



شماره بخشنامه : 14564-63885

تاریخ : ۱۴۰۴/۰۲/۰۲

موضوع	آیین نامه ایجاد صندوق های سرمایه گذاری املاک و مستغلات
	شماره: 14564/ت63885 تاریخ: 1404/02/02 وزارت راه و شهرسازی-وزارت امور اقتصادی و دارایی سازمان برنامه و بودجه کشور-بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران هیئت وزیران در جلسه 1404/1/27 به پیشنهاد شماره 674395 مورخ 1403/12/20 سازمان برنامه و بودجه کشور (با همکاری وزارت راه و شهرسازی) و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با لحاظ بند (ح) تبصره (10) ماده واحده قانون بودجه سال 1404 کل کشور، آیین نامه ایجاد صندوق های سرمایه گذاری املاک و مستغلات را به شرح زیر تصویب کرد: آیین نامه ایجاد صندوق های سرمایه گذاری املاک و مستغلات ماده-1- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند: 1- قانون: قانون بودجه سال 1404 کل کشور. 2- سازمان: سازمان برنامه و بودجه کشور. 3- وزارت: وزارت امور اقتصادی و دارایی. 4- بانک مرکزی: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران. 5- سازمان بورس: سازمان بورس و اوراق بهادار. 6- بانک: بانک مسکن. 7- صندوق: صندوق های سرمایه گذاری املاک و مستغلات دولت که با مجوز سازمان بورس و مبتنی بر اموال تأسیس می شوند و واحدهای آن قابلیت عرضه عمومی در بورس ها را دارند. 8- ارکان صندوق: مجمع، مدیر صندوق، مدیر بهره برداری، متولی و حسابرس. 9- دستگاه واگذارنده: کلیه دستگاه های مذکور در بند (1) مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا. 10- اموال: دارایی های غیرمنقول شامل زمین و ساختمان های دارای سند رسمی تک برگ مالکیت و گواهی پایان کار معتبر که قابلیت انتقال به صندوق، مطابق اساسنامه مورد تأیید سازمان بورس را داشته باشند و در اختیار دستگاه واگذارنده می باشند. ماده-2- مؤسس، بانک می باشد که نسبت به تأسیس صندوق تا سقف مبلغ یک هزار میلیارد (1000,000,000,000) ریال به مدیریت شرکت تأمین سرمایه بانک اقدام می نماید و سازمان بورس همکاری لازم را به منظور صدور مجوز تأسیس صندوق با مؤسس به عمل می آورد. ارکان صندوق از مفاد دستورالعمل رعایت الزامات کفایت سرمایه مصوب 1384 سازمان بورس مستثنی می باشند. ماده-3- وزارت مکلف است به نمایندگی از دولت و با هماهنگی سازمان، فهرست اموال قابل واگذاری به صندوق را پس از جمع از دستگاه های واگذارنده، حداکثر تا پایان خردادماه جهت سیر مراحل تأسیس صندوق به مجمع مؤسس صندوق ارائه نماید. ماده-4- پس از تأسیس و ثبت صندوق توسط مؤسس، اقدامات لازم توسط وزارت با هماهنگی سازمان، جهت ارزش گذاری و انتقال اموال به صندوق در یک یا چند مرحله تا سقف مندرج در ماده (2) این آیین نامه، صورت می پذیرد. تبصره - تأسیس صندوق صرفاً با انتقال اموال صورت پذیرفته و نیازمند پذیره نویسی به صورت نقدی نمی باشد. ماده-5- پس از انتقال اموال به صندوق، وزارت به نمایندگی از دولت، کلیه واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی متعلق به دولت را به بانک منتقل خواهد نمود. واحدهای سرمایه گذاری واگذار شده به بانک، از شمول دستورالعمل سرمایه گذاری در اوراق بهادار، محاسبه خالص نسبت دارایی های ثابت و غیره بانک مرکزی مستثنی خواهند بود.

ماده 6- بانک پس از واگذاری واحدهای سرمایه گذاری به نام خود، اقدامات لازم را از طریق وزارت به منظور اخذ مجوز مجمع عمومی عادی و فوق العاده، اخذ تأییدیه بانک مرکزی و ثبت افزایش سرمایه نزد مرجع ثبت شرکت ها به عمل می آورد.

ماده 7- در صورت عرضه اموال توسط صندوق از طریق بورس کالا، چنانچه بالاترین پیشنهاد قیمتی برابر یا بالاتر از قیمت پایه باشد، معامله انجام می شود. در غیر این صورت عرضه مجدد با کاهش تا ده درصد (10%) قیمت پایه انجام می شود. در صورت عدم انجام معامله در مراحل اول، فهرست قیمت های پیشنهادی جهت بازنگری در قیمت پایه و مزایده نهایی در مجمع طرح می شود.

ماده 8- چنانچه اموال موضوع این آیین نامه، املاک با کاربری مسکونی باشد، شرکت هایی که صددرصد (100%) سهام آنها متعلق به بانک باشد، در صورت انتخاب به عنوان برنده مزایده عمومی واگذاری اموال، مشمول اخذ مجوز موضوع ماده (10) دستورالعمل نحوه واگذاری اموال مازاد مؤسسات اعتباری موضوع مصوبه شماره 1295 مورخ 1399/3/27 (شورای پول و اعتبار (وقت)) نخواهند بود.

ماده 9- مدیر صندوق موظف است ظرف پنج سال، واحدهای سرمایه گذاری بانک را مطابق مقررات و با رعایت صرفه و صلاح به فروش رساند.

ماده 10- کلیه معاملات املاک و مستغلات و واحدهای سرمایه گذاری صندوق از مالیات معاف می باشد.
معاون اول رئیس جمهور
محمد رضا عارف



<https://ravihesab.com>

موسسه آموزشی راوی حساب