب و به همراه حق‌الزحمه‌ی هر کارشناس و فهرست تفصیلی دارایی‌های صندوق و قیمت تمام‌شده‌ی هر دارایی، به منظور تصویب به هیأت مدیره صندوق پیشنهاد نماید. هریک از ارکان صندوق نیز می‌تواند کارشناس رسمی مورد نظر خود را به همراه حق‌الزحمه‌ی پیشنهادی به هیأت‌مدیره معرفی کند. هیأت کارشناسان رسمی در نهایت به انتخاب هیأت‌مدیره تعیین می‌شوند، تا ارزش جایگزینی دارایی‌های صندوق را با توجه به قیمت‌ها و هزینه‌های روز تعیین کند. مدیر صندوق براساس ارزش‌های جایگزینی تعیین شده توسط کارشناسان رسمی دادگستری برای دارایی‌های صندوق، خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری صندوق را به ارزش روز محاسبه و پس از اظهار نظر حسابرس در پایگاه اینترنتی صندوق منتشر می‌کند.

اساسنامه و امیدنامه‌ی صندوق زمین و ساختمان باید مطابق نمونه مصوب سبا، تنظیم گردد. در اساسنامه، چارچوب فعالیت صندوق و وظایف هر یک از ارکان پیش‌بینی شده‌است. در قسمت دیگری از این مقاله وظایف، مسئولیت‌ها و اختیارات هریک از ارکان صندوق به اختصار تشریح شده‌است.



۵- ارکان صندوق و وظایف آنها

یکی از ویژگیهای برجسته صندوق‌های زمین و ساختمان، مدیریت تخصصی این صندوق‌ها به موازات بعد نظارتی حاکم بر آنها می‌باشد. بطور کلی می‌توان ارکان صندوق‌های زمین و ساختمان را به سه گروه ارکان تصمیم‌گیرنده (همچون مجمع صندوق و هیأت مدیره)، ارکان اجرایی (همچون مدیر صندوق، مدیر ساخت، بازارگردان و متعهد پذیرهنویس) و ارکان نظارتی (همچون مدیر ناظر، متولی و حسابرس) تفکیک نمود. تفکیک صحیح وظایف در این صندوق‌ها می‌تواند گامی در جهت تقویت کنترل‌های داخلی در آنها باشد. در ادامه بطور مختصر به معرفی و بیان وظایف هر یک از این ارکان خواهیم پرداخت:

۵-۱- مجمع صندوق

مجمع صندوق از اجتماع متولی و دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق تشکیل می‌شود. متولی به عنوان نماینده سرمایه‌گذارانی است که به هر دلیل در مجمع شرکت ننموده و حق رأی خود را رسماً به دیگری واگذار نکرده باشند. هر دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، در مجمع صندوق به تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری تحت تملک خود، دارای حق رأی است. مجمع صندوق می‌تواند اساسنامه و امیدنامه را تغییر دهد؛ مشروط به آن که تغییرات مذکور قبلاً به تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده‌باشد. وظیفه دعوت مجمع صندوق و تهیه مقدمات لازم برای تشکیل آن در مواعید پیش‌بینی شده در اساسنامه، به عهده‌ی مدیر صندوق است؛ لیکن مجمع صندوق

چارچوب مقررات مربوطه و تصفیه‌ی صندوق به عهده‌ی مدیر صندوق است. مدیر صندوق به عنوان نماینده‌ی صندوق در مقابل اشخاص ثالث محسوب می‌شود.

۴-۵- مدیر ساخت

مدیر ساخت شخص حقوقی است که مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین‌نامه‌ها و مقررات مربوطه، دارای پروانه‌ی اشتغال به کار اجرای ساختمان در سطح پایه‌ی یک است. وظیفه و مسئولیت اصلی مدیر ساخت اجرای پروژه ساختمانی صندوق رأساً یا از طریق عقد قرارداد با پیمانکاران ذی‌صلاح بر اساس مراحل، زمانبندی، مصالح و نقشه‌های پیش‌بینی شده در طرح توجیهی پروژه است. در مواقعی که از خدمات پیمانکاران استفاده می‌گردد، مسئولیت پرداخت مبالغ لازم به پیمانکاران برای انجام پروژه یا خرید مصالح و نیز نظارت بر پیمانکاران به عهده مدیر ساخت است. ارایه صورت وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی و مالی پروژه در مواعد مقرر در اساسنامه، همکاری با مدیر ناظر و رفع اشکالات مورد نظر وی و همکاری در بازدید از پروژه‌ی ساختمانی، از دیگر وظایف مدیر ساخت می‌باشد.

۵-۵- مدیر ناظر

مدیر ناظر یک شخص حقوقی است که مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین‌نامه‌ها و مقررات مربوط به این قانون، دارای پروانه‌ی اشتغال به نظارت پایه یک است. مهمترین وظیفه‌ی مدیر ناظر، نظارت بر اجرای پروژه، جهت تطبیق با طرح توجیهی و مقررات ملی ساختمان است. مدیر ناظر ملزم است در صورتی که مدیر ساخت در اجرای پروژه به تذکرات وی عمل ننماید، گزارش‌های لازم را ارائه کند. در مواعد مقرر مدیر ناظر موظف به بررسی و تأیید طرح‌ها و نقشه‌های اجرای پروژه و اظهار نظر راجع به صورت وضعیت‌های ماهانه پیشرفت فیزیکی پروژه است.

۶-۵- متولی

برای نظارت مستمر بر فعالیت ارکان اجرایی صندوق، دو رکن متولی و حسابرس در اساسنامه پیش‌بینی شده است. این ارکان اجازه‌ی خرید واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را در مدت تصدی خود به این سمت‌ها نخواهند داشت. متولی و حسابرس نباید به سایر ارکان صندوق وابسته باشند تا بتوانند در انجام وظایف خود، استقلال لازم را داشته باشند. متولی با شرکت در جلسات مجمع صندوق و از جانب سرمایه‌گذارانی که در مجمع حضور ندارند و حق رأی خود را به شخص دیگری واگذار ننموده‌اند - با رعایت مصالح آن‌ها - اعمال رأی می‌نماید. متولی موظف است با نظارت بر سایر ارکان به منظور اطمینان از اجرای صحیح مسئولیت‌ها، تخلفات احتمالی آن‌ها را در

به دعوت متولی، دارندگان بیش از یک پنجم واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق و سازمان بورس و اوراق بهادار نیز در هر زمان قابل تشکیل است. تغییر و عزل هر یک از ارکان نیز توسط مجمع صورت می‌گیرد، مشروط به آن‌که جایگزین پیشنهادی، به تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار رسیده باشد.

۲-۵- هیأت مدیره‌ی صندوق

هیأت مدیره‌ی صندوق متشکل از مدیر صندوق، مدیر ساخت، مدیر ناظر، متعهد پذیره نویس و متولی صندوق است. هر کدام از این ارکان یک شخص حقیقی صاحب صلاحیت را برای حضور در جلسات هیأت مدیره معرفی می‌کند. تصویب مبلغ لازم برای افزایش سرمایه در هر مرحله، از وظایف مهمی است که بر عهده‌ی هیأت مدیره است. همچنین مدیر ساخت یا پیمانکاران برای اجرای هر مرحله از پروژه، نیاز به تأیید صلاحیت توسط هیأت مدیره خواهند داشت. در شرایط استثنایی، هزینه‌ها یا زمان بندی اجرای پروژه قابل تعدیل و تغییر است که تصمیم‌گیری راجع به این موضوع نیز در حیطه‌ی اختیارات هیأت مدیره قرار دارد.

اخذ تصمیمات لازم در فرآیند مزایده‌ی فروش و پیش فروش واحدهای ساختمانی صندوق، تصویب اسناد مزایده و نمونه‌ی قراردادهایی که با برندگان مزایده‌های فروش یا پیش فروش واحدهای ساختمانی منعقد می‌شود و تعیین مسئول پرداخت جریمه‌های تأخیر در اجرای پروژه صندوق، از دیگر وظایف و اختیارات هیأت مدیره است.

۳-۵- مدیر صندوق

مدیر صندوق یک شخصیت حقوقی از بین نهادهای مالی است که با تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار و تصویب مجمع صندوق تعیین می‌گردد. انجام برخی از مراحل صدور واحدهای سرمایه‌گذاری، ثبت و نگهداری حساب هر سرمایه‌گذار و ثبت و تهیه‌ی صورت‌های مالی و گزارش‌های فعالیت صندوق، به عهده مدیر صندوق است. مدیر صندوق با راه‌اندازی تارنمای صندوق، گزارش‌های عملکرد صندوق و اطلاعات لازم را برای آگاهی عموم افشاء می‌نماید. وظیفه‌ی بررسی گزارش‌های پیشرفت مالی پروژه که توسط مدیر ساخت ارائه می‌شوند و صدور دستور پرداخت آن‌ها و همچنین پرداخت سایر هزینه‌های صندوق با تأیید متولی، به عهده‌ی مدیر صندوق است. مدیر صندوق باید در زمان‌های مقرر، خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری را به بهای تمام شده و ارزش روز محاسبه کرده، و پس از تصویب هیأت مدیره منتشر نماید. عملیات مربوط به مزایده‌ی دارایی‌های صندوق در پایان دوره‌ی فعالیت صندوق یا در زمان‌های پیش‌فروش واحدهای ساختمانی، مطابق مصوبات مجمع و هیأت مدیره‌ی صندوق و در

اساسنامه،
امیدنامه و طرح
توجیهی صندوق، اطلاعات
مهمی را به سرمایه‌گذاران منتقل
می‌کنند. علاوه بر این، اطلاعات
دیگری نظیر صورت‌های مالی صندوق،
گزارش‌های پیشرفت ماهانه، ارزش هر
واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده
و ارزش کارشناسی، و سوابق فعالیت
ارکان صندوق، در سایت اینترنتی
صندوق منتشر می‌شود.

و نرخ‌های کارمزد ارکان که بخش قابل توجهی از هزینه‌ها را تشکیل می‌دهد نیز در امیدنامه‌ی صندوق مشخص و اعلام می‌شود. به طور کلی هزینه‌های سرمایه‌گذاری در صندوق را می‌توان به دو بخش به شرح زیر تقسیم نمود:

الف) هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارایی‌های صندوق:

این هزینه‌ها توسط صندوق و از محل وجوه جمع‌آوری شده تأمین و پرداخت می‌شود. مهم‌ترین این نوع از هزینه‌ها، که رئوس آن در اساسنامه و مقادیر آن در امیدنامه یا طرح توجیهی پروژه پیش‌بینی شده است عبارتند از:

- هزینه‌های تأسیس صندوق؛
- هزینه‌های اخذ مجوزهای لازم برای اجرای ساختمان پروژه؛
- زمین پروژه، و مالیات‌ها و هزینه‌های نقل و انتقال آن به نام صندوق؛
- هزینه‌های اجرای پروژه‌ی ساختمانی؛
- هزینه‌ی تبلیغات و سایر هزینه‌های مربوط به پیش‌فروش یا فروش واحدهای ساختمانی؛
- کارمزد ارکان صندوق.

دستور پرداخت هزینه‌ها باید توسط مدیر صندوق و با تأیید متولی صورت گیرد. قبل از تأیید هر پرداخت، متولی باید کنترل‌های پیش‌بینی شده در اساسنامه را انجام دهد و از تطبیق آن با اساسنامه، امیدنامه و طرح توجیهی پروژه و کامل بودن مدارک مطمئن شود. برای پرداخت هزینه‌های ساخت پروژه، صورت‌وضعیت‌های پیشرفت فیزیکی پروژه باید ماهی یک‌بار توسط مدیر ساخت تهیه شده و به تأیید مدیر ناظر برسد، و صورت‌وضعیت مالی پروژه نیز بر اساس صورت‌وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه، توسط مدیر ساخت تهیه و به مدیر صندوق جهت بررسی و تأیید ارائه شود. کارمزد ارکان معمولاً پس از انجام خدمات (یک یا سه ماه یکبار) و در چارچوب نرخ‌های مذکور در امیدنامه، مشروط به ارائه صحیح خدمات، قابل پرداخت است.

ممکن است برخی هزینه‌ها یا اکتساب برخی دارایی‌ها، در قبال صدور واحدهای سرمایه‌گذاری صورت پذیرند. در این شرایط صندوق وجه نقدی پرداخت نمی‌کند، بلکه با صدور واحدهای سرمایه‌گذاری و تسلیم آن به طرف مقابل با وی تصفیه حساب می‌کند. در این صورت، قیمت هر واحد سرمایه‌گذاری برابر قیمت مینا خواهد بود. مثلاً مالک زمین، زمین پروژه را در قبال دریافت واحدهای سرمایه‌گذاری به تملک صندوق درمی‌آورد یا هزینه‌های تأسیس توسط یک یا چند رکن صندوق پرداخت می‌شود و در عوض واحد سرمایه‌گذاری به پرداخت

مراجعه صالحه پیگیری نماید. بررسی و تأیید دستور پرداخت از محل دارایی‌های صندوق، پیشنهاد عزل و نصب دیگر ارکان به مجمع صندوق (در صورتی که منافع سرمایه‌گذاران ایجاب کند) نیز از جمله وظایف محوله به متولی محسوب می‌شود.

۵-۷- حسابرس

حسابرس صندوق از بین یکی از مؤسسات حسابرسی معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار، به تصویب مجمع صندوق تعیین می‌شود. حسابرس ملزم به بررسی و اظهار نظر راجع به گزارش مدیر صندوق در خصوص افزایش سرمایه، صورتهای مالی صندوق، عملکرد و وضعیت صندوق، و خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری در مواعید مقرر است.

۵-۸- متعهد پذیرهنویس

متعهد پذیرهنویسی یک شخص حقوقی است که مطابق اساسنامه، موظف به خرید واحدهای سرمایه‌گذاری باقی‌مانده به قیمت مینا، پس از اتمام هر مرحله از پذیرهنویسی است. بدین

ترتیب با انجام این تعهد می‌توان اطمینان یافت

که در صورتی که بخشی از واحدهای

سرمایه‌گذاری صندوق به فروش نرسند،

متعهد پذیرهنویس با خرید واحدهای

سرمایه‌گذاری باقی‌مانده، منابع مالی

لازم برای اجرای پروژه را در اختیار

صندوق قرار می‌دهد و اجرای پروژه

به دلیل کمبود نقدینگی با تأخیر و

اشکال مواجه نخواهد شد.

۵-۹- بازارگردان صندوق

بازارگردان باید مظنه‌های خرید و فروش

خود برای واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را

هر روز اعلام کند. سرمایه‌گذاران می‌توانند واحدهای

سرمایه‌گذاری خود را به مظنه‌ی خرید بازارگردان، به بازارگردان

بفروشند. همچنین علاقه‌مندان به سرمایه‌گذاری در صندوق می‌توانند

واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را به مظنه‌ی فروش که کمی بالاتر

از مظنه‌ی خرید است، از بازارگردان بخرند. به عبارت دیگر بازارگردان

همواره حاضر به خرید یا فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق تا

سقف معین و براساس مظنه‌های قیمت خود است و لذا نقدشوندگی

واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را افزایش می‌دهد. در صورتی که

امکان معامله واحدهای سرمایه‌گذاری در بورس یا بازار خارج از

بورس فراهم نشود؛ فعالیت بازارگردانی مطابق مقررات مربوط به

همان بورس یا بازار خارج از بورس صورت خواهد گرفت.

۶- هزینه‌های صندوق

سرفصل تمامی هزینه‌های قابل پرداخت برای انجام پروژه‌ی

ساختمانی صندوق، در اساسنامه‌ی آن قید شده است. مبالغ ساخت

پیش‌فروش واحدهای ساختمانی و همچنین فروش آن‌ها پس از تکمیل، باید به بالاترین قیمت ممکن صورت پذیرد. بنابراین سرمایه‌گذاران صندوق برای خرید واحدهای ساختمانی، اولویتی نخواهند داشت. بدین منظور، مدیر صندوق باید تشریفات مزایده را به نحوی که در اساسنامه‌ی صندوق پیش‌بینی شده، رعایت کند.



۷- تصفیه و انحلال

در صورتی که فعالیت صندوق، بنا به دلایلی همچون لغو مجوز یا انحلال صندوق توسط سپا یا انحلال صندوق بر اساس حکم دادگاه، آن‌گاه مقامی که حکم به انحلال صندوق داده است، مدیر تصفیه را همراه با حدود اختیارات، حق الزحمه و مراحل تصفیه‌ی صندوق، تعیین و اقدامات تصفیه توسط وی صورت می‌پذیرد. در صورتی که پروژه‌ی ساختمانی پایان یابد آن‌گاه عملیات تصفیه صندوق مطابق مفاد اساسنامه و به روال عادی انجام می‌شود. مدیر صندوق ابتدا دارایی‌ها و واحدهای ساختمانی صندوق را که قبلاً پیش فروش نشده‌اند، مطابق با دستورالعمل مربوطه از طریق برگزاری مزایده به فروش می‌رساند. مدیر صندوق از خرید دارایی‌های جدید اجتناب کرده و اقدام به نقد کردن مطالبات صندوق می‌نماید. در مرحله‌ی بعد تمامی بدهی‌های سررسید شده‌ی صندوق (به استثنای بدهی به ارکان صندوق بابت کارمزد آن‌ها)، با تأیید متولی پرداخت می‌گردد. واحدهای سرمایه‌گذاری از

کننده‌ی این هزینه‌ها، ارائه می‌شود. به عبارت دیگر این اشخاص با سایر سرمایه‌گذاران شریک می‌شوند و می‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را در بازار ثانویه (مثل بورس اوراق بهادار یا بازار خارج از بورس)، بفروشند و تبدیل به نقد کنند.

ب) هزینه‌های مربوط به زمان ورود یا خروج هر سرمایه‌گذار:
سرمایه‌گذار برای سرمایه‌گذاری در صندوق، هزینه‌های دیگری نیز متحمل می‌شود که آن‌ها را باید از محل دارایی‌های خود بپردازد. مثلاً برای پذیره‌نویسی یا خرید هر واحد سرمایه‌گذاری، علاوه بر قیمت مبنا یا قیمت خرید آن، سرمایه‌گذار باید کارمزد صدور گواهی سرمایه‌گذاری مربوطه را نیز به متعهد پذیره‌نویس پرداخت کند. برای معامله با بازارگردان، سرمایه‌گذار باید کارمزدهای خرید و فروش را نیز بپردازد.

سرمایه‌گذاری (سهام) صندوق می‌شود و برای وی گواهی سرمایه‌گذاری که معرف تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری تحت مالکیت وی است، صادر می‌شود. پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری در عرضه اولیه، خرید حق تقدم و تبدیل آن به واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در هنگام افزایش سرمایه، خرید واحدهای سرمایه‌گذاری از بازارگردان یا خرید مستقیم از دیگر سرمایه‌گذاران، روش‌های مشارکت در این صندوق‌ها می‌باشند.

ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری به دو روش محاسبه و پس از تایید در تارنمای صندوق، اعلام می‌شود. در یک روش بهای تمام شده و در روش دیگر ارزش روز توسط کارشناس رسمی دادگستری برای هر واحد سرمایه‌گذاری تعیین می‌گردد.

یکی از ویژگی‌های برجسته‌ی صندوق‌های زمین و ساختمان، مدیریت تخصصی این صندوق‌ها به موازات بعد نظارتی حاکم بر آنها می‌باشد. بطور کلی می‌توان ارکان صندوق‌های زمین و ساختمان را به سه گروه ارکان تصمیم‌گیرنده (مجمع صندوق و هیأت مدیره)، ارکان اجرایی (مدیر صندوق، مدیرساخت، بازارگردان و متعهدپذیرهنویس) و ارکان نظارتی (مدیر ناظر، متولی و حسابرس) تفکیک نمود.

صرفاً هزینه‌هایی توسط صندوق قبول می‌شوند که مرتبط با عملیات ساخت و فراهم نمودن مقدمات فروش پروژه‌ی ساختمانی صندوق بوده و در اساسنامه صندوق درج شده باشند. هزینه‌هایی که در هنگام خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری یا صدور و ابطال آنها تحت عنوان کارمزد صدور، خرید یا فروش نامیده می‌شوند، به عهده‌ی شخص سرمایه‌گذار است. در اساسنامه‌ی صندوق زمین و ساختمان، فرآیند تصفیه و انحلال صندوق‌ها نیز پیش‌بینی شده است.

صندوق‌های زمین و ساختمان به عنوان پدیده‌ی مالی نوظهور به بازار سرمایه کشور معرفی و پیش‌بینی می‌شود با توجه به ظرفیت‌های بالای بخش ساختمان در اقتصاد کشور، از چشم‌انداز روشنی برخوردار باشند. با توجه به اهتمام مسئولین امر در حمایت از این تلاش‌ها و پی‌گیری متولیان بازار سرمایه و مسکن در تدوین مقررات مربوطه، امیدواریم در آینده‌ی نزدیک شاهد حضور چشمگیر این صندوق‌ها در عرصه‌ی اقتصاد کشور باشیم.

سرمایه‌گذاران دریافت و ابطال گردیده و معادل خالص ارزش روز واحدهای سرمایه‌گذاری به ایشان پرداخت می‌گردد. سپس مطالبات ارکان صندوق بابت کارمزد نیز پرداخت می‌گردد. در صورتی که اسناد مالکیت واحدهای ساختمانی پس از اتمام پروژه آماده نباشد، مطالبات صندوق از خریداران توسط مدیر صندوق به ارزش روز خرید می‌شود تا به همراه سایر وجوه صندوق بین سرمایه‌گذاران تقسیم شده و صندوق تصفیه شود. بعد از این فرآیند مدیر صندوق باید اسناد مالکیت را آماده کرده و به خریداران منتقل کند. هزینه‌های این امر با دریافت کارمزد تصفیه به عهده‌ی مدیر صندوق است. پس از این مراحل، صورت‌جلسه تصفیه توسط مدیر صندوق تنظیم، که پس از تایید حسابرس و متولی، خاتمه فعالیت صندوق رسماً اعلام می‌گردد.

خلاصه

صندوق‌های زمین و ساختمان به عنوان یکی از نهادهای نوپای مالی، وظیفه‌ی جمع‌آوری وجوه خرد و سرگردان سرمایه‌گذاران و هدایت این منابع برای ساخت پروژه‌های ساختمانی را بر عهده دارند. این صندوق‌ها که با هدف تامین منابع مالی پروژه‌های ساختمانی از طریق بازار سرمایه و کاهش اتکا به منابع مالی بانک‌ها و همچنین جلب مشارکت پس‌اندازهای مردمی در بخش مسکن پایه عرصه نهاده‌اند، می‌توانند به عنوان راه‌کاری مؤثر در حل معضل مسکن در جامعه ایفای نقش نمایند. از طریق این صندوق‌ها، امکان مشارکت سرمایه‌گذاران خرد با هر میزان سرمایه در پروژه‌های ساختمانی بوجود می‌آید و سرمایه‌گذار در سود ناشی از ساخت و ساز و فروش واحدهای ساختمانی شریک می‌شود. سرمایه‌گذار در این صندوق‌ها می‌تواند در هر زمان، واحدهای سرمایه‌گذاری خود را در بازار ثانویه به قیمت روز بفروشد. همچنین آخرین اطلاعات و گزارشات مربوط به صندوق و پروژه‌ی ساختمانی آن، از طریق تارنمای صندوق منتشر می‌شود. علاوه بر این در صندوق‌های زمین و ساختمان ارکان نظارتی برای نظارت بر ارکان اجرایی تعبیه شده‌اند.

سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها به طرق مختلف امکان‌پذیر است. سرمایه‌گذار با سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها، مالک واحدهای