

# صندوق دارایی دیجیتال



arg

شرکت سبگردان البرز

## ارزش بازار رمز ارزها در جهان:

- ارزش کل بازار: تا سال ۲۰۲۴، ارزش کل بازار جهانی رمز ارزها حدود ۱/۳ تریلیون دلار است. این مقدار به دلیل نوسانات شدید قیمت رمز ارزها به طور مداوم تغییر می‌کند.

- بیت‌کوین: بیت‌کوین (BTC) به عنوان بزرگ‌ترین رمز ارز از نظر ارزش بازار، به تنهایی حدود ۶۰۰ میلیارد دلار از این ارزش کل را به خود اختصاص داده است.

- اتریوم: اتریوم (ETH) به عنوان دومین رمز ارز بزرگ از نظر ارزش بازار، حدود ۲۵۰ میلیارد دلار از این ارزش را داراست.

- سایر رمز ارزها: ارزش باقی‌مانده بازار بین هزاران رمز ارز دیگر توزیع شده است که از جمله آن‌ها می‌توان به بایننس کوین (BNB) و ریپل (XRP) اشاره کرد.

## ارزش بازار رمز ارزها در ایران:

تخمین ارزش دقیق بازار رمز ارزها در ایران به دلیل کمبود داده‌های رسمی و ماهیت غیرمتمرکز این دارایی‌ها دشوار است. با این حال، برخی برآوردها نشان می‌دهد:

سهم ایران از بازار جهانی: سهم ایران از ارزش کل بازار جهانی رمز ارزها به احتمال زیاد درصد کمی از کل است، که تخمین زده می‌شود بین ۵ تا ۱۰ میلیارد دلار باشد. سهم ایران در استخراج بیت‌کوین: ایران به دلیل هزینه‌های نسبتاً پایین برق، به یکی از بازیکنان مهم در زمینه استخراج بیت‌کوین تبدیل شده است و تا ۳ تا ۴ درصد از نرخ هاش جهانی بیت‌کوین را به خود اختصاص داده است. این می‌تواند به بخش قابل توجهی از ارزش بازار بیت‌کوین در ایران تبدیل شود.

این ارقام تقریبی هستند، زیرا ماهیت غیرمتمرکز و اغلب ناشناس بودن معاملات رمز ارزها به‌ویژه در مناطقی با سطح مختلفی از قوانین و نفوذ بازار مانند ایران، به دست آوردن ارقام دقیق را دشوار می‌کند.

## دارایی‌های دیجیتالی رمزنگاری شده

این نوع دارایی‌ها مبتنی به فناوری بلاکچین هستند. سوابق مالکیت و تراکنش‌های این دارایی‌های دیجیتالی به طور رمزنگاری شده در یک پایگاه داده غیرمتمرکز یا دفتر کل الکترونیکی که بین همه کاربران آن توزیع شده، ثبت و نگهداری می‌شوند. هر تراکنش جدید که به شبکه ارسال می‌شود، ابتدا باید توسط شبکه‌ای از کامپیوترها یا گره‌ها تأیید شود. بلوک‌های داده پس از اجماع شبکه با استفاده از کدهای منحصر به فرد رایانه‌ای که بر اساس توابع پیچیده ریاضی به نام hash کار می‌کنند، به ترتیب خاصی به هم متصل شده و محافظت می‌شوند. بدین ترتیب در عمل تغییر در تراکنش‌های ثبت شده در بلوک‌های داده غیرممکن است.

این سیستم تنها بر پایه قوانین از پیش تعریف شده توسط پروتکل شبکه، اجرا می‌شود و هیچ نهاد مرکزی آن را کنترل نمی‌کند. برای صدور دارایی‌های رمزنگاری نیازی به شخص ثالثی مانند بانک ندارید. هر فردی می‌تواند بدون نیاز به احراز هویت و ارائه مدارک خاصی، در این سیستم مشارکت کند. انتقال دارایی‌های دیجیتالی در این سیستم نیز بدون نیاز به کارگزار یا واسطه، به صورت هم‌تا به هم‌تا صورت می‌گیرد.

## انواع دارایی دیجیتال بر پایه بلاک چین

- ارزهای دیجیتال مانند بیت کوین، اتریوم، فانتوم و غیره
- توکن‌ها که نمایانگر مالکیت بر روی شبکه‌های بلاک چین هستند. مانند توکن‌های ERC۲۰ بر روی اتریوم
- توکن‌های غیرقابل تعویض (NFT) ها، دارایی‌های دیجیتال و منحصر بفرد که قابل جایگزینی با سایر NFTها نیست. مانند یک اثر هنری، آهنگ، ویدئو و غیره
- دارایی‌های اوراق بهادار، مانند سهام شرکت‌های بزرگ
- دارایی‌های مجازی در دنیاهای مجازی مانند زمین و مستغلات
- ارزهای دیجیتال بانک مرکزی یا CBDC، نوعی پول دیجیتال که توسط بانک مرکزی یک کشور منتشر می‌شود. این نوع پول مانند اسکناس و پول فیزیکی توسط دولت ضمانت می‌شود.

## ارزهای دیجیتال به عنوان دارایی دیجیتال

ارزها واحدهایی هستند که ارزش آنها تضمین شده و برای انتقال دارایی به کار می‌رود. دارایی دیجیتال نیز می‌تواند به عنوان ارز برای انجام تراکنش‌ها استفاده شده و بین افراد منتقل شود. رمزارزها یکی از انواع ارز دیجیتال هستند crypto currency به معنای پول نقد الکترونیکی رمزنگاری شده است که بر مبنای فناوری بلاکچین عمل می‌کند. کوین دارایی دیجیتال اصلی و اختصاصی یک بلاکچین است. اما همه دارایی‌های رمزنگاری شده یک ارز دیجیتال نیستند. دارایی‌های کریپتو شامل ارزهای دیجیتال متمرکز، سکه‌های امنیتی و کوین‌های کاربردی هستند.

روند ارزهای دیجیتال، سیستم‌های مالی را تغییر داده است و هر روزه مؤسسات بیشتری به استفاده از آن تمایل نشان می‌دهند. با این که کاربرد رمز ارزها در حال توسعه است ولی به علت مشکلات مقیاس‌پذیری در فناوری بلاکچین، تراکنش رمزارزها بسیار کند و گران انجام می‌شود. به همین دلیل آن‌ها را بیشتر به عنوان دارایی‌های سرمایه‌ای می‌شناسند تا ارزهای دیجیتال.

## توکنیزه کردن دارایی‌ها در رمزداری

توکنیزه کردن (Tokenization) تبدیل دارایی‌های فیزیکی و دیجیتال به توکن‌های دیجیتال است. اگر بخواهیم رمز دارایی را با رمزارزها مقایسه کنیم می‌توان گفت با استفاده از رمزارزها و توکن‌های این حوزه می‌توانید دارایی‌های تقریباً ایستا مانند طلا و ملک را با توکنیزه‌شان به جریان اقتصادی کشور وارد کنید. همچنین با توجه به وسع مالی خود می‌توانید سهمی از یک ملک بزرگ را داشته باشید بدون اینکه شخص فروشنده بخواهد یک ملک یا بخشی واحد از آن را به دو نفر بفروشد. (دارایی‌هایی که می‌توان توکنیزه کرد عبارتند از: طلا، املاک، آثار هنری، سهام شرکت و غیره)

## تمرکززدایی

یکی از ویژگی‌های مهم رمزداری‌ها است. این دارایی‌ها عمدتاً بر روی شبکه‌های بلاک چین غیر متمرکز عمل می‌کنند که کنترل آن‌ها در اختیار هیچ فرد یا نهاد مرکزی نیست. با تمرکززدایی واسطه‌ها حذف شده و امکان انتقال مستقیم ارزش وجود دارد. از سوی دیگر در برابر تغییرات و دخالت‌های خارجی مقاومت بسیاری دارد و در نهایت با کاهش هزینه‌های معاملات و حفظ امنیت و حریم خصوصی کاربران محبوبیت خاصی به این حوزه داده است.

## تفاوت رمزارزی با رمز ارز

رمزارزی و رمز ارز اغلب به جای یکدیگر استفاده می‌شوند، اما تفاوت‌هایی با هم دارند. تفاوت این دو دارایی دیجیتال را می‌توان با یک مثال ساده‌تر برای شما توضیح داد. فرض کنید رمزارزی‌ها مانند یک میوه فروشی هستند که انواع مختلفی از میوه‌ها را دارد. حال اگر فقط به یک میوه خاص مثل سیب توجه کنیم، سیب یک رمزارز است. اما میوه فروشی که انواع میوه‌های مختلف را دارد، رمزارزی محسوب می‌شود.

رمزارز	رمزارزی	تفاوت
یک نوع خاص از رمزارزی‌ها که شامل ارزهای دیجیتال می‌شوند	اصطلاح کلی برای انواع دارایی‌های دیجیتال مبتنی بر بلاک چین است.	تعریف
بیت کوین، اتریوم، تتر	انواع ارز دیجیتال، توکن‌ها، NFT ها	مثال
صرفاً بر اساس عرضه و تقاضا ارزش گذاری می‌شوند.	می‌توانند ارزش ذاتی یا ارزش بازاری داشته باشند.	ارزش
به عنوان وسیله مبادله و جایگزین پول فیات	کاربردهای متنوع مانند سرمایه گذاری، توکن‌ها و NFT ها	کاربرد
دارایی قابلیت تقسیم نامحدود	برخی از آنها قابل تقسیم و برخی منحصر به فرد و غیرقابل تقسیم	قابلیت تقسیم

## قانون گذاری رمز ارز در جهان

کره جنوبی، پیشتاز تنظیم‌گری

کشورهای جهان مدت‌هاست که تنظیم‌گری در حوزه رمزارزها را انجام داده‌اند. کره جنوبی در سال ۲۰۱۷ این کار را انجام داده است به طوری که قانون خدمات معاملات دارایی مجازی (VASP) را تصویب کرده و یکی از پیشگامان تنظیم قوانین ارزهای دیجیتال در جهان است. این کشور همچنین قانونی را در ۲۰۲۳ برای حمایت از کاربران دارایی‌های دیجیتال تصویب و اجرا کرد.

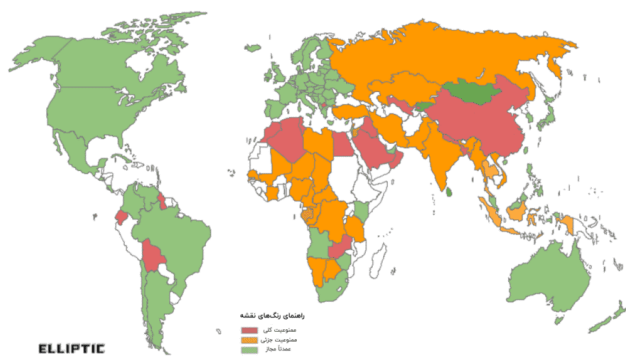
امارات در سال ۲۰۱۸ چهارچوب نظارتی ویژه برای توسعه صنعت رمزارزها ارائه کرده است. ترکیه در سال ۲۰۲۱ نخستین پیش‌نویس قانون ارزهای دیجیتال را رونمایی کرده است. این کشور همچنین مرکز نوآوری مالی با هدف توسعه در حوزه بلاکچین را راه‌اندازی کرده است. برزیل در سال ۲۰۲۲ چهارچوب قانونی مقررات و دارایی‌های دیجیتال را اجرا کرده و به موجب این قانون دارایی‌های دیجیتال را مانند دیگر دارایی‌های منقول به رسمیت شناخته است.

این کشور همچنین چهارچوب قانونی مقررات دارایی‌های دیجیتال را اجرا کرد و به موجب این قانون دارایی‌های دیجیتال مانند دیگر دارایی‌های منقول به رسمیت شناخته می‌شوند. فرانسه در ژانویه ۲۰۲۳ تمام دارایی‌های دیجیتال را به رسمیت شناخته است. این درحالی است که اگر به روند فرایند قانونگذاری و تنظیم‌گری در حوزه رمزارزها در کشورمان نگاهی بیندازیم متوجه می‌شویم که اقدام‌ها بیشتر محدودکننده حوزه رمزارزها بوده است که از جمله می‌توان به مسدودسازی موقت پلتفرم‌های رمزارز، محدودیت درگاه‌های صرافی، محدودیت در برداشته ۷۲ ساعته، خاموشی دستگاه‌های ماینر، افزایش تعرفه چند برابری برق برای ماینرها و... اشاره کرد. هرچند بعد از آن، نگاه‌ها به این حوزه در حال تغییر است و از جمله این تغییر نگاه و عمل می‌توان به رسمیت شناختن دارایی‌های دیجیتال که وزیر اقتصاد و امور دارایی به آن اذعان کرد اشاره داشت و یا رونمایی از ره نگاشت فین‌تک نام برد. (البته این ره نگاشت هم از نظر کارشناسان بیشتر رویکرد محدودیت و شفافیت برای رمزارزها بود).

باید گفت محدودیت راه چاره نیست چون کشور هند هم این راه را رفت و در نهایت مجبور شد از آن عبور کند چون دیگر هیچ نظارتی بر حوزه رمزارزها نداشت. از این جهت قوانین را سریع تغییر داد و با بازبینی آن رمزارزها را به عنوان یک کلاس دارایی به رسمیت شناخت و قوانین سختگیرانه را حذف کرد بنابراین امروز هند در فضایی شفاف‌تر در استفاده و به روزرسانی قوانین موجود خود در مسیر تعامل با رمزارزها به عنوان یک کلاس دارایی تازه قرار دارد. حتی نیجریه هم این مسیر را رفت وقتی با محدودیت‌ها و سختگیری‌ها را مشاهده کرد متوجه شد که نظارت بر بازار را از دست داده است و فعالیت‌های کاربران در حوزه رمزارزها زیرزمینی شده و یا روی پلتفرم‌های خارجی رفته است. از این رو با تصویب برخی قوانین سعی در بازگشت در مسیر تعادل دارد.

کشور ما هم باید مسیر تعامل را در پیش بگیرد تا بتواند سهم بازار جهانی را به دست آورد و اکوسیستم رمزارزها را که دارای اجزای شبکه و زیرساخت (۲ درصد)، تبادل (۵۰ درصد)، دیفای (۵ درصد)، کیف پول و نگهداری (۲ درصد)، استخراج (۴۰ درصد) و پرداخت (صفر درصد) است با شفافیت تمام در مسیر تعامل پیش برود و حداقل در منطقه حرفی برای گفتن داشته باش.

قانون‌گذاری ارزهای دیجیتال در سال ۲۰۲۳



## قوانین و مقررات در حوزه رمز ارز و رمز دارایی:

ایران تجارت و مالکیت ارزهای دیجیتال را در سال ۹۶ و ۹۷، به دلیل نگرانی‌های مربوط به پول‌شویی و تأمین مالی تروریسم ممنوع اعلام کرد و تمام مؤسسات مالی ایرانی مانند: بانک‌ها، صرافی‌های زیر نظر بانک مرکزی و سایر مراکز اصلی مالی از کارکردن با ارزهای دیجیتال یا تبلیغ آن به هر نحوی منع شدند.

بانک مرکزی در سی‌امین جلسه شورای عالی مبارزه با پول‌شویی در تاریخ ۹ آذر ۱۳۹۶ به‌طور رسمی همه مؤسسات مالی را از کار با ارزهای دیجیتال منع کرد.

بانک مرکزی در اردیبهشت ماه سال ۹۷، طی یک اعلامیه رسمی، خرید و فروش بیت‌کوین در ایران را ممنوع اعلام کرد. در این اطلاعیه بیان شد: از آنجا که ماهیت ارزهای مجازی، این ارزها را به ابزاری برای پول‌شویی، تأمین مالی تروریسم و به طور کلی جابجایی پول بین مجرمان تبدیل می‌کند، ممنوعیت به کارگیری این ارزها به بانک‌ها ابلاغ شده است.»

اما در سال ۲۰۱۹ با توجه به مشکلاتی که به دلیل تحریم‌ها به وجود آمد، دولت شروع به لغو محدودیت‌ها در این زمینه کرد. بعد از آن، قانون ارز دیجیتال در ایران تغییر کرد؛ آیین‌نامه اجرایی استخراج فرآورده‌های پردازشی رمزنگاری شده، توسط معاون اول رئیس‌جمهور اعلام و مالکیت و استخراج ارز دیجیتال در ایران با اخذ مجوز از وزارت صمت، قانونی شد، اما همچنان استفاده از رمزارزها به‌عنوان یک سیستم پرداخت ممنوع بود.

طبق مصوبه هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳ مرداد ماه ۱۳۹۸ تحت عنوان آیین‌نامه فرایند ماینینگ و استفاده از رمزارز: استفاده از رمزارزها صرفاً با قبول مسئولیت خطرپذیری (ریسک) از سوی متعاملین انجام می‌شود و مشمول حمایت و ضمانت دولت و نظام بانکی نبوده و استفاده از آن در مبادلات داخل کشور مجاز نیست.

با افزایش کاربران ارزهای دیجیتال در ایران، صرافی‌های ارز دیجیتال زیادی نیز در ایران شروع به فعالیت کرده‌اند. به همین جهت، بانک مرکزی شرایط و ضوابط پلتفرم‌های خرید و فروش ارز دیجیتال را تنظیم و ارائه کرده است. بر اساس دستورالعمل اجرایی تأسیس، فعالیت و نظارت بر صرافی‌ها مصوب شورای پول و اعتبار بانک مرکزی در اردیبهشت ماه ۱۴۰۰، «صرافی» شرکتی است که با مجوز بانک مرکزی تأسیس شده است و موضوع آن انجام عملیات صرافی است.

طبق ماده ۲۳ این دستورالعمل: هرگونه عملیات صرافی در بسترهای معاملاتی برخط داخلی و استفاده از رمزارزهای استخراج شده داخلی برای واردات صرفاً بر اساس ضوابط ابلاغی بانک مرکزی قابل انجام خواهد بود. بنابراین، طبق این دستورالعمل استفاده از رمزارز با رعایت ضوابط بانک مرکزی، برای واردات مجاز است.

همچنین وزیر صمت در شهریور ماه ۱۴۰۱، از تصویب بهره‌برداری و استخراج ارزهای دیجیتال توسط هیئت دولت و مجوز استفاده از ارز دیجیتال برای واردات خبر داد.

### طرح مجلس برای اخذ مالیات از ارزهای دیجیتال اردیبهشت ۱۴۰۲

مجلس شورای اسلامی در اردیبهشت ۱۴۰۲ طرحی را با عنوان «مالیات بر سوداگری و سفته‌بازی» تصویب کرد که در آن از «انواع رمزپول و رمزارزی» به‌عنوان یکی از دارایی‌هایی یاد شده بود که قرار است مشمول مالیات بر عایدی سرمایه شود؛ یعنی انتقال و واگذاری آن با مالیات همراه خواهد بود. این طرح در ادامه توسط شورای نگهبان تأیید نشد و برای اصلاح به مجلس بازگردانده شد. یکی از ایرادات شورای نگهبان به این طرح، نبود تعریف قانونی مشخص برای رمزپول و رمزارزی در مقررات کشور بود. این طرح در حال حاضر همچنان توسط نمایندگان مجلس در دست بررسی بوده و نسخه اصلاح شده آن در اختیار شورای نگهبان قرار نگرفته است.

## ابلاغ قانون بانک مرکزی آذر ۱۴۰۲

در قانون بانک مرکزی که توسط مجلس تصویب و در آذر ۱۴۰۲ از سوی رئیس‌جمهور به دستگاه‌های حکومتی ابلاغ شد، واژه «رمزپول» به این شکل تعریف شد:

"نوعی پول رقومی (دیجیتال) رمزنگاری شده است که در بستر پایگاه داده اشتراکی به صورت متمرکز (با محوریت بانک مرکزی) یا غیرمتمرکز ایجاد و به صورت غیرمتمرکز مبادله می‌شود".

مطابق این تعریف، رمزپول را می‌تواند معادل ارز دیجیتال بانک مرکزی (Central Bank Digital Currency) یا همان CBDC در نظر گرفت. بخشی از این قانون به توضیح وظایف و اختیارات بانک مرکزی اختصاص داده شده و تنظیم‌گری در حوزه رمزپول‌ها و نظارت بر مبادله آن‌ها در چهارچوب قوانین مربوط، وظیفه بانک مرکزی در نظر گرفته شده است.

### انتشار پیش‌نویس طرح ساماندهی و توسعه رمزارایی‌ها آذر ۱۴۰۲

در آذر ۱۴۰۲ پیش‌نویس طرحی با عنوان «ساماندهی و توسعه رمزارایی‌ها» از سوی کمیسیون اقتصادی مجلس منتشر شد. در بخش تعاریف این پیش‌نویس رمزارایی این‌طور تعریف شده است:

"هر نماد رقومی (دیجیتال) ارزش یا حق مالی یا غیرمالی که با استفاده از فناوری دفتر کل توزیع‌شده، به‌طور الکترونیک قابل نگهداری، ذخیره و انتقال است".

۱۲ مورد تعریف دیگر شامل فناوری دفتر کل توزیع‌شده، سازوکار اجماع، رمزارایی تضمین‌شده، رمزپول، رمزگواهی، رمزارایی کاربردی، سپیدنامه، پایگاه معاملاتی، ارائه‌دهندگان خدمات، اطلاعات نهانی، اسرار حرفه‌ای و فعالان بازار در این پیش‌نویس آمده است. گفتنی است این پیش‌نویس بخش‌های زیادی را در حوزه ارزهای دیجیتال دربر می‌گیرد، اما از آنجایی که نسخه نهایی این طرح هنوز منتشر نشده و به مرحله بررسی در صحن علنی مجلس نرسیده است، نمی‌توان به جزئیات آن از نظر قانونی استناد کرد.

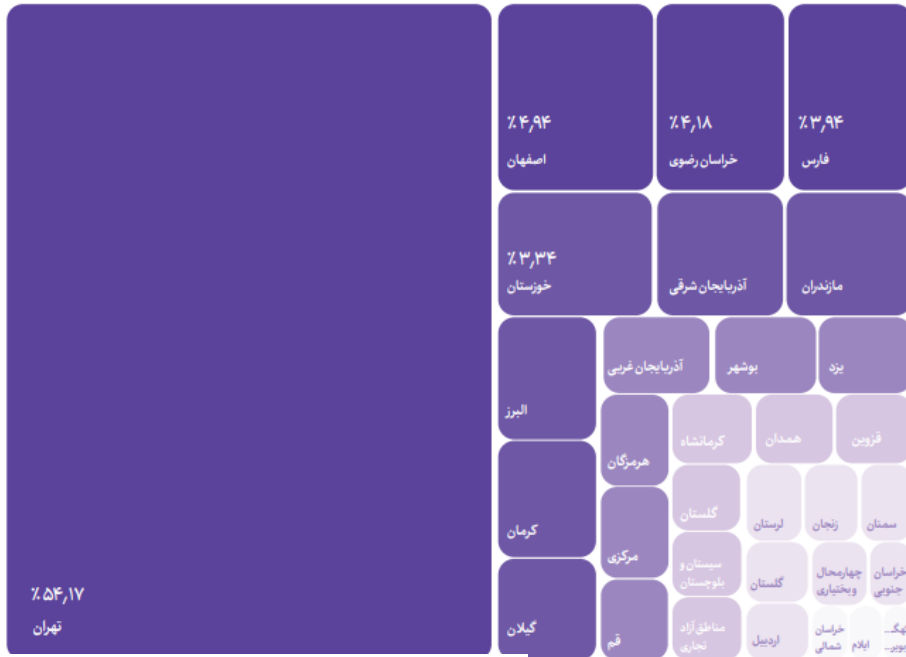
## حکم شرعی خرید و فروش رمزارز چیست؟

به طور کلی، نظرات مراجع تقلید در رابطه با حکم شرعی معامله رمزارز را می‌توان به ۳ دسته تقسیم کرد: برخی از فقها معامله و استفاده از رمزارز را دارای اشکال می‌دانند برخی اشکال شرعی در استفاده از آن نمی‌بینند و برخی نیز در این زمینه نظری ندارند و رعایت قوانین کشور را در این زمینه لازم می‌دانند. مخالفان به قاعده لاضرر و قاعده نفی سبیل استناد می‌کنند و موافقان به قاعده اباحه استناد می‌کنند به این معنی که معامله رمزارز جایز است تا زمانی که دلیلی بر خلاف شرع بودن آن وجود نداشته باشد. در مجموع، اکثر مراجع تقلید یا خرید و فروش ارزهای دیجیتال را حرام ندانستند، اما به دلیل وجود برخی ابهامات، معامله ارز دیجیتال را دارای مشکلاتی می‌دانند که بهتر است برای حل آن طبق قوانین عمل کرد. مقام معظم رهبری، در مورد خرید و فروش ارزهای دیجیتال، عمل به قوانین موجود را توصیه می‌کنند و طبق نظر ایشان، حکم تولید، خرید و فروش ارز دیجیتال، تابع قوانین و مقررات نظام جمهوری اسلامی ایران است. این نظر فقهی دو نتیجه دارد: اول آنکه حکم تحریم درباره آن وجود ندارد و دیگر اینکه ارجاع یک حکم شرعی به «قوانین و مقررات» از سوی، ولی فقیه، تکلیفی مهم را بر عهده قانون‌گذاران می‌گذارد که در این زمینه اقدام به وضع قوانین شفاف کنند تا مردم و نظام پولی و بانکی تکلیف خود را درباره این موضوع بدانند. چرا که عدم قوانین شفاف و تعلل در تصمیم‌گیری و قانون‌گذاری در هر حوزه‌ای از جمله حوزه ارز دیجیتال، همواره می‌تواند مشکلات جدی به‌جود بیاورد.



## رمز ارزها در ایران

مقایسه انباشت سرمایه در بخش رمزارایی در استان‌های مختلف کشور نسبت به سپرده‌های بانکی در نمودارهای فوق نشان داده شده است. داده‌های آماری نوبیتکس نشان می‌دهد تهرانی‌ها بیش از نصف سپرده‌های بانکی کشور را در اختیار دارند، اما در مورد دارایی رمزارزی سهم تهرانی‌ها حدود یک سوم کل دارایی رمزارزی در کشور است.



یکی از ویژگی‌های ممتاز دنیای رمزارزها ایجاد فرصت‌های برابر در استفاده از خدمات مالی برای همه است. یکی از شاخص‌هایی که این موضوع را ثابت می‌کند که مقایسه توزیع جغرافیایی سپرده‌های بانکی در کشور با توزیع جغرافیایی دارایی رمزارزی است. آمارهای بانک مرکزی نشان می‌دهد حدود ۵۵ درصد سپرده‌های ریالی کشور در تهران متمرکز است. این در حالی است که تهرانی‌ها در مورد دارایی رمزارزی به سهم ۳۳ درصدی بسنده کردند. در مورد سپرده‌های بانکی استان‌های اصفهان، خراسان رضوی و فارس رتبه‌های بعدی را در اختیار دارند اما در مورد رمزارایی‌ها جای استان خراسان رضوی و اصفهان عوض شده و این دو استان به ترتیب ۱۶ / ۸ درصد و ۹۳ / ۶ درصد از دارایی رمزارزی موجود در نوبیتکس را در اختیار دارند. در مجموع قیاس این دو شاخص نشان می‌دهد انباشت سرمایه در بخش رمزارایی نسبت به سپرده‌های بانکی متوازن‌تر است..



برای بار اول ایران در ارزیابی  
Chanalysis قرار گرفته و رتبه ۲۸ را  
در این لیست داشت.



Iran

تعداد کاربران در ایران:  
حدود ۱۵ میلیون نفر

۱۵ کشور برتر از نظر پذیرش رمزارز بر اساس گزارش Chanalysis ۲۰۲۳



با گذشت ۱۰ سال از ورود رمزارز به دنیا ۵۸۰ میلیون نفر دارنده رمزارز هستند و اندازه بازار رمزارز در حال حاضر در ابتدای سال ۲۰۲۴، ۲/۳ تریلیون دلار است. مردم کشورها به طور بی‌سابقه‌ای از رمزارزها استقبال کرده‌اند و در کل ۱۵ میلیون کاربر در کشورمان دارای رمزارز هستند و برای نخستین بار کشورمان در ارزیابی سال ۲۰۲۳ Chanalysis قرار گرفته و رتبه ۲۸ را در این لیست کسب کرده است. ۱۵ کشور برتری را هم که در این لیست قرار دارند هند، نیجریه، ویتنام، امریکا، اوکراین، فیلیپین، اندونزی، پاکستان، برزیل، تایلند، چین، ترکیه، روسیه، انگلستان و آرژانتین تشکیل می‌دهند.

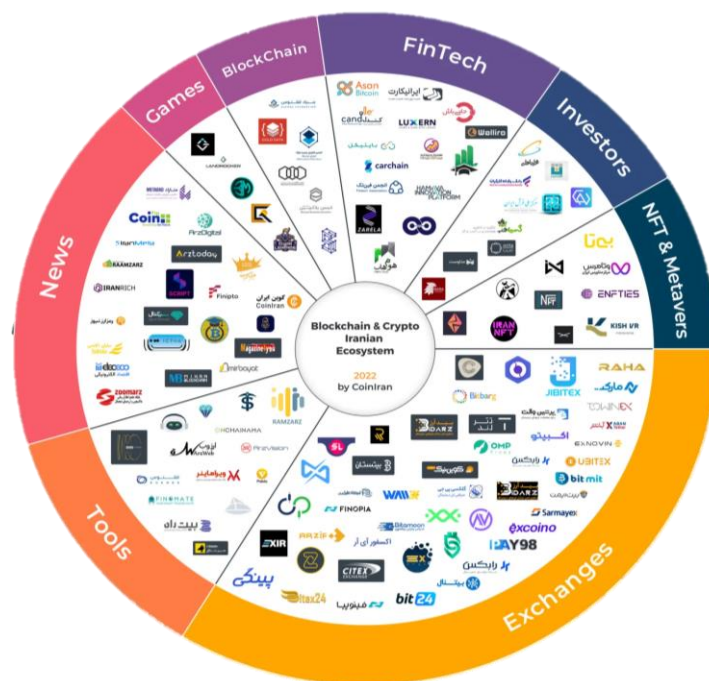
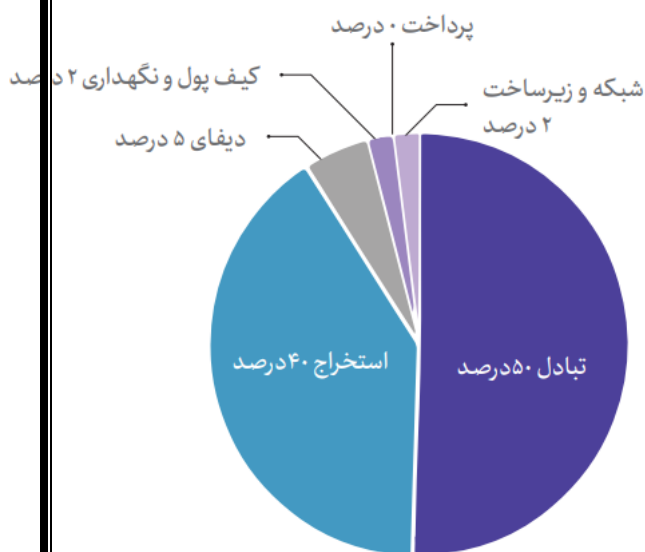
## اجزای تشکیل دهنده اکوسیستم رمزارزی در ایران

بی‌تردید می‌دانید که ابزارهای مبادلاتی جهان در آستانه یک تغییر بزرگ است. با مقایسه اجمالی وضعیت تبادلات مالی و روش‌های برقراری ارتباط اجتماعی در ۲۰ سال گذشته، می‌توان سیر تغییرات پرشتاب این حوزه را به خاطر آورد. عوامل زیادی را می‌توان در دگرگونی‌های مورد نظر موثر دانست، اما قطعاً یکی از موثرترین رخدادهای یک دهه اخیر تولد صنعت بلاک چین بوده است. ظهور اینترنت و امکان به اشتراک گذاشتن داده‌ها، یک تغییر بزرگ در حوزه تبادلات مالی و ارتباطات اجتماعی بود. می‌توان گفت جهانی که امروز می‌شناسیم شباهت کمتری به دنیای پیش از تولد اینترنت دارد. روند رشد شبکه اینترنت طی ۳۰ سال گذشته به قدری گسترده بود که امروز نمی‌توان جایی را تصور کرد که در آن نقشی موثر و کاربردی بازی نکند. به عقیده بسیاری از تحلیل‌گران انقلاب بعدی تکنولوژی قطعاً تولد صنعت بلاک چین بوده است. سرعت فراگیر شدن و نفوذ این صنعت در تبادلات مالی و ارتباطات اجتماعی بسیار قابل توجه است و می‌توان تصور کرد که آینده جهان از آن تکنولوژی بلاک چین و ابزارهای کاربردی آن است.

یکی از پرسش‌های کلیدی اینجاست که ایران در این سیر تحول پرشتاب چه وضعیتی دارد و با توجه به آن، چه سهمی از آینده را به خود اختصاص داده است. می‌دانیم که از تولد تکنولوژی بلاکچین در سال ۲۰۰۹ تاکنون، حجم شبکه‌ها، ابزارهای کاربردی و ارزش مالی مجموعه بلاک چین‌ها به شکلی تصاعدی در حال افزایش است. استارت‌آپ‌های ایرانی نیز چند سال است که به شکلی منسجم بر روی گسترش تکنولوژی بلاک چین و طراحی‌های پلتفرم‌های کاربردی سرمایه‌گذاری کرده‌اند. صرافی‌ها، کیف پول‌ها، ماینرها، بازی‌ها و اپلیکیشن‌های کاربردی دیگر، بخشی از این اکوسیستم استارت‌آپی بلاکچینی است.

اجزای یک اکوسیستم روابط پیوسته و موثری بر یکدیگر دارند و توسعه یا افول یک اکوسیستم همواره به روند تغییرات اجزای آن وابسته است. ما تلاش کردیم اجزای اکوسیستم بلاکچین ایران را دسته‌بندی و معرفی کنیم و به شکل اجمالی نقاط قوت آن را بازنمایی کنیم؛ اما در نهایت قصد داریم با بررسی الگوی اکوسیستم بلاک چین جهانی و روند پیشرفت آن، کاستی‌های موجود را تا حدی روشن کرده و قابلیت‌های بالقوه مجموعه بلاک چین ایرانی بیشتر روشن کنیم.

اکوسیستم بلاک چین ایران، هشت بخش مختلف را پوشش داده است. **صرافی‌ها، پلتفرم‌های خبری، بازی‌ها، فناوری بلاکچین، ان‌اف‌تی و متاورس، فین‌تک، ابزارهای بلاک چین و سرمایه‌گذاران.** الگوی جهانی اکوسیستم بلاکچین نیز با تقریب خوبی همین دسته‌بندی را ارائه می‌دهد، اما تفاوت‌هایی در کمیت و کیفیت خدمات ارائه شده در هر یک از این بخش‌ها وجود دارد که در ادامه به آن‌ها می‌پردازیم.



## صندوق سرمایه گذاری دارایی دیجیتال

همانند صندوق‌های سرمایه‌گذاری سنتی، صندوق‌های سرمایه‌گذاری ارزهای دیجیتال نیز انواع مختلفی دارند. انواع صندوق‌های سرمایه‌گذاری ارز دیجیتال عبارت‌اند از:

- صندوق‌های شاخص ارز دیجیتال؛
- صندوق‌های قابل‌معامله (ETF) ارز دیجیتال (اعم از صندوق‌های آتی و نقدی)؛
- صندوق‌های پوشش ریسک ارز دیجیتال؛
- و صندوق‌های سرمایه‌گذاری خطرپذیر (VC) ارز دیجیتال.

### صندوق دارایی دیجیتال

هر یک از انواع این صندوق‌های سرمایه‌گذاری ارز دیجیتال، فرصت‌های منحصر به فردی را برای سرمایه‌گذاری در بازار ارزهای دیجیتال ارائه می‌دهند که نیازهای سرمایه‌گذاران مختلف با میزان ریسک‌پذیری متفاوت را برآورده می‌نمایند. درک انواع صندوق‌ها می‌تواند به سرمایه‌گذاران کمک کند تا تصمیمات آگاهانه‌ای درباره چگونگی انتخاب میان آنها و تخصیص سرمایه‌شان در این بازار بگیرند.

برای تاسیس یک صندوق سهامی قابل‌معامله (ETF) در بازار بورس اوراق بهادار تهران که محوریت آن دارایی‌های دیجیتال و رمزارزها باشد، باید به یک سری نکات کلیدی و الزامات قانونی توجه ویژه داشت. این صندوق‌ها می‌توانند راهی امن‌تر و سازمان‌یافته برای سرمایه‌گذاران فراهم کنند تا در بازارهای پرنوسان و ریسک‌پذیر رمزارزها مشارکت کنند، بدون اینکه نیاز به خرید و نگهداری مستقیم رمزارزها داشته باشند.

#### ۱. ماهیت و ساختار صندوق سهامی قابل‌معامله (ETF)

ETF یک ابزار مالی است که ترکیبی از سهام، اوراق قرضه، یا سایر دارایی‌ها را شامل می‌شود و واحدهای آن در بورس اوراق بهادار قابل‌معامله است. ETFها به سرمایه‌گذاران این امکان را می‌دهند تا به‌صورت غیرمستقیم و با خرید واحدهای این صندوق‌ها، در سبدی متنوع از دارایی‌ها مشارکت کنند.

در زمینه دارایی‌های دیجیتال، ETFها می‌توانند شامل مجموعه‌ای از رمزارزها، سهام شرکت‌های فعال در حوزه بلاکچین، و سایر دارایی‌های مرتبط با فناوری‌های دیجیتال باشند. این نوع صندوق‌ها به‌ویژه برای سرمایه‌گذارانی که با بازار رمزارزها آشنایی ندارند یا از پیچیدگی‌های مدیریت این دارایی‌ها آگاه هستند، جذابیت بالایی دارند.

#### ۲. اهمیت و مزایای تاسیس صندوق ETF مبتنی بر دارایی‌های دیجیتال

تاسیس یک صندوق ETF که تمرکز آن بر دارایی‌های دیجیتال باشد، مزایای متعددی دارد:

۱. دسترسی ساده‌تر به بازار رمزارزها: بسیاری از سرمایه‌گذاران به دلیل نوسانات شدید، پیچیدگی‌های فنی، و ریسک‌های امنیتی از ورود مستقیم به بازار رمزارزها خودداری می‌کنند. یک ETF رمزارزی می‌تواند این موانع را برداشته و دسترسی آسان‌تری فراهم کند.

۲. تنوع‌بخشی: سرمایه‌گذاران با خرید واحدهای یک صندوق ETF رمزارزی، به‌صورت همزمان در مجموعه‌ای از دارایی‌های دیجیتال و سهام مرتبط سرمایه‌گذاری می‌کنند. این تنوع‌بخشی به کاهش ریسک کمک می‌کند.

۳. مدیریت حرفه‌ای: صندوق‌های ETF توسط مدیران حرفه‌ای و با تجربه اداره می‌شوند که تخصص لازم برای مدیریت دارایی‌های دیجیتال و تصمیم‌گیری‌های سرمایه‌گذاری را دارند.

۴. نقدشوندگی بالا: ETFها به راحتی در بورس قابل معامله هستند و سرمایه‌گذاران می‌توانند در هر زمان که بخواهند، واحدهای خود را خرید و فروش کنند.

### ۳. الزامات قانونی و مقرراتی برای تاسیس صندوق ETF رمزارزی در ایران

تاسیس یک صندوق ETF مبتنی بر دارایی‌های دیجیتال در بازار بورس اوراق بهادار تهران مستلزم رعایت دقیق قوانین و مقررات موجود است. این الزامات شامل موارد زیر است:

۱. دریافت مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار تهران: شرکت متقاضی باید مجوزهای لازم را از سازمان بورس دریافت کند. این مجوزها پس از بررسی دقیق ساختار صندوق، ترکیب دارایی‌ها، و برنامه‌های مدیریت ریسک اعطا می‌شوند.

۲. تدوین اساسنامه و امیدنامه: شرکت متقاضی باید یک اساسنامه و امیدنامه جامع تهیه کند که شامل جزئیات کاملی از اهداف صندوق، سیاست‌های سرمایه‌گذاری، ترکیب دارایی‌ها، و روش‌های مدیریت ریسک باشد. این مدارک باید به تأیید سازمان بورس برسند.

۳. تأمین سرمایه اولیه: برای راه‌اندازی صندوق، تأمین سرمایه اولیه ضروری است. این سرمایه به عنوان پشتوانه اولیه صندوق در نظر گرفته می‌شود و باید به تأیید سازمان بورس برسد.

۴. رعایت مقررات مرتبط با دارایی‌های دیجیتال: در ایران، قوانین و مقررات مرتبط با دارایی‌های دیجیتال هنوز در حال توسعه است. شرکت متقاضی باید اطمینان حاصل کند که تمامی فعالیت‌های صندوق با این قوانین همخوانی دارد و مجوزهای لازم را از نهادهای مرتبط دریافت کند.

### ۴. ترکیب دارایی‌های صندوق ETF رمزارزی

ترکیب دارایی‌های یک صندوق ETF رمزارزی می‌تواند شامل موارد زیر باشد:

۱. رمزارزهای اصلی: مانند بیت‌کوین، اتریوم، و سایر رمزارزهای با ارزش بازار بالا و پذیرش گسترده.

۲. سهام شرکت‌های بلاکچینی: شرکت‌هایی که در زمینه توسعه فناوری بلاکچین، تولید تجهیزات ماینینگ، یا ارائه خدمات مرتبط با رمزارزها فعالیت می‌کنند.

۳. اوراق مشتقه مرتبط با رمزارزها: در برخی موارد، صندوق می‌تواند از ابزارهای مشتقه برای کاهش ریسک یا افزایش بازدهی استفاده کند.

### مزایا و چالش‌های سرمایه‌گذاری در صندوق ETF رمزارزی

مزایا:

- کاهش ریسک از طریق تنوع‌بخشی: با سرمایه‌گذاری در سبدی از دارایی‌های دیجیتال و سهام شرکت‌های مرتبط.

- نقدشوندگی بالا: امکان خرید و فروش واحدهای صندوق در بورس اوراق بهادار.

- دسترسی ساده به بازار رمزارزها: بدون نیاز به مدیریت مستقیم رمزارزها.

#### چالش‌ها:

- نوسانات شدید: بازار رمزارزها با نوسانات قیمتی شدید همراه است که می‌تواند بر ارزش صندوق تأثیرگذار باشد.

- ریسک‌های قانونی: تغییرات ناگهانی در مقررات مرتبط با دارایی‌های دیجیتال می‌تواند بر عملکرد صندوق اثر منفی بگذارد.

- چالش‌های پذیرش: موفقیت صندوق بستگی به میزان پذیرش و اعتماد سرمایه‌گذاران به این ابزار مالی جدید دارد.

#### ۶. نتیجه‌گیری

تاسیس یک صندوق سهامی قابل معامله مبتنی بر دارایی‌های دیجیتال در بازار بورس اوراق بهادار تهران، فرصتی مناسب برای جذب سرمایه‌گذاران علاقه‌مند به بازار رمزارزها است. این صندوق‌ها می‌توانند از طریق تنوع‌بخشی، مدیریت حرفه‌ای، و نقدشوندگی بالا، به کاهش ریسک سرمایه‌گذاری در این حوزه کمک کنند. با این حال، موفقیت آن‌ها نیازمند رعایت دقیق الزامات قانونی، مدیریت کارآمد، و پذیرش از سوی سرمایه‌گذاران است.

# صندوق دارایی دیجیتال

**FACTORING**



شرکت سبدگردان البرز

## طرح توجیهی تأسیس صندوق فکتورینگ (Factoring Fund)

### ۱. مقدمه

- تعریف صندوق فکتورینگ: صندوق فکتورینگ یک ابزار مالی است که مطالبات کسب‌وکارها (فاکتورها) را خریداری می‌کند و سپس این مطالبات را در سررسید از مشتریان دریافت می‌کند. این صندوق به کسب‌وکارها کمک می‌کند تا نقدینگی سریع‌تری داشته باشند و سودی را برای سرمایه‌گذاران ایجاد می‌کند.

صنعت فکتورینگ به تاریخچه‌ای طولانی و پیچیده برمی‌گردد که از قرون وسطی تا به امروز دستخوش تغییرات فراوانی شده است. استفاده اولیه از مفاهیم فکتورینگ به قرون وسطی و کشورهای اروپایی مانند ایتالیا بازمی‌گردد، جایی که تجار به دنبال راه‌هایی برای مدیریت اعتبار و نقدینگی بودند. شکل مدرن فکتورینگ در دهه ۱۹۵۰ در ایالات متحده آغاز شد با تأسیس شرکت‌های فکتورینگ مانند Factors Corporation که خدمات خود را به صورت سازمان‌یافته‌تری ارائه کردند. این روند در دهه‌های بعد با گسترش خدمات فکتورینگ به اروپا و سایر نقاط جهان ادامه یافت و در دهه ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰، شرکت‌های فکتورینگ به توسعه شبکه‌های جهانی مانند Factors Chain International (FCI) پرداختند که به استانداردسازی و حرفه‌ای‌سازی این صنعت کمک کرد.

در دهه ۱۹۸۰، صنعت فکتورینگ به سرعت در کشورهای آسیایی و آمریکای لاتین گسترش یافت و فناوری‌های جدید به بهبود فرآیندهای فکتورینگ و افزایش بهره‌وری کمک کرد. در دهه ۱۹۹۰، فکتورینگ بین‌المللی به سرعت رشد کرد و شرکت‌های بزرگ فکتورینگ به بازارهای جهانی وارد شدند. ظهور فناوری‌های نوین مانند اینترنت و سیستم‌های خودکار به بهبود مدیریت مطالبات و افزایش دسترسی به خدمات فکتورینگ کمک کرد.

در دهه ۲۰۰۰، فکتورینگ دیجیتال و آنلاین به یک روند مهم تبدیل شد و پلتفرم‌های جدید به کسب‌وکارهای کوچک و متوسط (SMEs) این امکان را دادند که به راحتی از خدمات فکتورینگ بهره‌برداری کنند. در دهه ۲۰۱۰، فناوری‌های پیشرفته مانند بلاک‌چین و هوش مصنوعی به صنعت فکتورینگ وارد شد و باعث بهبود امنیت و کارایی این خدمات شد. همچنین، توجه به فکتورینگ سبز و پایدار و تمرکز بر کسب‌وکارهای سبز و پایدار در این دوره افزایش یافت. بحران‌های اقتصادی جهانی، از جمله پاندمی COVID-۱۹، نیز بر نیاز به تأمین مالی سریع و مؤثر تأثیر گذاشت و به روندهای جدید در صنعت فکتورینگ کمک کرد.

نهادهایی مانند Factors Chain International (FCI) که در سال ۱۹۶۸ تأسیس شد و International Factoring Association (IFA) که در سال ۱۹۹۹ تأسیس شد، نقش کلیدی در استانداردسازی و ترویج صنعت فکتورینگ در سطح جهانی ایفا کرده‌اند. به طور کلی، صنعت فکتورینگ با استفاده از فناوری‌های نوین و گسترش خدمات دیجیتال به یکی از ابزارهای کلیدی برای تأمین مالی کسب‌وکارها تبدیل شده است و در حال حاضر با پیشرفت‌های تکنولوژیک و نیازهای جدید اقتصادی، به مسیر رشد و توسعه خود ادامه می‌دهد.

### ۲. مزایا و معایب

- مزایا:

- ارائه نقدینگی فوری به کسب‌وکارها و کمک به رشد اقتصادی.

- کسب سود برای سرمایه‌گذاران با استفاده از تخفیف‌های فکتورینگ و بهره‌برداری از فرصت‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت.



- کاهش ریسک سرمایه‌گذاری به دلیل کوتاه‌مدت بودن مطالبات.
- معایب:
- ریسک اعتباری مرتبط با عدم پرداخت مطالبات توسط مشتریان.
- هزینه‌های بالای مدیریت و نیاز به تیم متخصص برای اجرای عملیات روزانه.
- وابستگی به شرایط اقتصادی و سیاسی کشور که ممکن است بر عملکرد صندوق تأثیر بگذارد.

۳. صنعت فکتورینگ در جهان: در اینجا گزارشی از صندوق‌های فکتورینگ مطرح جهان به همراه اطلاعات مربوط به دارایی‌های تحت مدیریت (AUM) آنها آمده است:

#### ۱. GTF Group

GTF Group یکی از بزرگ‌ترین و معتبرترین صندوق‌های فکتورینگ جهانی است که خدمات فکتورینگ را به شرکت‌ها در سراسر اروپا و آمریکا ارائه می‌دهد.

- AUM: حدود ۴ میلیارد یورو.

#### ۲. Bibby Financial Services

Bibby Financial Services یکی از پیشروترین ارائه‌دهندگان خدمات فکتورینگ در بریتانیا و دیگر کشورهای اروپایی است. این شرکت به کسب‌وکارهای کوچک و متوسط خدمات فکتورینگ ارائه می‌دهد.

- AUM: حدود ۱/۵ میلیارد پوند.

#### ۳. The Receivables Exchange

The Receivables Exchange یک پلتفرم آنلاین برای خرید و فروش مطالبات تجاری است. این پلتفرم به کسب‌وکارها کمک می‌کند تا مطالبات خود را به فروش برسانند و به نقدینگی سریع دست یابند.

- AUM: به دلیل مدل پلتفرمی، اطلاعات دقیق AUM به‌طور عمومی منتشر نمی‌شود، اما حجم معاملات ماهانه می‌تواند به چند صد میلیون دلار برسد.

#### ۴. Factor Capital

Factor Capital به عنوان یکی از بازیگران مهم در بازار فکتورینگ ایالات متحده و اروپا شناخته می‌شود. این صندوق خدمات فکتورینگ را با هدف کمک به کسب‌وکارها برای بهبود نقدینگی و مدیریت ریسک‌های اعتباری ارائه می‌دهد.

- AUM: حدود ۲ میلیارد دلار.

#### ۵. Turnkey Lender

Turnkey Lender به عنوان یک پلتفرم دیجیتال فکتورینگ، راه‌حل‌های فکتورینگ خودکار و دیجیتال را به کسب‌وکارها ارائه می‌دهد.

AUM - اطلاعات دقیقی از AUM این پلتفرم منتشر نمی‌شود، اما شرکت‌های فعال در این حوزه معمولاً میلیاردها دلار را تحت مدیریت دارند.

#### ۶. China Minmetals Corporation (CMEC)

CMEC یکی از بزرگ‌ترین صندوق‌های فکتورینگ در آسیا است که خدمات فکتورینگ را به ویژه برای شرکت‌های فعال در صنایع فلزی و معدنی ارائه می‌دهد.

AUM - حدود ۳ میلیارد دلار.

#### ۷. Wells Fargo Commercial Finance

واحد فکتورینگ Wells Fargo یکی از بزرگ‌ترین ارائه‌دهندگان خدمات فکتورینگ در ایالات متحده است. این واحد به کسب‌وکارهای بزرگ و کوچک خدمات مالی و فکتورینگ ارائه می‌دهد.

AUM - حدود ۶ میلیارد دلار.

این اطلاعات به‌طور کلی نشان‌دهنده مقیاس و فعالیت‌های صندوق‌های فکتورینگ مختلف در سطح جهانی است. مقادیر AUM ممکن است در زمان‌های مختلف تغییر کند و به‌روزرسانی‌های منظم از منابع معتبر ضروری است.

### ۳. تحلیل بازار

- تحلیل تقاضا: بازار هدف شامل کسب‌وکارهای کوچک و متوسط (SMEs) است که نیاز به نقدینگی فوری دارند. تخمین زده می‌شود که بازار فکتورینگ در ایران با رشد سالانه ۱۰٪ در حال توسعه است و پیش‌بینی وزارت اقتصاد تا پایان سال ۱۴۰۳ به حدود ۵۰ هزار میلیارد تومان فکتورینگ در صنایع SME خواهد رسید.

- تحلیل رقبا: در حال حاضر، رقابت در این بخش از سوی بانک‌ها و صندوق‌های خصوصی و همچنین برخی شرکت‌های فین‌تک صورت می‌گیرد. به تازگی وزارت امور اقتصاد و دارایی نیز با ابلاغ آیین‌نامه و بخش‌نامه‌های لازم با تاسیس سامانه فکتورینگ به این بازار ورود کرده است. تحلیل‌ها نشان می‌دهد که ۳ رقیب اصلی در این بازار حضور دارند که سهم از بازار آنها به دلیل عدم دستیابی به اطلاعات میسر نمی‌باشد.

- سامانه فکتورینگ وزارت امور اقتصاد و دارایی (<https://factoring.mefa.ir/home/learning>)

- بانک‌ها و موسسات مالی

- بازار غیر رسمی

- تحلیل فرصت‌ها و تهدیدها:

- فرصت‌ها: بازارهای جدیدی که نیاز به خدمات فکتورینگ دارند، رشد اقتصادی و تقاضای بالای شرکت‌ها برای تأمین نقدینگی.

- تهدیدها: ریسک‌های سیاسی و اقتصادی، نوسانات نرخ ارز و تغییرات قوانین مالیاتی که می‌توانند تأثیرات منفی بر فعالیت‌های صندوق داشته باشند.

#### ۴. برنامه عملیاتی

- استراتژی جذب سرمایه:

- سرمایه اولیه مورد نیاز برای تأسیس صندوق: ۵۰۰ میلیارد تومان.

- برنامه جذب سرمایه: ارائه صندوق به سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی از طریق تبلیغات و شبکه‌های سرمایه‌گذاری خصوصی. پیش‌بینی می‌شود که در شش ماه ابتدایی فعالیت، ۸۰٪ از سرمایه مورد نیاز جذب شود.

- مدیریت صندوق:

- تشکیل یک تیم مدیریتی حرفه‌ای شامل متخصصین مالی با سابقه در حوزه فکتورینگ و مدیریت مطالبات.

- برنامه‌ریزی برای استخدام ۲۰ نیروی متخصص در مدیریت ریسک، اعتبارسنجی و تحلیل بازار با بودجه سالانه ۱۰ میلیارد تومان.

- ساختار حقوقی و سازمانی:

- ثبت صندوق به‌عنوان یک نهاد مالی تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار تهران. هزینه‌های ثبت و دریافت مجوزها حدود ۱ میلیارد تومان برآورد می‌شود.

- اخذ مجوزهای لازم از نهادهای نظارتی و اجرای الزامات مربوط به قوانین ضد پول‌شویی و مبارزه با تأمین مالی تروریسم.

- مدیریت ریسک:

- استفاده از سیستم‌های پیشرفته اعتبارسنجی برای ارزیابی ریسک اعتباری مشتریان. هزینه نرم‌افزارهای لازم و زیرساخت‌های فناورانه حدود ۸ میلیارد تومان برآورد شده است.

- کنترل ریسک نقدینگی با نگهداری ۲۰٪ از دارایی‌ها به صورت نقدی یا معادل‌های نقدی برای پوشش نیازهای فوری صندوق.

- خرید بیمه‌های اعتباری برای کاهش ریسک‌های ناشی از عدم پرداخت مطالبات.

#### ۵. برنامه مالی

- بودجه‌بندی:

- هزینه‌های تأسیس:

- ثبت صندوق و اخذ مجوزها: ۵ میلیارد تومان

- هزینه‌های تبلیغات و بازاریابی: ۱۰ میلیارد تومان

- اجاره دفاتر: ۳ میلیارد تومان در سال

- استخدام کارکنان: ۱۰ میلیارد تومان در سال

- نرم افزارها و زیرساخت‌های فناوری: ۸ میلیارد تومان

- پیش‌بینی درآمد:

- پیش‌بینی می‌شود که صندوق در سال اول بتواند ۱۰۰۰ میلیارد تومان از مطالبات را خریداری کند و با نرخ تخفیف ۳٪ تا ۵٪ درآمدی معادل ۳۰ تا ۵۰ میلیارد تومان ایجاد کند.

- نقطه سر به سر:

- بر اساس پیش‌بینی‌های مالی، صندوق در صورت جذب ۳۵۰ میلیارد تومان سرمایه و رسیدن به بازدهی ۱۲٪ تا پایان سال دوم به نقطه سر به سر خواهد رسید.

- مدیریت هزینه‌ها:

- کاهش هزینه‌های عملیاتی با استفاده از فناوری‌های پیشرفته و سیستم‌های خودکار برای مدیریت و پیگیری مطالبات.

- برنامه‌ریزی برای کاهش هزینه‌های اجرایی به ۵٪ از کل دارایی‌های تحت مدیریت (AUM) در سال دوم.

۶. تحلیل اقتصادی و مالی

- نرخ بازگشت سرمایه (ROI):

- برآورد نرخ بازگشت سرمایه برای سرمایه‌گذاران حدود ۱۵٪ تا ۲۰٪ در سال است.

- تحلیل حساسیت:

- تأثیر تغییرات در نرخ تخفیف‌ها و نرخ عدم پرداخت مطالبات بر بازدهی صندوق بررسی و مدیریت می‌شود.

- مدل مالی:

- مدل مالی جامع برای پیش‌بینی درآمدها، هزینه‌ها و جریان نقدینگی صندوق طراحی شده است. این مدل شامل تمامی متغیرهای کلیدی مانند نرخ بهره، نرخ تخفیف و هزینه‌های عملیاتی است.

- پیش‌بینی سود:

- با فرض تحقق پیش‌بینی‌ها، صندوق در سال اول سود خالصی حدود ۲۰ میلیارد تومان و در سال دوم ۴۰ میلیارد تومان خواهد داشت.

۷. مدیریت ریسک

- ارزیابی اعتبار:

- استفاده از سیستم‌های پیشرفته اعتبارسنجی برای ارزیابی ریسک اعتباری مشتریان.

- تنوع‌بخشی جغرافیایی:

- تنوع بخشی به سبد مطالبات بر اساس مناطق جغرافیایی مختلف به منظور کاهش ریسک های سیاسی و اقتصادی.

- پوشش بیمه:

- استفاده از بیمه های اعتباری بین المللی برای کاهش ریسک های مرتبط با عدم پرداخت مطالبات.

۸. نتیجه گیری و پیشنهادات

- نتیجه گیری:

- بر اساس تحلیل های انجام شده، تأسیس این صندوق از نظر اقتصادی و مالی توجیه پذیر است و می تواند به یک ابزار مالی مؤثر برای حمایت از کسب و کارهای کوچک و متوسط تبدیل شود.

- پیشنهادات:

- استفاده از فناوری های پیشرفته برای مدیریت عملیات صندوق و پیگیری مطالبات.

- همکاری با مؤسسات مالی بین المللی برای بهبود پوشش بیمه و کاهش ریسک های مرتبط با بازار.

- ایجاد برنامه های آموزشی برای تیم مدیریتی جهت بهبود فرآیندهای ارزیابی ریسک و مدیریت مطالبات.

۹. برنامه زمان بندی

- ثبت و اخذ مجوزها: ۳ تا ۶ ماه

- جذب سرمایه: ۶ تا ۱۲ ماه

- راه اندازی و شروع فعالیت: ۱۲ تا ۱۸ ماه

- رسیدن به نقطه سر به سر: تا پایان سال دوم

۱۰. قوانین و مقررات

قوانین حاکمیتی:

در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به پیوست «قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی» در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ پانزدهم اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و نود و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۲/۳/۱۳۹۸ به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۱۹۰۹۱/۳۶۴ مورخ ۱۲/۳/۱۳۹۸ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده، جهت اجرا ابلاغ گردیده است.

“ماده ۱۸ - تأمین کنندگان کالا و خدمات مجازند با استناد به ماده (۱۰) قانون برگزاری مناقصات و در چهارچوب تأمین مالی واگذاری مطالبات از طریق کارگزاری (فاکتورینگ)، تمام یا بخشی از مطالبات قراردادی محقق شده و محقق نشده خود را به اشخاص حقیقی و حقوقی ثالث (پذیرندگان) اعم از بانکها یا مؤسسات اعتباری واگذار کنند. در صورتی که تأمین کننده، مطالبات را به ثالث واگذار کند، کلیه کارفرمایان موضوع این قانون اعم از دولتی، عمومی و یا

تعاونی مکلف به رعایت واگذاری مطالبات از طریق کارگزاری (فاکتورینگ) هستند. آیین نامه اجرائی این ماده حداکثر ظرف مدت چهارماه پس از ابلاغ این قانون توسط سازمان برنامه و بودجه کشور و وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

تأسیس یک صندوق فکتورینگ (Factoring Fund) در ایران نیازمند رعایت الزامات قانونی متعددی است که توسط سازمان بورس و اوراق بهادار تهران و دیگر نهادهای نظارتی مشخص می شود. در ادامه، الزامات قانونی و مراحل اصلی برای تأسیس صندوق فکتورینگ در ایران تشریح شده است:

#### ۱. مجوز تأسیس

- مجوز اولیه:

- متقاضیان تأسیس صندوق فکتورینگ باید ابتدا از سازمان بورس و اوراق بهادار تهران مجوز اولیه تأسیس را دریافت کنند. این مجوز تنها پس از ارائه مدارک و مستندات لازم صادر می شود.

- متقاضیان باید یک برنامه کسب و کار (Business Plan) کامل و جامع ارائه دهند که شامل تحلیل بازار، استراتژی سرمایه گذاری، ساختار سازمانی و برنامه عملیاتی صندوق باشد.

#### ۲. حداقل سرمایه اولیه

- سرمایه گذاری اولیه:

- حداقل سرمایه مورد نیاز برای تأسیس صندوق فکتورینگ توسط سازمان بورس تعیین می شود. برای صندوق های کوچک، این رقم ممکن است حدود ۱۰۰ میلیارد ریال باشد، اما برای صندوق های بزرگتر این رقم افزایش می یابد.

- سرمایه اولیه باید به صورت نقدی تأمین شود و به حساب مشخص شده توسط سازمان بورس واریز گردد.

#### ۳. ساختار حقوقی

- ثبت صندوق:

- صندوق فکتورینگ باید به عنوان یک نهاد مالی مستقل به ثبت برسد. ثبت این صندوق به عنوان یک شرکت سهامی خاص یا سهامی عام با رعایت مقررات مربوطه صورت می گیرد.

- اسناد ثبت و اساسنامه صندوق باید مطابق با قوانین تجارت و دستورالعمل های سازمان بورس تدوین شود.

#### ۵. رعایت مقررات مالی و حسابرسی

- حسابرسی و گزارش دهی:

- صندوق فکتورینگ موظف به تهیه و ارائه گزارش‌های مالی دوره‌ای به سازمان بورس است. این گزارش‌ها باید توسط حسابرسان مستقل تأیید و حسابرسی شوند.

- رعایت استانداردهای حسابداری ملی و بین‌المللی الزامی است و صندوق باید تمامی عملیات مالی خود را مطابق با این استانداردها گزارش دهد.

#### ۶. رعایت الزامات قانونی ضد پول‌شویی

- مبارزه با پول‌شویی:

- صندوق فکتورینگ باید از سیاست‌ها و روش‌های مقابله با پول‌شویی (AML) پیروی کند. این شامل شناسایی کامل مشتریان (KYC)، گزارش‌دهی تراکنش‌های مشکوک و همکاری با نهادهای نظارتی است.

- آموزش کارکنان در زمینه شناسایی و جلوگیری از فعالیت‌های مرتبط با پول‌شویی نیز ضروری است.

#### ۷. رعایت الزامات نظارتی

- نظارت مستمر:

- سازمان بورس و اوراق بهادار تهران نظارت مستمر بر عملکرد صندوق فکتورینگ خواهد داشت. این نظارت شامل بررسی فعالیت‌های صندوق، اطمینان از رعایت مقررات و ارزیابی ریسک‌ها است.

- صندوق موظف به ارائه گزارش‌های دوره‌ای از وضعیت مالی، عملکرد سرمایه‌گذاری‌ها و دیگر اطلاعات مورد نیاز به سازمان بورس است.

#### ۸. بیمه و پوشش‌های اعتباری

- بیمه اعتباری:

- صندوق فکتورینگ باید از پوشش‌های بیمه‌ای مناسب برای کاهش ریسک‌های ناشی از عدم پرداخت مطالبات برخوردار باشد. استفاده از بیمه‌های اعتباری بین‌المللی می‌تواند یکی از راه‌های کاهش این ریسک‌ها باشد.

- قراردادهای بیمه‌ای باید با شرکت‌های بیمه‌ای معتبر منعقد شده و توسط سازمان بورس تأیید شود.

#### ۹. تنظیم قراردادها

- قراردادهای فکتورینگ:

- تمامی قراردادهای فکتورینگ که بین صندوق و کسب‌وکارها منعقد می‌شود، باید مطابق با قوانین تجاری ایران تنظیم شود.

- قراردادهای باید شامل شرایط و ضوابط مشخصی برای انتقال مطالبات، نرخ تخفیف، مدت زمان پرداخت و سایر موارد مرتبط باشند.

۱۰. الزامات آموزشی و اطلاع‌رسانی

- آموزش و اطلاع‌رسانی:

- صندوق موظف است برنامه‌های آموزشی مناسب برای کارکنان خود در زمینه مدیریت ریسک، قوانین مالی و مقررات سازمان بورس برگزار کند.

- همچنین، اطلاع‌رسانی به مشتریان و سرمایه‌گذاران در مورد شرایط و ضوابط فکتورینگ، ریسک‌ها و مزایای این نوع سرمایه‌گذاری از اهمیت بالایی برخوردار است.

رعایت تمامی این الزامات قانونی و نظارتی برای تأسیس و مدیریت صندوق فکتورینگ ضروری است. هرگونه عدم رعایت این مقررات می‌تواند منجر به جریمه‌های سنگین یا تعلیق فعالیت صندوق از سوی نهادهای نظارتی شود.



ساز و کار صندوق فکتورینگ:

صندوق فکتورینگ (Factoring Fund) به عنوان یک نهاد مالی عمل می‌کند که به کسب‌وکارها کمک می‌کند تا نقدینگی فوری به دست آورند. این صندوق‌ها به کسب‌وکارهایی که نیاز به نقدینگی سریع دارند، اما نمی‌خواهند یا نمی‌توانند منتظر پرداخت‌های مشتریان خود بمانند، امکان می‌دهند که مطالبات خود را به وجه نقد تبدیل کنند. این فرایند شامل مراحل مختلفی است که در ادامه به تفصیل توضیح داده می‌شود:

#### ۱. انتخاب کسب‌وکار و بررسی فاکتورها

کسب‌وکارها:

شرکت‌هایی که به دلیل تأخیر در دریافت مطالبات از مشتریان خود با مشکلات نقدینگی مواجه هستند، تصمیم می‌گیرند که فاکتورهای خود را به صندوق فکتورینگ بفروشند. این کسب‌وکارها ممکن است در بخش‌های مختلف اقتصادی فعالیت کنند؛ برای مثال، شرکت‌های تولیدی، خدماتی، یا حتی واردکنندگان و صادرکنندگان.

ارزیابی و بررسی فاکتورها:

قبل از هرگونه توافق، صندوق فکتورینگ باید فاکتورهای ارائه شده توسط کسب‌وکار را ارزیابی کند. این ارزیابی شامل دو بخش اصلی است:

- بررسی اعتبار مشتریان: صندوق بررسی می‌کند که آیا مشتریانی که باید فاکتورها را پرداخت کنند، اعتبار مالی کافی برای انجام این کار دارند یا خیر. این اعتبارسنجی معمولاً شامل بررسی تاریخچه اعتباری، وضعیت مالی فعلی، و احتمال توانایی در پرداخت به موقع مطالبات است.

- بررسی وضعیت مالی کسب‌وکار: صندوق همچنین وضعیت مالی خود کسب‌وکار را بررسی می‌کند تا اطمینان حاصل کند که فروش فاکتورها به نفع هر دو طرف است.

#### ۲. توافق و فروش فاکتورها

توافق:

پس از ارزیابی، صندوق و کسب‌وکار به توافقی می‌رسند که بر اساس آن، صندوق فاکتورهای کسب‌وکار را خریداری می‌کند. در این توافق معمولاً درصدی از ارزش کل فاکتور به عنوان پیش‌پرداخت به کسب‌وکار پرداخت می‌شود. این مبلغ معمولاً بین ۷۰٪ تا ۹۰٪ از ارزش فاکتور است، بسته به شرایط فاکتور و ریسک‌های مرتبط.

فروش فاکتورها:

کسب‌وکار فاکتورهای خود را به صندوق فکتورینگ واگذار می‌کند. از این لحظه به بعد، مالکیت حقوق دریافت مطالبات از مشتریان به صندوق منتقل می‌شود. در عوض، کسب‌وکار مبلغ پیش‌پرداخت را به صورت نقد دریافت می‌کند که به عنوان نقدینگی فوری برای رفع نیازهای مالی خود استفاده می‌کند.

۳. جمع‌آوری مطالبات از مشتریان

جمع‌آوری مطالبات:

پس از خرید فاکتورها، صندوق فکتورینگ مسئولیت جمع‌آوری مطالبات از مشتریان را بر عهده می‌گیرد. این شامل پیگیری مشتریان برای پرداخت به موقع و در صورت نیاز، اقدامات قانونی برای اطمینان از پرداخت است. در این مرحله، صندوق از تجربه و دانش خود در مدیریت مطالبات استفاده می‌کند تا ریسک‌های مربوط به عدم پرداخت را کاهش دهد.

دریافت مبلغ نهایی:

زمانی که مشتریان مبلغ کامل فاکتورها را پرداخت کردند، صندوق فکتورینگ این مبلغ را دریافت می‌کند. صندوق سپس مابقی مبلغ فاکتور را، که قبلاً به عنوان پیش‌پرداخت به کسب‌وکار داده نشده بود، پس از کسر کارمزد و هزینه‌های فکتورینگ به کسب‌وکار پرداخت می‌کند. کارمزد فکتورینگ معمولاً بسته به ریسک مطالبات، مدت زمان پرداخت، و سایر عوامل، بین ۱٪ تا ۵٪ از ارزش فاکتور است.

۴. پرداخت به کسب‌وکار و تسویه حساب

پرداخت مبلغ باقی‌مانده:

پس از دریافت کامل مطالبات از مشتریان، صندوق فکتورینگ مابقی مبلغ فاکتور را به کسب‌وکار پرداخت می‌کند. این مبلغ مابه‌التفاوت بین مبلغ اولیه‌ای است که به عنوان پیش‌پرداخت داده شده و مبلغ نهایی فاکتور است. البته، این مبلغ پس از کسر کارمزد و هزینه‌های فکتورینگ پرداخت می‌شود.

تسویه حساب:

با پرداخت مبلغ نهایی به کسب‌وکار، معامله فکتورینگ به پایان می‌رسد و تسویه حساب انجام می‌شود. صندوق فکتورینگ از کارمزد و بهره‌ای که دریافت کرده، سود می‌برد و کسب‌وکار نیز به نقدینگی فوری دست یافته است.

مثال عددی از فرآیند فکتورینگ:

فرض کنید یک کسب‌وکار فاکتوری به ارزش ۱۰۰ میلیون تومان دارد که قرار است مشتری آن را طی ۶۰ روز پرداخت کند. صندوق فکتورینگ موافقت می‌کند که ۸۰٪ از ارزش فاکتور را به عنوان پیش‌پرداخت به کسب‌وکار بپردازد. بنابراین، کسب‌وکار ۸۰ میلیون تومان نقدینگی فوری دریافت می‌کند.

پس از ۶۰ روز، مشتری مبلغ کامل ۱۰۰ میلیون تومان را به صندوق فکتورینگ پرداخت می‌کند. صندوق، پس از کسر ۵٪ کارمزد (یعنی ۵ میلیون تومان)، مابقی ۱۵ میلیون تومان را به کسب‌وکار پرداخت می‌کند. بنابراین، کسب‌وکار در مجموع ۹۵ میلیون تومان دریافت کرده است.

مزایا و ریسک‌ها برای کسب‌وکارها و صندوق‌ها:

مزایا برای کسب‌وکارها:

- نقدینگی سریع: کسب‌وکارها به سرعت به نقدینگی دسترسی پیدا می‌کنند بدون اینکه منتظر پرداخت مشتریان خود باشند.

- کاهش ریسک اعتباری: در برخی از مدل‌های فکتورینگ، صندوق‌ها ریسک عدم پرداخت مطالبات را به عهده می‌گیرند، که این موضوع ریسک کسب‌وکار را کاهش می‌دهد.

- بهبود جریان نقدینگی: با دسترسی سریع به نقدینگی، کسب‌وکارها می‌توانند به موقع هزینه‌ها و تعهدات مالی خود را پرداخت کنند و از تخفیفات پرداخت به موقع بهره‌مند شوند.

مزایا برای صندوق فکتورینگ:

- درآمد از طریق کارمزد و بهره: صندوق‌ها از طریق دریافت کارمزد و بهره از کسب‌وکارها سودآوری می‌کنند. این کارمزدها می‌تواند بسته به میزان ریسک و شرایط فاکتور، متفاوت باشد.

- تنوع در پرتفوی سرمایه‌گذاری: صندوق‌ها می‌توانند با سرمایه‌گذاری در فاکتورها، پرتفوی سرمایه‌گذاری خود را تنوع بخشند و از این طریق به کاهش ریسک‌های کلی سرمایه‌گذاری خود کمک کنند.

ریسک‌ها برای صندوق فکتورینگ:

- ریسک عدم پرداخت: اگر مشتریان کسب‌وکار نتوانند مطالبات خود را پرداخت کنند، صندوق با زیان مواجه خواهد شد. این ریسک به ویژه در فاکتورهایی که مربوط به مشتریان با اعتبار ضعیف‌تر هستند، بیشتر است.

- ریسک نقدینگی: اگر صندوق نتواند به موقع مطالبات را جمع‌آوری کند، ممکن است خود با مشکلات نقدینگی مواجه شود.

در نهایت، صندوق فکتورینگ به عنوان واسطه‌ای بین کسب‌وکارها و مشتریان عمل می‌کند و با ارائه نقدینگی فوری، به کسب‌وکارها کمک می‌کند تا در شرایط مالی چالش‌برانگیز، به رشد و توسعه خود ادامه دهند. این مدل مالی به ویژه برای کسب‌وکارهای کوچک و متوسط که دسترسی محدودی به منابع مالی دارند، بسیار مفید است.

# صندوق دارایی دیجیتال



## صندوق در صندوق چیست

صندوق در صندوق یا فراصندوق که در کتب مالی به آن Fund Of Funds (FOF) می‌گویند، یک صندوق سرمایه‌گذاری تلفیقی است که در انواع دیگر صندوق‌ها سرمایه‌گذاری می‌کند. به عبارت دیگر، پرتفوی آن شامل پرتفوی‌های مختلف سایر صندوق‌ها است. این صندوق‌ها جایگزین هرگونه سرمایه‌گذاری مستقیم در اوراق قرضه، سهام و سایر انواع اوراق بهادار می‌شوند. مدیریت این صندوق‌ها باید تلاش کند که بهترین صندوق‌های بازار را شناسایی و در آنها سرمایه‌گذاری کند.

## انواع صندوق در صندوق

همانطور که در بخش قبلی توضیح دادیم، صندوق در صندوق‌ها یا فراصندوق‌ها می‌توانند باتوجه امیدنامه‌ای که منتشر می‌کنند نوع صندوق‌های که قرار است در آن سرمایه‌گذاری کنند را مشخص کنند. هرچند صندوق می‌تواند صندوق خاصی را مشخص نکند و در تمام صندوق‌ها توانایی سرمایه‌گذاری را دارد.

در کل، صندوق در صندوق‌ها به ۵ نوع تقسیم‌بندی می‌شوند:

- mutual fund FOF یا فرا صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک
- hedge fund FOF یا فرا صندوق‌های سرمایه‌گذاری پوشش ریسک
- private equity FOF یا فراصندوق‌های سرمایه‌گذاری خصوصی
- investment trust FOF یا فراصندوق‌های امانت داری سرمایه‌گذاری
- VC FOF یا فراصندوق‌های سرمایه‌گذاری خطر پذیر

## مزایای سرمایه‌گذاری صندوق در صندوق

صندوق در صندوق یک شیوه سرمایه‌گذاری است که به شما امکان دسترسی به سایر صندوق‌ها را می‌دهد. به نوعی شما با این روش از مزایای یک مجموعه سرمایه‌گذاری بهره‌مند می‌شوید. از سایر مزایای فراصندوق می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- **تیم مدیریت حرفه‌ای:** مدیران فرا صندوق‌ها دیگر به تحلیل اوراق نمی‌پردازند. مدیر فرا صندوق‌ها یک تیم حرفه‌ای دارد و خودش نیز از سابقه و تجربه کافی برخوردار است و دائماً به بررسی صندوق‌های سرمایه‌گذاری می‌پردازد.
- **اداره آسان:** حضور چندین سبد سرمایه‌گذاری در یک ساختار و تشکیل یک پرتفوی یکپارچه، اداره و مدیریت دارایی را راحت‌تر می‌کند.
- **امکان کسب بازدهی از همه بازارها:** با توجه به ساختار پرتفوی صندوق در صندوق‌ها امکان کسب بازدهی از همه بازارها وجود دارد.

## ریسک‌های صندوق در صندوق‌ها

باتوجه به اینکه ماهیت ایجاد صندوق‌های سرمایه‌گذاری کاهش ریسک سرمایه‌گذاری است، قاعدتاً FOF هم در کاهش ریسک سرمایه‌گذاری کمک می‌کند. اما با توجه به روند بازار و عرضه تقاضا این صندوق می‌تواند یک سری ریسک‌ها داشته باشد:

- ریسک کاهش ارزش دارایی صندوقها
- ریسک کاهش ارزش بازاری واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق
- ریسک نکول اوراق بهادار
- ریسک نوسان بازده بدون ریسک
- ریسک نقدشوندگی

### فهرست صندوق‌های سرمایه‌گذاری

نام صندوق	نوع صندوق	بازده یک ساله	کل ارزش خالص دارایی‌ها (میلیارد ریال)
بازنشستگی تکمیلی کاریز	صندوق در صندوق	۰	۵,۱۰۹
تمشک نماد رشد	صندوق در صندوق	۱۲.۱۹٪	۳,۵۱۹
ثروت ستارگان	صندوق در صندوق	۱۰.۵۶٪	۲,۴۱۶
صندوق در صندوق صنم	صندوق در صندوق	-۹.۷۰٪	۹۴۶
نماد آشنا ایرانیان	صندوق در صندوق	۳.۰۸٪	۶۸۴

### چگونه در فرا صندوق سرمایه‌گذاری کنیم؟

سرمایه‌گذاری در فراصندوق‌ها هم مانند سرمایه‌گذاری در سایر صندوق‌ها است. فراصندوق‌ها در دو نوع قابل معامله یا ETF و صدور ابطالی در بورس فعالیت دارد. برای خرید صندوق در صندوق صدور و ابطالی می‌توانید به سایت آن صندوق مراجعه کنید و برای سرمایه‌گذاری در فراصندوق ETF باید از سامانه معاملات آنلاین خود اقدام به خرید آن کنید.

### تاسیس صندوق در صندوق با سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های تامین مالی جمعی

#### تأمین مالی جمعی یا Crowdfunding

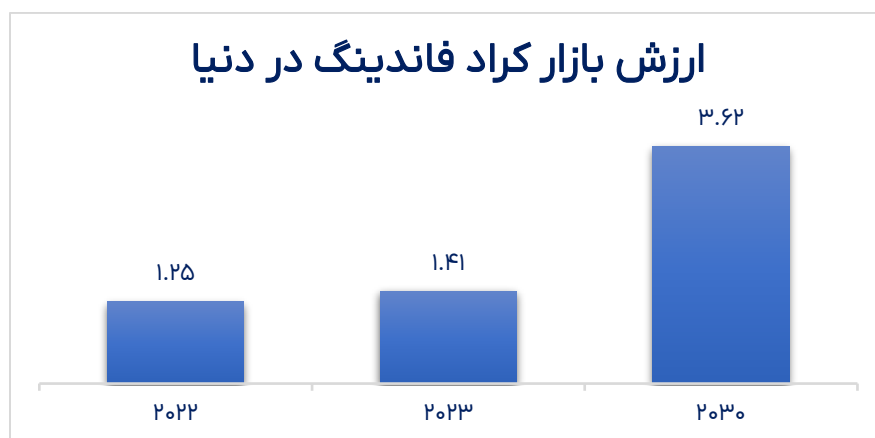
تأمین مالی جمعی به عنوان یکی از روش‌های نوین تأمین مالی توانسته است در مواردی جایگزین روش‌های سنتی گردد. تأمین مالی جمعی، یک اجتماع آنلاین از سرمایه‌گذاران است که به سازمان‌ها و افراد برای تحقق ایده‌شان کمک می‌کند. به عبارت دیگر، تأمین مالی جمعی به فرآیند جمع‌آوری پول و تأمین سرمایه به صورت بر خط و از طریق یک پلتفرم اینترنتی برای پروژه‌های جدید و طرح‌های نوآورانه و کسب و کارهای کوچک است که اغلب برای شرکت‌های استارت‌آپ مورد استفاده قرار می‌گیرد. امروزه تأمین مالی جمعی به یک کانال جدید و معروف مالی در جهان تبدیل شده است. مطابق با دستورالعمل مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، تأمین مالی جمعی بر مبنای مدل مشارکت بوده و تأمین مالی‌کننده در سود و زیان طرح شریک است.

## تاریخچه کراد فاندینگ

شاید برای شما جالب باشد که تامین مالی جمعی برای اولین بار چه زمانی و چطور انجام شد؟ در سال ۱۹۹۷ یک گروه موسیقی در انگلیس برای برگزاری کنسرت خود نیاز به سرمایه داشتند. بنابراین، از هواداران خود درخواست کردند که در تامین مالی جهت برگزاری کنسرت مشارکت کنند. ۳ سال بعد اولین وبسایت تامین مالی با نام ArtistShare راه‌اندازی شد و پس از یک دهه این سایت تبدیل به یک سکوی مهم برای تامین مالی شرکت‌ها و هنرمندان شد. در حال حاضر، مشهورترین وبسایت‌های کراودفاندینگ در جهان عبارتند از:

- GoFundMe
- Kickstarter
- Indiegogo

ارزش بازار کراودفاندینگ در سال ۲۰۲۳ به ۴۱/۱ میلیارد دلار در جهان رسیده و پیش‌بینی می‌شود تا سال ۲۰۳۰ به عدد ۶۲/۳ میلیارد دلار برسد:



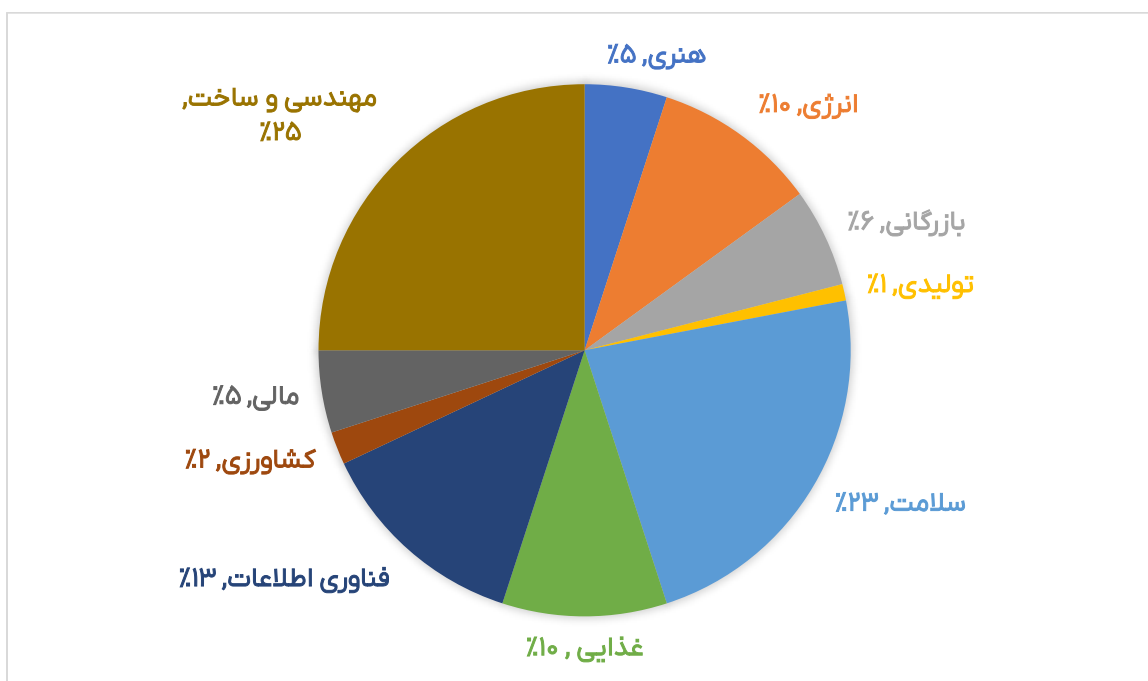
ایالات متحده آمریکا با تعداد ۳۴۴ پلتفرم تامین مالی جمعی، بیشترین سهم از تامین مالی جمعی در جهان را داشته و پس از آن کشورهای حوزه اتحادیه اروپا در مجموع با داشتن ۲۴۲ پلتفرم تامین مالی جمعی، رتبه دوم را به خود اختصاص داده‌اند. جالب است بدانید که در قاره آسیا هند با تعداد ۱۰ پلتفرم کراودفاندینگ و در منطقه اوراسیا روسیه با تعداد ۴ پلتفرم تامین مالی جمعی دیده می‌شوند. این در حالی است که تعداد پلتفرم بازار نوپای کراودفاندینگ در ایران به عدد ۳۰ رسیده است و تعداد پلتفرم‌ها می‌تواند در سال‌های آینده رشد کند و این اتفاق می‌تواند برای کارآفرینان و سرمایه‌گذاران ایرانی خبر خوبی باشد. اما، در سال ۱۳۹۷ مجوز تامین مالی جمعی توسط سازمان بورس اوراق بهادار داده شد و در سال ۱۳۹۹ مجوز فعالیت سکوهای تامین مالی جمعی نیز صادر

شد. از پاییز سال ۱۳۹۹ تا زمستان سال ۱۴۰۲ بیش از ۴ همت نقدینگی توسط این سکوها برای کسب و کارهای مختلفی تامین مالی صورت گرفته است .

به صورت میانگین در سال ۱۴۰۲ میانگین بازدهی طرح‌های کراد فاندینگ به ۳۳.۸ درصد رسیده که نسبت به سایر ابزارهای سرمایه گذاری بدون ریسک مانند صندوق درآمد ثابت و بانک، بازدهی قابل توجهی محسوب می‌شود.

در سال ۱۴۰۲ بیش از ۳۶۰۰ میلیارد تومان سرمایه جهت تکمیل طرح‌های توسعه شرکت‌ها جمع‌آوری شده است و حدود ۵۰ هزار نفر سرمایه خود را در اختیار شرکت‌ها قرار داده‌اند و همچنین تعداد ۳۳۲ طرح موفق به تکمیل طرح‌های خود شده‌اند.

#### سهم صنایع مختلف از تامین مالی جمعی را در طی چند سال گذشته



سکوی‌های تأمین مالی جمعی دارای مجوز از شرکت فرابورس ایران





### مزایای کراود فاندینگ

تامین مالی جمعی برای شرکت‌ها کوچک و بزرگ، استارت‌آپ‌ها و سایر کسب و کارها می‌تواند امتیازهای زیادی داشته باشد. شاید فرایند ساده‌تر و سریع‌تر تامین مالی جمعی را بتوان مهم‌ترین مزیت آن در نظر گرفت، اما سایر مزایای کراود فاندینگ عبارتند از:

- تسریع در فرایند تامین مالی
- دسترسی پذیری
- اثرگذاری اجتماعی
- تسهیل ایجاد کسب و کارهای جدید
- افزایش شهرت و اعتبار کارآفرین در نتیجه موفقیت پروژه
- بازاریابی کم هزینه برای مدیران
- بازدهی مناسب برای سرمایه‌گذاران

### معایب یا ریسک‌های تامین مالی جمعی

با وجود قابلیت‌های ویژه‌ای که طرح‌های تامین مالی جمعی در اختیار کسب و کارها و سرمایه‌گذاران قرار می‌دهند، اما تامین مالی جمعی ریسک‌هایی دارد که باید آن‌ها را در نظر گرفت:

انتخاب طرح

یکی از مهم‌ترین مواردی که باید در انتخاب آن دقت کرد طرح مورد نظر جهت سرمایه‌گذاری است. به طور مثال طرحی که هدف آن تامین هواپیمای مسافربری است به مراتب ریسک بالاتری نسبت به تامین مواد اولیه دارو دارد.

### **نقدشوندگی**

با توجه به اینکه امکان نقل و انتقال گواهی شرکت در تامین مالی جمعی در بازار ثانویه وجود ندارد، بنابراین در صورتی که سرمایه‌گذار قصد داشته باشد مانند صندوق درآمد ثابت سرمایه خود را سریعاً نقد کند این قابلیت امکان‌پذیر نیست و سرمایه باید تا پایان طرح در اختیار شرکت باقی بماند.

### **ریسک اعتباری**

یکی از ریسک‌های طرح تامین مالی جمعی اعتبار شرکت‌های متقاضی است. برخی از شرکت‌ها ممکن است منابع مالی مناسبی جهت رویارویی با ریسک‌های سیستماتیک و غیرسیستماتیک را نداشته باشند و همین امر می‌تواند سرمایه‌گذاران را در صورت وقوع مشکلات، با چالش مواجه کند.

### **جمع بندی**

تامین مالی جمعی یک روش کم هزینه و کم ریسک جهت جذب سرمایه مورد نیاز شرکت‌ها بوده و برای سرمایه‌گذارانی هم که قصد دارند سودی بالاتر از بانک و صندوق‌های درآمد ثابت داشته باشند نیز مناسب است. اما، باید توجه داشت که در این نوع از سرمایه‌گذاری، اصل سرمایه باید تا زمان پایان طرح در اختیار شرکت‌ها قرار داشته باشد. بنابراین، بهتر است سرمایه‌گذاران با سرمایه‌های مازاد و کوچک خود در این طرح‌ها شرکت کنند.

## مدل کسب و کار تاسیس صندوق سرمایه گذاری صندوق در صندوق

### ماموریت و چشم انداز

- **ماموریت:** ایجاد یک صندوق سرمایه گذاری که با تنوع بخشی در صندوق های دیگر اعم از صندوق های تامین مالی جمعی، ریسک سرمایه گذاری را کاهش داده و بازدهی پایدار را برای سرمایه گذاران فراهم کند.
- **چشم انداز:** تبدیل شدن به یکی از صندوق های پیشرو در بازار سرمایه ایران که سرمایه گذاران با اطمینان از آن بهره مند شوند.

### شناسایی بازار هدف

- **سرمایه گذاران فردی:** افرادی که به دنبال تنوع در سرمایه گذاری های خود هستند و تمایل به کاهش ریسک دارند.
- **نهادهای مالی:** بانک ها، بیمه ها، و سایر نهادهای مالی که به دنبال فرصت های سرمایه گذاری با مدیریت حرفه ای و تنوع بالا هستند.
- **صندوق های سرمایه گذاری:** صندوق های دیگر که به دنبال تنوع در پورتفولیو و کاهش ریسک کلی هستند.

### پیشنهاد ارزش (Value Proposition)

- **تنوع بخشی:** کاهش ریسک با سرمایه گذاری در مجموعه ای از صندوق های دیگر که شامل انواع مختلف دارایی ها می شود.
- **مدیریت حرفه ای:** تیم مدیریت با تجربه و تخصص در انتخاب صندوق ها و مدیریت ریسک.
- **دسترسی به فرصت های جدید:** ارائه فرصت های سرمایه گذاری در صندوق هایی که ممکن است به طور مستقیم در دسترس سرمایه گذاران نباشند.

## مدل درآمدی

- **کارمزد مدیریت:** دریافت کارمزد سالانه بر اساس درصدی از دارایی‌های تحت مدیریت (AUM) برای پوشش هزینه‌های عملیاتی و مدیریت.
- **کارمزد عملکرد:** دریافت درصدی از سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها در صورت تحقق بازدهی مطلوب برای سرمایه‌گذاران.
- **کارمزد ورود/خروج:** ممکن است هزینه‌هایی برای ورود یا خروج سرمایه‌گذاران به/از صندوق اعمال شود.

## ساختار عملیاتی

- **تیم مدیریت:** یک تیم با تجربه و تخصص در ارزیابی صندوق‌ها، مدیریت پورتفولیو، و مدیریت ریسک.
- **پلتفرم تکنولوژی:** توسعه یک سیستم مدیریت اطلاعات برای پیگیری عملکرد صندوق‌ها و ارائه گزارش‌های منظم به سرمایه‌گذاران.
- **مشاوران حقوقی و مالی:** همکاری با مشاوران حقوقی و مالی برای اطمینان از رعایت تمام الزامات قانونی و مالیاتی.

## استراتژی سرمایه‌گذاری

- **تنوع صندوق‌ها:** سرمایه‌گذاری در مجموعه‌ای از صندوق‌های مختلف شامل صندوق‌های سهامی، درآمد ثابت، صندوق‌های خصوصی، و صندوق‌های مختلط.
- **مدیریت ریسک:** استفاده از تکنیک‌های مدیریت ریسک برای کاهش ریسک‌های سیستماتیک و غیرسیستماتیک.
- **ارزیابی مستمر:** ارزیابی مستمر عملکرد صندوق‌های زیردستی و تعدیل پورتفولیو بر اساس شرایط بازار.

## مدل نظارتی و قانونی

- **مجوزهای لازم:** اخذ تمامی مجوزهای مورد نیاز از سازمان بورس و اوراق بهادار و سایر نهادهای نظارتی.
- **رعایت مقررات:** اطمینان از تطابق با تمامی قوانین و مقررات مرتبط با صندوق‌های سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه ایران.
- **گزارش‌دهی منظم:** ارائه گزارش‌های منظم مالی و عملیاتی به سرمایه‌گذاران و نهادهای نظارتی.

## مدیریت ارتباط با مشتریان

- **پشتیبانی سرمایه‌گذاران:** ارائه خدمات پشتیبانی به سرمایه‌گذاران برای پاسخگویی به سوالات و نیازهای آن‌ها.
- **آموزش سرمایه‌گذاران:** فراهم کردن آموزش‌ها و اطلاعات لازم برای کمک به سرمایه‌گذاران در تصمیم‌گیری‌های سرمایه‌گذاری.

- **ارتباطات منظم:** ایجاد کانال‌های ارتباطی برای اطلاع‌رسانی منظم به سرمایه‌گذاران درباره عملکرد صندوق و تغییرات استراتژیک.

#### **استراتژی بازاریابی و جذب سرمایه‌گذار**

- **بازاریابی دیجیتال:** استفاده از تبلیغات آنلاین، شبکه‌های اجتماعی، و وبسایت صندوق برای جذب سرمایه‌گذاران جدید.
- **شبکه‌سازی:** ایجاد ارتباطات با بانک‌ها، بیمه‌ها، و نهادهای مالی دیگر برای جذب سرمایه‌گذاری‌های عمده.
- **برگزاری رویدادها:** برگزاری سمینارها، وبینارها، و جلسات مشاوره برای معرفی صندوق و جذب سرمایه‌گذار.

#### **اندازه‌گیری و ارزیابی عملکرد**

- **شاخص‌های عملکرد کلیدی (KPIs):** تعیین شاخص‌های کلیدی مانند نرخ بازدهی، حجم دارایی‌های تحت مدیریت، تعداد سرمایه‌گذاران، و رضایت مشتریان برای ارزیابی موفقیت صندوق.
- **بازبینی دوره‌ای:** انجام بازبینی‌های دوره‌ای برای ارزیابی عملکرد و تطابق با اهداف استراتژیک صندوق.

#### **برنامه توسعه و رشد**

- **گسترش فعالیت‌ها:** بررسی امکان گسترش سرمایه‌گذاری به صندوق‌های جدید و بازارهای جدید.
- **افزایش سرمایه تحت مدیریت:** ایجاد استراتژی‌هایی برای جذب سرمایه‌های جدید و افزایش حجم دارایی‌های تحت مدیریت.
- **نوآوری در خدمات:** بررسی و اجرای نوآوری‌های جدید در خدمات و محصولات صندوق برای جذب سرمایه‌گذاران بیشتر.

#### **مدیریت منابع انسانی**

- **تیم متخصص:** جذب و نگهداشت نیروی انسانی با تجربه و تخصص در حوزه‌های مرتبط با مدیریت صندوق، تحلیل مالی، و بازاریابی.
- **آموزش و توسعه:** سرمایه‌گذاری در توسعه مهارت‌های کارکنان از طریق آموزش‌های مداوم و برنامه‌های توسعه حرفه‌ای.

# صندوق دارایی دیجیتال



## صندوق املاک و مستغلات

یکی از اهداف مهمی که افراد در زندگی خود در نظر می‌گیرند، رشد و توسعه اقتصادی است. می‌توان از اقدامات مهم برای رسیدن به این هدف، به سرمایه‌گذاری در صندوق‌های املاک و مستغلات اشاره کرد. سرمایه‌گذاری در این بازار، باعث حفظ ارزش دارایی ما می‌شود و نوعی سپر تورمی ایجاد می‌کند. افرادی که صاحب املاکی به جز منزل خود هستند، می‌توانند از طریق اجاره دادن این واحدها، درآمد خود را افزایش دهند اما خرید ملک به سرمایه اولیه زیادی نیاز دارد.

## صندوق املاک و مستغلات چیست؟

صندوق‌های املاک و مستغلات (Real Estate Investment Trust) که با نام REIT خطاب می‌شوند، یکی از ابزارهای کارآمد سرمایه‌گذاری به شمار می‌روند و در کشورهای مختلف مانند آمریکا، انگلیس، هند و سنگاپور با استقبال سرمایه‌گذاران روبه‌رو شده‌اند. اخیراً این صندوق‌ها به بازار سرمایه ایران معرفی شده‌اند و انتظار می‌رود که به زودی وارد این بازار شوند. شمار زیادی از کارشناسان بازار بورس معتقدند که این صندوق‌ها ظرفیت بالقوه بالایی دارند و به زودی جایگاه خوبی در بازار بورس کشور پیدا می‌کنند.

الگوی اصلی این صندوق‌ها مشابه سایر صندوق‌های سرمایه‌گذاری است. به عبارت بهتر این صندوق‌ها، سرمایه افراد مختلف را جمع‌آوری و از سرمایه تجمیع‌شده برای خرید املاک گوناگون استفاده می‌کنند. به این ترتیب، سرمایه‌گذاران از سود بازار مسکن بهره‌مند می‌شوند. این در حالی است که هیچ دخالتی در فرایند خرید و فروش املاک مذکور ندارند. به همین علت، علاوه بر افراد با سرمایه‌های کوچک، بسیاری از سرمایه‌گذاران بزرگ که قادر به خرید املاک هستند اما وقت کافی برای خرید و فروش آن‌ها را ندارند هم، می‌توانند از مزایای این صندوق‌ها استفاده و در وقت خود صرفه‌جویی کنند.

مدیران این صندوق‌ها، تلاش می‌کنند با اقداماتی متفاوت مانند اجاره دادن بعضی از املاک خریداری‌شده، سود سرمایه‌گذاران را افزایش دهند. به عبارت بهتر، سود صندوق از دو منبع (افزایش نرخ مسکن و اجاره بعضی واحدها) تامین می‌شود.

## انواع سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات

روش‌های متعددی برای سرمایه‌گذاری در ملک وجود دارد. بعضی از این روش‌ها، محبوبیت زیادی بین مردم ندارند، مانند خرید شراکتی ملک. وارد شدن به این گونه معاملات ریسک زیادی دارد؛ چرا که خرید املاک به صورت شراکتی، خالی از مشکل نیست.

در سال‌های اخیر روش‌های جدیدی برای سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات به وجود آمده است اما بین مردم شناخته شده نیستند. موارد زیر بعضی از روش‌های فعالیت در بازار مسکن هستند:

- صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
- خرید متري مسکن در بازار سرمایه
- صندوق زمین و ساختمان
- خرید خانه متري

## بازدهی صندوق‌های املاک و مستغلات چگونه است؟

طبق قانون، صندوق‌های املاک و مستغلات باید حداقل ۷۰ درصد از دارایی خود را به خرید، فروش و اجاره املاک اختصاص دهند و ۳۰ درصد باقی‌مانده را در سایر ابزارهای سرمایه‌گذاری مانند صندوق‌های درآمد ثابت، سپرده‌های بانکی، اوراق رهنی و... سرمایه‌گذاری کنند. به همین علت، بازدهی این صندوق تقریباً مشابه (حتی بالاتر از) بازدهی بازار املاک و مستغلات و بازار مسکن است.

لازم به ذکر است بازدهی این صندوق‌ها به عوامل متعددی مانند: روند بازار مسکن، شرایط اقتصادی جامعه، اجاره بهای املاک و... وابسته است. با این حال این صندوق‌ها در حالت کلی سود قابل قبولی دارند. باید به این نکته هم توجه کرد که صندوق‌ها به دلیل منابع بالایی که در دست دارند، قدرت چانه‌زنی بیشتری دارند و می‌توانند املاک مورد نظرشان را با قیمت بهتری خریداری کنند.

### **مزایای سرمایه‌گذاری در صندوق املاک**

سرمایه‌گذاری در صندوق‌های املاک و مستغلات مزایای زیادی برای سرمایه‌گذاران به همراه دارد. بعضی از مهم‌ترین مزایای این صندوق‌ها به ترتیب زیر هستند:

#### **۱- متنوع‌سازی پرتفوی**

صندوق املاک و مستغلات وابستگی بسیار کمی با سایر گروه‌های دارایی بازار بورس و دیگر بازارهای مالی دارد. به همین دلیل در شرایطی که سایر دارایی‌های پرتفوی شما با زیان مواجه می‌شوند، این صندوق می‌تواند بخشی از زیان شما را پوشش دهد.

#### **۲- کاهش هزینه‌ها**

افرادی که شخصا به خرید و فروش ملک می‌پردازند باید هزینه‌های زیادی مانند کمیسیون مشاوران املاک، مالیات خرید، مالیات نقل و انتقال املاک و... را پرداخت کنند. این در حالی است که خرید و فروش واحدهای صندوق هیچ هزینه اضافی را به سرمایه‌گذاران تحمیل نمی‌کند.

#### **۳- بازدهی بالا و ریسک پایین**

همان طور که گفتیم، سرمایه‌گذاری در بازار مسکن معمولا به کسب سود منجر می‌شود و ارزش پول شما را در برابر تورم حفظ می‌کند. به همین دلیل این صندوق‌ها، بازدهی بالا و ریسک کمی برای شما و سایر سرمایه‌گذاران دارند.

#### **۴- سرمایه اولیه کم**

همان طور که اشاره کردیم، خرید مسکن به سرمایه اولیه زیادی نیاز دارد. به همین دلیل خرید مسکن و بهره‌گرفتن از مزایای این بازار برای تعداد زیادی از مردم ممکن نیست. این دسته از افراد می‌توانند با سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها (حتی با سرمایه کم) از کاهش ارزش دارایی خود در برابر تورم جلوگیری کنند.

#### **۵- شفافیت معاملات**

صندوق‌های املاک و مستغلات تحت نظر سازمان بورس و اوراق بهادار تاسیس می‌شوند و تابع قوانین این سازمان هستند. به همین دلیل این صندوق‌ها باید عملکرد خود را به صورت منظم در دسترس سازمان بورس و عموم مردم قرار دهند.

این در حالی است که خرید خانه می‌تواند ریسک بالایی داشته باشد. بسیاری از کلاهبرداری‌ها مربوط به افرادی است که یک خانه را به چندین نفر فروخته‌اند. به همین دلیل هر فردی باید قبل از خرید املاک برای اخذ استعلام ملک مذکور از شهرداری منطقه اقدام کند. در غیر این صورت، خرید ملک می‌تواند اقدامی پریسک محسوب شود.

#### **انواع صندوق املاک**

صندوق‌های املاک و مستغلات به سه گروه سهامی، رهنی و ترکیبی تقسیم می‌شوند.



### ۱- صندوق سهامی یا مالکیت مستغلات (Equity REIT)

این صندوق‌ها به خرید، فروش، نگهداری، اجاره و اداره املاکی می‌پردازند که درآمدزایی دارند. فعالیت‌هایی مانند لیزینگ و ساخت و ساز املاک هم توسط این صندوق‌ها انجام می‌شود.

### ۲- صندوق املاک و مستغلات رهنی (Mortgage REIT)

این صندوق‌ها در سبدهای سرمایه‌گذاری مستقیم تمرکز کرده‌اند. مدیران این صندوق‌ها به شرکت‌های عملیاتی وام می‌دهند و از این طریق سرمایه‌گذاری می‌کنند.

### ۳- صندوق املاک و مستغلات ترکیبی (Hybrid REIT)

صندوق‌های ترکیبی یکی از صندوق‌های پرکاربرد در بازار سرمایه هستند. این صندوق‌ها سبد خود را با ترکیب دارایی‌های واقعی، مستغلات و دارایی‌های مالی ملکی تدوین می‌کنند.

### نحوه ارزش‌گذاری املاک صندوق REIT

ارزش‌گذاری املاکی که تحت مالکیت صندوق‌های املاک و مستغلات (REIT) هستند، توسط یک هیئت کارشناسی انجام می‌شود. این هیئت شامل: کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران قوه قضائیه است.

ارزش‌گذاری این املاک در سه بازه زمانی زیر انجام می‌شود:

۱. در زمان خرید

۲. در زمان نگهداری

۳. در زمان فروش

### تفاوت صندوق املاک و مستغلات با خانه‌های متری

با مشاهده جدول زیر می‌توانید با تفاوت‌های روش‌های سرمایه‌گذاری در املاک آشنا شوید:

ردیف	روش سرمایه‌گذاری	اعتبار	ریسک	بازدهی	سرمایه اولیه
۱	خرید ملک	متوسط	متوسط	خوب	زیاد
۲	صندوق املاک و مستغلات	بالا	کم	خوب	کم
۳	صندوق زمین و ساختمان	بالا	کم	خوب	کم
۴	خرید متری مسکن از بورس	بالا	کم	خوب	کم
۵	خرید خانه متری	کم	بالا	نسبی	کم
۶	خرید شراکتی خانه	نسبی	نسبی	خوب	نسبتاً زیاد

روش‌های متعددی برای خرید املاک و فعالیت در بازار املاک و مستغلات و مسکن وجود دارد. خرید ملک، ساده‌ترین روش سرمایه‌گذاری در این بازار است اما نیاز به سرمایه اولیه زیادی دارد. سرمایه‌گذاری در صندوق املاک و مستغلات راهکاری کم‌ریسک برای افرادی است که علاقه‌مند به این بازار هستند ولی سرمایه اولیه کافی برای خرید ملک را ندارند. صندوق املاک و مستغلات یکی از صندوق‌هایی است که به تازگی به بازار بورس

معرفی شده است. تقریباً ۷۰ درصد دارایی این صندوق به خرید، فروش و اجاره املاکی با کاربری‌های گوناگون اختصاص داده می‌شود. همه ما می‌دانیم که بازار مسکن یکی از پرسودترین بازارهای کشور به شمار می‌رود. به همین دلیل می‌توان گفت که این صندوق، ریسک کم و بازدهی بالایی دارد. با سرمایه‌گذاری در این صندوق می‌توانید با سرمایه‌ای هرچند کم در بازار مسکن وارد و از مزایای آن بهره‌مند شوید.

## الزامات قانونی تاسیس صندوق املاک و مستغلات

ابلاغیه ۱۴۴۰۲۰۱۲ مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۱۹

- ۱- مشخصات دارایی های غیرمنقول: دارایی های غیر منقول که صندوق در آنها سرمایه گذاری می کند باید دارای شرایط ذیل باشند:
  - در ایران واقع شده باشد
  - گواهی پایان کار معتبر داشته باشد.
  - دارای سند رسمی مالکیت باشد.
  - مغروز باشد
  - قابل انتقال به غیر باشد.
  - در رهن یا وثیقه نباشد
- ۲- دعوی حقوقی، کیفری یا ادعای قابل ملاحظه نسبت به آنها وجود نداشته باشد.
- ۳- منع قانونی، قراردادی یا قضایی بر مالکیت آنها وجود نداشته باشد.
- ۴- صندوق سرمایه گذاری در املاک و مستغلات نمی تواند در زمین های بدون بنا یا دارای بنا یا مستحقات غیرمتناسب با مساحت زمین سرمایه گذاری نماید.
- ۵- سرمایه صندوق: حداقل ۱,۰۰۰ میلیارد ریال است.
- ۶- موسسان صندوق:
  - ۶-۱ درخواست تاسیس صندوق با تقاضای حداقل ۳ شخص حقوقی به عنوان موسس از طریق مدیر پیشنهادی صندوق، به سازمان صورت می پذیرد.
  - ۶-۲ موسسان باید تمام شرایط ذیل را داشته باشند
    - الف) بدهی معوق به شبکه بانکی نداشته باشد.
    - ب) در صورتی که مشمول ثبت به عنوان نهاد مالی نزد سازمان باشد، نزد سازمان به ثبت رسیده باشد.
    - ج) پیشینه کیفری یا تخلفاتی موثر نداشته باشد.
  - ۶-۳ حداقل یکی از موسسان باید تمام شرایط ذیل را داشته باشند:
    - الف- حداقل ۳ سال تجربه فعالیت در زمینه مرتبط با موضوع فعالیت صندوق داشته باشد.
    - ب) زیان انباشته نداشته باشد.
    - ج) عملیات شرکت طی دو سال متوالی منتهی به درخواست تاسیس صندوق، به سود خالص منتهی شده باشد.
- ۴-۶ موسسین صندوق سرمایه گذاری در املاک و مستغلات باید حداقل ۵۱ درصد از حداقل سرمایه لازم برای تاسیس صندوق با شرایط زیر تامین نمایند،
- ۵-۶ حداقل ۵۰ درصد از واحدهای موضوع بند ۴-۶، تا سه سال از شروع فعالیت صندوق، قابل واگذاری نیست.
- ۶-۶ در رتبه که آورده موسسین بیش از حداقل سرمایه تاسیس صندوق باشد، تاسیس صندوق صرفاً در صورتی امکان پذیر است که حداقل ۲۰ درصد از مبلغ آورده اولیه از طریق عرضه عمومی جذب شود.
- ۷- انواع واحدهای سرمایه گذاری: واحدهای سرمایه گذاری صندوق در دو نوع عادی و ممتاز صادر می شود.

- ۸- مدت فعالیت صندوق: ۵ ساله و قابل تمدید است.
- ۹- ارکان صندوق: مدیر، بازارگردان، متعهد پذیره نویس، متولی و حسابرس.
- ۱۰- ترکیب دارایی های صندوق:
- ۱۰-۱- حداقل ۷۵ درصد از داراییهای صندوق باید در داراییهای موضوع فعالیت اصلی صندوق سرمایه‌گذاری شود. صندوق میتواند حداکثر ۲۰ درصد از داراییهای خود را به سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار تأمین مالی مرتبط با داراییهای مذکور (مانند اوراق مشارکت، استصناع، رهنی و اجاره در پروژههای ساختمانی) و سهام شرکتهای ساختمانی اختصاص دهد؛
- ۱۰-۲- صندوق سرمایه‌گذاری در امالک و مستغلات نمیتواند فعالیتی در ساخت یا مشارکت در ساخت امالک و اعطای تسهیالت داشته باشد.
- ۱۱- ارزشگذاری مستغلات:
- ۱۱-۱- خرید یا انتقال داراییهای غیرمنقول به نام صندوق باید پس از ارزشگذاری توسط هیئت کارشناسی متشکل از حداقل ۳ کارشناس رسمی دادگستری یا مرکز امور مشاوران حقوقی، وکال 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 داراییها و هرگونه محدودیت جهت نقل و انتقال و استفاده از داراییهای مزبور اظهار نظر نمایند
- ۱۲- خالص ارزش داراییها: مدیر صندوق مکلف است، خالص ارزش داراییهای صندوق را حداقل در دوره های یکساله از طریق ارزشگذاری داراییهای غیرمنقول موجود در پرتفوی صندوق، از طریق هیئت کارشناسان موضوع بند قبل، محاسبه و در اختیار سازمان، متولی و عموم قرار دهد.
- ۱۳- اعالم پرتفوی صندوق: مدیر صندوق مکلف به افشا و انتشار ماهانه اقالم پرتفوی صندوق به عموم است. همچنین مدیر صندوق باید در صورت تغییر در اقالم داراییهای 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 جمعآوری اجارهها، و خرید و فروش مستغلات، نسبت به معرفی شخص یا اشخاص حقوقی ذیصلاح تحت عنوان مدیر بهره‌برداری به مجمع صندوق اقدام نماید. عزل و نصب مدیر بهره‌برداری جزء اختیارات مجمع صندوق و غیرقابل تفویض است. مشخصات مدیر بهره‌برداری بالفاصله پس از تایید مجمع صندوق، از طریق تارنما و امیدنامه صندوق افشا میشود. معرفی و انتخاب مدیر بهره‌برداری، نافی مسئولیتهای مدیر صندوق نیست؛
- 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، حایز شرایط مذکور برای مدیر بهره برداری باشد، با تصویب مجمع صندوق می تواند به عنوان مدیر بهره برداری فعالیت نماید.
- ۱۴-۴- مدیر بهره برداری در انجام وظایف خود می تواند پیمانکاران صاحب صلاحیت را انتخاب و بر کار آنها نظارت کند. صلاحیت پیمانکاران پیشنهاد شده توسط مدیر بهره برداری باید به تایید مدیر صندوق برسد.
- ۱۴-۵- مسئولیت تنظیم و ارائه به موقع صورت وضعیت های بهره برداری بر عهده مدیر بهره برداری است.
- ۱۴-۶- مدیر بهره برداری باید نسبت به اخذ و به روز نگه داشتن پوشش بیمه ای کافی برای تمامی دارایی های غیر منقول صندوق اقدام نماید.

۱۵- سایر الزامات:

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

۲-۱۵- 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؛

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

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

# صندوق دارایی دیجیتال



## صندوق زمین و ساختمان چیست؟

صندوق زمین و ساختمان بورس در واقع نوعی از صندوق سرمایه گذاری است که هدف از تشکیل آن امکان سرمایه گذاری در املاک و مستغلات برای همه افراد جامعه از هر قشر و با هر میزان سرمایه است.

به طور کلی افراد با خرید واحدهای صندوقها می توانند به صورت غیرمستقیم در املاک و مستغلات سرمایه گذاری کنند. طبق امیدنامه صندوق زمین و ساختمان، وجوه برای ساخت یک پروژه جمع آوری می شود. پس از اتمام کار، واحدها به فروش رسیده و در نهایت عواید ناشی از ساخت و ساز بین سهامداران تقسیم می شود.

نخستین امیدنامه و اساسنامه صندوق زمین و ساختمان سال ۱۳۸۷ تدوین و در فروردین ۱۳۸۸ اولین صندوق پذیره نویسی شد. تامین مالی این صندوق از نوع شراکت است و سرمایه گذاران در سود و زیان فعالیت شریک می شوند

### عملکرد صندوق زمین و ساختمان

همان طور که گفته شد، این صندوق با جمع آوری وجوه خرد در پروژه های ساختمانی سرمایه گذاری می کند و سود حاصل از سرمایه گذاری را پس از فروش ساختمان بین سهامداران تقسیم می کند. مراحل جمع آوری تا تقسیم سود به شرح زیر است:

- جمع آوری مبالغ سرمایه گذاری
- شروع ساخت پروژه
- فروش واحدهای ساختمانی
- تقسیم سود بین سهامداران

گفتنی است که محدودیتی در خرید واحدهای ساختمانی وجود ندارد به این معنی که سهامداران می توانند خودشان واحدها را خریداری نمایند.

یکی از تفاوت های عمده صندوق زمین و ساختمان با صندوق املاک و مستغلات در عملکرد آن است. در صندوق املاک و مستغلات سرمایه گذاری در واحدهای ساخته شده انجام می شود و سود آن از طریق اجاره ساختمان و افزایش قیمت زمین بدست می آید. در حالی که سود صندوق زمین و ساختمان ماحصل ساخت و ساز بدست می آید.

### تفاوت با صندوق های املاک و مستغلات

تفاوت اصلی بین صندوق های زمین و ساختمان و صندوق های املاک و مستغلات در این است که صندوق های زمین و ساختمان سرمایه گذاری در پروژه های ساخت و ساز انجام می دهند و سود آن ها از طریق ساخت و فروش واحدهای ساختمانی حاصل می شود. در حالی که صندوق های املاک و مستغلات در املاک ساخته شده سرمایه گذاری می کنند و سود آن ها از اجاره یا افزایش ارزش املاک به دست می آید.

صندوقهای زمین و ساختمان نوع جالب توجهی از صندوقهای سرمایه‌گذاری هستند که در زمینه پروژههای ساختمانی فعالیت می‌کنند. اصلی‌ترین هدف صندوق زمین و ساختمان این است که امکان سرمایه‌گذاری با مبالغ خرد و اندک را برای تمامی اقشار جامعه فراهم کند. با این حال، ریسک مشارکت در این صندوقهای تقریباً زیاد بوده و مناسب افراد ریسک‌ناپذیر نیست.

در مقاله‌ای که مطالعه‌ای کردید تمامی مزایا و معایب صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان را ذکر کردیم. همچنین گفتیم که ارکان صندوق زمین و ساختمان چیست و سود سرمایه‌گذاری در این نوع از صندوقها چقدر است. در نهایت، اگر مشتاق سرمایه‌گذاری در این صندوقها هستید، کارشناسان فروش ما پاسخگوی تمامی سوالات شما در زمینه خرید و فروش واحدهای این صندوق خواهند بود.

### مزایای صندوق زمین و ساختمان

از مزایای سرمایه‌گذاری در صندوق زمین و ساختمان می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

امکان سرمایه‌گذاری با مبالغ اندک: افراد می‌توانند با سرمایه‌های خرد در پروژههای ساختمانی بزرگ مشارکت کنند.

حفظ سرمایه در مقابل تورم: سرمایه‌گذاری در املاک و ساختمان به عنوان یکی از روشهای حفظ ارزش سرمایه در برابر تورم شناخته می‌شود.

کاهش ریسک: این صندوقها با استفاده از مدیریت حرفه‌ای، ریسکهای سرمایه‌گذاری را کاهش می‌دهند.

معافیت مالیاتی: این صندوقها مشمول معافیت‌های مالیاتی هستند.

شفافیت اطلاعات: صندوقها ملزم به انتشار گزارش‌های دوره‌ای هستند که به شفافیت اطلاعاتی کمک می‌کند.

نقدشوندگی بالا: واحدهای این صندوقها در بازار فرابورس معامله می‌شوند و از نقدشوندگی بالایی برخوردارند.

باید به این مورد توجه داشته باشید که افراد در سود یا زیان این نوع صندوق شریک هستند. پس ممکن است سرمایه‌گذار با سرمایه‌گذاری در صندوق زمین و ساختمان با ریسک‌هایی همچون: ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق، ریسک افزایش هزینه‌های ساخت، ریسک عدم اتمام پروژه در موعد مقرر و ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه‌گذاری رو به رو شود. در نتیجه برای سرمایه‌گذاری در این صندوقها باید کمی ریسک‌پذیر باشید؛ اما اگر به دنبال سرمایه‌گذاری بدون ریسک هستید؛ پیشنهاد ما صندوق درآمد ثابت می‌باشد.

### ریسک سرمایه‌گذاری در صندوق:

تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه‌گذاری در صندوق سودآور باشد، ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه‌گذاری‌های صندوق همواره وجود دارد؛ بنابراین، سرمایه‌گذاران باید به همه ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق از جمله ریسک‌های زیر توجه ویژه مبذول دارند.

- ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق
- ریسک افزایش هزینه‌های ساخت
- ریسک عدم اتمام پروژه در موعد مقرر



• ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه‌گذاری

فهرست صندوق‌های زمین و ساختمان

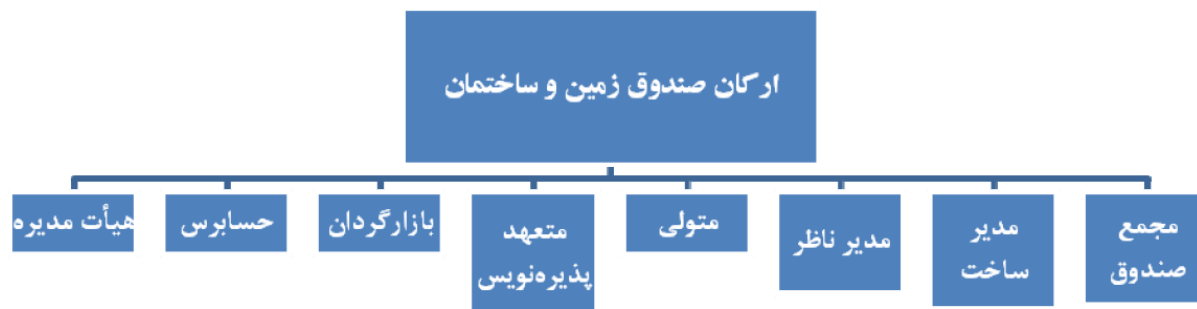
در حال حاضر در بازار سرمایه‌ی ایران ۴ صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان پذیرش شده‌اند که در ادامه به اسامی آن‌ها اشاره خواهیم کرد.

۱. صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب
۲. صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن نارون
۳. صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان نسیم
۴. صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان نگین شهری

ردیف	نام صندوق	نماد	خالص ارزش دارایی‌ها (میلیون ریال)	خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده (ریال)	خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز (ریال)	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری نزد سرمایه‌گذاران
۱	صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان نگین شهری	نگین	۲,۹۳۳,۵۳۹	۱۰۴,۲۴۳	۱۰۸,۶۵۰	۲۷,۰۰۰,۰۰۰

ارکان صندوق زمین و ساختمان

منظور از ارکان صندوق، مجمع صندوق، ارکان اداره‌کننده شامل هیأت مدیره، مدیر صندوق و مدیر ساخت، ارکان نظارتی شامل ناظر، متولی و حسابرس صندوق و ارکان تضمین‌کننده شامل بازارگردان و متعهد پذیرهنویس صندوق است. که به شرح زیر می‌باشد:



مجمع صندوق: مجمع صندوق، در هر زمان از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که حق حضور در مجمع را دارند به علاوه متولی به نمایندگی از سایر دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری تشکیل می‌گردد. از وظایف مجمع صندوق می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- تعیین با تغییر سایر ارکان
- تصمیم‌گیری راجع به انحلال صندوق
- تصویب اسناد مزایده پیش‌فروش واحدهای ساختمانی

مدیر صندوق: مدیر صندوق، یک شخص حقوقی از بین نهادهای مالی است که در این اساسنامه مدیر یا مدیر صندوق نامیده می‌شود؛ مدیر صندوق با تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق، قابل تغییر است. مدیر صندوق مدیریت امور مالی و مدیریت پروژه را بر عهده دارد.

حسابرس: حسابرس صندوق، صورت‌های مالی را حسابرسی می‌نماید.

متولی (بازرس): متولی صندوق، یک شخص حقوقی مورد تأیید سازمان است. که با تصویب مجمع صندوق و تأیید سازمان قابل تغییر است. متولی صندوق بر کلیه ارکان صندوق نظارت دارد. همچنین وی به نمایندگی سهامداران خرد در مجمع حضور دارد.

بازارگردان: تحدید دامنه نوسان قیمت، حفظ نقدشوندگی اوراق و تنظیم عرضه و تقاضا با خرید مستمر در بازار از وظایف بازارگردان می‌باشد.

متعهد پذیرهنویس: در صورت عدم تأمین مالی توسط سرمایه‌گذاران، تأمین منابع مالی پروژه بر عهده متعهد پذیرهنویس است.

مدیر ساخت: مدیر ساخت صندوق، شخص حقوقی با حداقل ۵ سال سابقه کار مفید و مؤثر در زمینه مدیریت ساخت پروژه‌های ساختمانی بزرگ است که با تصویب مجمع صندوق و تأیید سازمان تعیین می‌شود و قابل تغییر است. از وظایف مدیر ساخت انجام عملیات پیمانکاری و ساخت می‌باشد.

ناظر: ناظر همانطور که از اسمش مشخص است، نظارت بر اجرای صحیح پروژه را بر عهده دارد. ناظر با تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق قابل تغییر است.

هیأت مدیره: هیأت مدیره صندوق متشکل از ۵ نفر شامل مدیر صندوق، متولی و ۳ نفر به انتخاب مجمع صندوق است.

رویه دریافت مجوز صندوق زمین و ساختمان:

## مرحله اول: تایید ارکان صندوق و دریافت موافقت اصولی

برای صدور موافقت اصولی تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، ابتدا باید اطلاعات و مدارک لازم به مدیریت نظارت بر نهادهای مالی ارسال شود. این اطلاعات شامل موارد زیر است:

### ۱. تقاضای صدور موافقت اصولی تأسیس صندوق

این درخواست باید از طریق سایت سازمان بورس و اوراق بهادار ([www.seo.ir](http://www.seo.ir)) و از بخش "معاونت نظارت بر نهادهای مالی/نهادهای مالی تحت نظارت/صندوق‌های زمین و ساختمان" ارائه شود.

### ۲. اطلاعات مربوط به ارکان پیشنهادی صندوق

اطلاعات ارائه شده باید شامل جزئیات زیر باشد:

- مشخصات هویتی یا ثبتی ارکان: این شامل اطلاعات پایه‌ای هر یک از ارکان است.
- مشخصات اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل: شامل نام، سوابق فعالیت، و دیگر اطلاعات مربوط به اعضای کلیدی صندوق.
- آخرین صورت‌های مالی و گزارش‌های عملکرد: باید شامل اطلاعات مالی صندوق و عملکرد گذشته باشد.
- سوابق فعالیت: هر یک از ارکان باید سوابق فعالیت‌های خود را ارائه دهند.
- سهامداران عمده: معرفی سهامداران اصلی صندوق و نقش آن‌ها در ساختار مالی صندوق.

### ۳. اطلاعات اصلی پروژه

اطلاعات پروژه‌ای که صندوق قصد دارد سرمایه‌گذاری در آن را انجام دهد باید شامل موارد زیر باشد:

- برآورد هزینه ساخت پروژه: هزینه‌های کلی پروژه بر اساس پیش‌بینی‌های انجام شده.
- محل زمین پروژه: موقعیت مکانی پروژه.
- پیش‌بینی متراژ زیربنا: متراژ ساختمان مورد نظر و طرح کلی.
- تکنولوژی ساخت: استفاده از فناوری‌های نوین در فرآیند ساخت.

### ۴. سایر اطلاعات و مدارک به تشخیص معاونت نظارت بر نهادهای مالی

در این بخش، بسته به نوع و ماهیت صندوق، ممکن است معاونت نظارت بر نهادهای مالی مدارک یا اطلاعات اضافی را درخواست کند.

موافقت اصولی و مراحل بعدی:

- موافقت اصولی: در صورت کامل بودن مدارک فوق و تأیید آن‌ها توسط معاونت نظارت بر نهادهای مالی و رئیس سازمان، موافقت اصولی صادر می‌شود. این موافقت به منزله‌ی مجوز تأسیس و فعالیت صندوق نیست، بلکه تنها مرحله‌ی اولیه برای تأیید ارکان و ادامه مراحل تأسیس صندوق است.

- اعتبار موافقت اصولی: این موافقت اصولی برای مدت حداکثر شش ماه اعتبار دارد. در صورتی که متقاضی نتواند در این مدت صندوق را تأسیس کند، امکان تمدید اعتبار به مدت حداکثر شش ماه دیگر وجود دارد.

- مرحله بعدی: طی مدت اعتبار موافقت اصولی، متقاضی باید تقاضای تأسیس صندوق را با ارائه اطلاعات و مدارک اضافی به سازمان ارائه دهد تا مجوز تأسیس و فعالیت صندوق دریافت کند.

این فرآیند شامل تأیید نهایی و مجوزدهی برای فعالیت صندوق می‌شود و برای شروع به کار صندوق، دریافت این مجوز ضروری است. عدم ارتباط مستقیم میان ارکان اجرایی و نظارتی و احراز قابلیت‌های لازم برای ارکان صندوق، از جمله نکات کلیدی در صدور این موافقت اصولی به‌شمار می‌رود.

مرحله دوم: شرایط دریافت مجوز تأسیس صندوق زمین و ساختمان

در صورتی که با ارکان صندوق موافقت شود برای آغاز مرحله دوم و صدور مجوز تأسیس صندوق زمین و ساختمان توسط سازمان بورس، ارائه‌ی اطلاعات و مدارک زیر در قالب فرم مورد نظر برای مدیریت نظارت بر نهادهای مالی ضروری است:

- ۱) فرم تقاضای تأسیس صندوق زمین و ساختمان
- ۲) طرح اساسنامه و امیدنامه صندوق
- ۳) قبولی سمت ارکان صندوق که تأیید صلاحیت آن‌ها به تأیید سازمان رسیده است.
- ۴) طرح توجیهی پروژه
- ۵) تصویر مصدق مجوزها و پروانه‌های لازم برای اجرای پروژه
- ۶) صورت جلسه مجمع موسس صندوق
- ۷) رونوشت معرفی نامه نمایندگان تام‌الاختیار ارکان در حاضر در مجمع موسس صندوق
- ۸) قبولی سمت اعضای حقیقی معرفی شده برای عضویت در هیات مدیره صندوق
- ۹) سایر اطلاعات و مدارک مهم که تشخیص معاونت نظارت بر نهادهای مالی

مرحله سوم: دریافت مجوز فعالیت

- ۱) تأییدیه کارشناس رسمی دادگستری: در صورت نیاز، باید تأییدیه رسمی از کارشناس دادگستری درباره ارزش دارایی‌های گزارش شده در آخرین صورت‌های مالی صندوق ارائه شود.
- ۲) نشانی و قابلیت‌های تارنمای صندوق: نشانی سایت صندوق همراه با معرفی امکانات آن، به‌ویژه در زمینه اطلاع‌رسانی، باید ارائه شود.

۳) معرفی نرم افزارها، تجهیزات و نیروی انسانی: باید مشخصات نرم افزارها، تجهیزات و نیروی انسانی که هر یک از ارکان برای اجرای پروژه تجهیز کرده اند، معرفی شود.

۴) تصویر مصدق قراردادها: قراردادهایی که مطابق مقررات باید بین صندوق و ارکان آن منعقد شوند، باید ارائه گردند.

مرحله چهارم: دریافت مجوز عرضه عمومی

۱) فرم تقاضای ثبت اوراق بهادار که به امضای ارکان مورد نظر صندوق رسیده باشد؛

۲) صورت های مالی حسابرسی شده سال های مالی قبل از ارائه ی درخواست مجوز عرضه عموم

۳) صورت های مالی حسابرسی شده صندوق شامل وقایع مالی از تاریخ آخرین صورت مالی سالانه تا حداکثر ۶۰ روز قبل از تاریخ ارائه تقاضای مجوز عرضه ی عمومی اوراق بهادار که حاوی افشای کامل در مورد رویدادهای مالی با اهمیت مطابق استانداردهای حسابداری پس از تاریخ صورت های مالی تا تاریخ اظهارنظر حسابرس باشد.

۴) گزارش مدیر صندوق در مورد رویدادهای مالی با اهمیتی که از تاریخ اظهارنظر حسابرس صندوق تا تاریخ ارائه درخواست صدور مجوز عرضه عمومی، رخ داده است.

۵) تصویر مصدق برابر با اصل شده اسناد مالکیت زمین محل اجرای پروژه که به نام صندوق منتقل شده است

۶) فهرست اسامی و مشخصات دارندگان واحدهای سرمایه گذاری به همراه تعداد واحدهای سرمایه گذاری تحت تملک هر یک؛

۷) یک نسخه از طرح توجیهی در صورت تغییر که توسط ارکان مورد نظر صندوق به امضا رسیده است

۸) طرح اعلامیه ی پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری صندوق

اهم الزامات دستورالعمل تاسیس صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان (فرم تقاضای موافقت اصولی)  
ماده ۳:

برای تأیید ارکان پیشنهادی صندوق و صدور موافقت اصولی تأسیس صندوق توسط سازمان، ارائه اطلاعات و مدارک زیر در قالب فرم های مورد نظر سازمان ضروری است:

۱. تقاضای صدور موافقت اصولی تأسیس صندوق؛

۲. اطلاعات مربوط به ارکان پیشنهادی صندوق شامل:

- مشخصات هویتی یا ثبتی؛
- مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل و سوابق فعالیت آن ها؛
- آخرین صورتهای مالی و گزارش های عملکرد و سایر اطلاعات مالی و عملکردی؛
- سوابق فعالیت؛

• سهامداران عمده؛

۳. اطلاعات اصلی پروژه که عبارتند از: برآورد هزینه ساخت پروژه، محل زمین پروژه، پیش‌بینی متراژ زیربنا، تکنولوژی ساخت و برآوردهای مالی پروژه؛

۴. سایر اطلاعات و مدارک به تشخیص معاونت مربوطه در سازمان.

ماده ۵:

برای صدور مجوز تأسیس صندوق توسط سازمان، ارائه اطلاعات و مدارک زیر در قالب فرم‌های مورد نظر سازمان ضروری است:

- تقاضای تأسیس صندوق؛
- طرح اساسنامه و امیدنامه صندوق که مطابق نمونه مصوب سازمان تنظیم و تکمیل شده باشد؛
- قبولی سمت ارکان صندوق که صلاحیت آنها به تأیید سازمان رسیده است؛
- تصویر مصدق مجوزها و پروانه‌های لازم برای اجرای پروژه که توسط مراجع ذیصلاح صادر شده است؛
- صورت‌مجلس مجمع مؤسس صندوق که از اجتماع ارکان تأیید شده صندوق به ریاست مدیر صندوق تشکیل شده است؛
- رونوشت معرفی‌نامه نمایندگان تام‌الاختیار ارکان حاضر در مجمع مؤسس صندوق؛
- قبولی سمت اعضای حقیقی معرفی شده برای عضویت در هیئت مدیره صندوق و تصویر مصدق معرفی‌نامه آنان؛
- سایر اطلاعات و مدارک مهم که به تشخیص معاونت مربوطه در سازمان اثر با اهمیت در صدور مجوز تأسیس دارد.

ماده ۹:

اهم معیارهای مورد نظر برای رد یا قبول درخواست عرض‌عمومی اولیه واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به قرار زیر است:

- ۱- هزینه ساخت پیش‌بینی شده برای پروژه، کمتر از ۱۰۰ میلیارد ریال نباشد، (دستور العمل)
  - ۲- بازدهی پیش‌بینی شده در طرح توجیهی برای سایر تامین‌کنندگان منابع مالی اجرای پروژه به غیر از سرمایه‌گذاران، از کمترین نرخ تسهیلات در نظام بانکی کمتر نباشد،
- اظهار نظر حسابرس در مورد صورت‌های مالی مقبول و بدون شرط باشد یا در صورت مشروط بودن، بندهای شرط به تشخیص سازمان اثر با اهمیت بر منافع سرمایه‌گذاران نداشته باشد.

## صندوق درآمد ثابت (Fixed Income)

صندوق های درآمد ثابت (Fixed Income) نوعی از صندوق های مشترک هستند که بخش زیادی از دارایی تحت مدیریت خود را (۷۰ تا ۹۰ درصد) در اوراق با درآمد ثابت، سپرده های بانکی و مجموعاً دارایی هایی با ریسک پایین سرمایه گذاری می کند. در نتیجه صندوق های درآمد ثابت ریسک بسیار پایینی دارند و سرمایه گذاری امنی محسوب می شود.

انواع صندوق های با درآمد ثابت از لحاظ ترکیب دارایی

به صورت کلی، صندوق های با درآمد ثابت از لحاظ ترکیب دارایی به دو دسته «عادی» و «نوع دوم» تقسیم می شوند:

### ۱- صندوق درآمد ثابت عادی

در صندوق های درآمد ثابت عادی، حداقل ۸۵ درصد از ترکیب دارایی از اوراق بهادار با درآمد ثابت، گواهی سپرده بانکی و سپرده بانکی تشکیل می شود. مدیران این صندوق ها مجاز هستند تا حداکثر ۱۰ درصد از دارایی صندوق را در صندوق های سرمایه گذاری و تا سقف ۱۰ درصد را در سهام، حق تقدم سهام و اوراق اختیار معاملاتی مربوط به سهام سرمایه گذاری کنند.

### ۲- صندوق درآمد ثابت نوع دوم

حداقل ۹۰٪ از ترکیب دارایی صندوق درآمد ثابت نوع دوم، شامل اوراق بهادار با درآمد ثابت، گواهی سپرده بانکی و سپرده بانکی می شود. همچنین این صندوق ها می توانند تا حداکثر ۵ درصد از دارایی خود را در سهام، حق تقدم سهام و اوراق اختیار معامله سرمایه گذاری کنند. سقف سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری نیز تا حداکثر ۵ درصد دارایی صندوق درآمد ثابت نوع دوم است.

بر اساس آمار منتهی به آذر ۱۴۰۲، تعداد صندوق های با درآمد ثابت ۱۳۷ صندوق و ارزش روز دارایی های آنها حدوداً برابر با ۵،۶۸۷،۳۰۰ میلیارد تومان است.

نوع دارایی	درآمد ثابت عادی	درآمد ثابت نوع دوم
اوراق بهادار با درآمد ثابت، گواهی سپرده بانکی و سپرده بانکی	حداقل ۸۵٪	حداقل ۹۰٪
گواهی سپرده بانکی و سپرده بانکی	حداکثر ۴۰٪	حداکثر ۴۰٪
سهام، حق تقدم سهام و اوراق اختیار معاملاتی	حداکثر ۱۰٪	حداکثر ۵٪
واحدهای سرمایه گذاری صندوق های سرمایه گذاری	حداکثر ۱۰٪	حداکثر ۵٪

## تقسیم سود در صندوق‌های با درآمد ثابت

با توجه به اینکه مدیران صندوق‌های سرمایه‌گذاری با درآمد ثابت، اغلب در اوراق مشارکت و اوراق اجاره سرمایه‌گذاری کرده‌اند، در صورتی که در امیدنامه این صندوق‌ها، تقسیم سود اوراق اجاره و مشارکت درج شده باشد، می‌توانند در طول سال هم به‌طور مستمر سودهای نقدی دریافتی را بین واحدهای صندوق تقسیم کنند.

اگر در امیدنامه، تقسیم سودها به سرمایه‌گذاران ذکر نشده باشد، سودهای دریافتی از اوراق مشارکت و اجاره به ارزش دارایی صندوق افزوده خواهد شد و سرمایه‌گذاران در این نوع صندوق‌های با درآمد ثابت از رشد بیشتر ارزش دارایی‌هایشان (NAV) منتفع می‌شوند.

## الزامات صندوق سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت

- حداقل ۶ ماه از فعالیت‌شان گذشته باشد
- دارایی تحت مدیریت حداقل ۱,۰۰۰ میلیارد ریال
- تعداد قرارداد سبگردانی: ۲۰ قرارداد
- به شرط داشتن عملکرد قابل قبول حسب تایید معاونت نظارت بر نهادهای مالی

حد اکثر سقف دارایی‌های تحت مدیریت (به میلیارد ریال)	سرمایه ثبت و پرداخت شده مدیر صندوق (به میلیارد ریال)	ردیف
۳۰,۰۰۰	کمتر از ۱۰۰	۱
۶۰,۰۰۰	از ۱۰۰ به بالا و کمتر از ۲۰۰	۲
۱۰۰,۰۰۰	از ۲۰۰ به بالا و کمتر از ۵۰۰	۳
۱۵۰,۰۰۰	از ۵۰۰ به بالا و کمتر از ۱۰۰۰	۴
۲۵۰,۰۰۰	از ۱۰۰۰ به بالا و کمتر از ۲۰۰۰	۵
۳۰۰,۰۰۰	از ۲۰۰۰ به بالا و کمتر از ۳۰۰۰	۶
۳۵۰,۰۰۰	از ۳۰۰۰ به بالا و کمتر از ۴۰۰۰	۷
۴۰۰,۰۰۰	از ۴۰۰۰ به بالا و کمتر از ۵۰۰۰	۸
۴۵۰,۰۰۰	از ۵۰۰۰ به بالا و کمتر از ۶۰۰۰	۹
۵۰۰,۰۰۰ یا آخرین سقف اعلامی توسط سازمان	از ۶۰۰۰ به بالا	۱۰



## صندوق طلا

صندوق طلا (Gold Funds) نوعی از [صندوق های سرمایه گذاری](#) کالایی قابل معامله در بورس است که سرمایه‌های سرمایه‌گذارانش را در گواهی سپرده سکه طلا و شمش طلا (حداقل ۷۰ درصد) و اوراق مبتنی بر سکه طلا و شمش طلا (حداکثر ۳۰٪) سرمایه‌گذاری می‌کند.

مدیران این صندوق‌ها با پشتوانه پولی که در اختیارشان قرار می‌گیرد، می‌کوشند بازدهی مناسبی را از سرمایه‌گذاری در بازار سکه و شمش طلا توسط ابزارهای بازار سرمایه کسب کنند. افرادی که در صندوق [سرمایه‌گذاری](#) می‌کنند، به دنبال این هستند که از طریق مدیریت حرفه‌ای صندوق، بازدهی بهتری از بازار پرتلاطم سکه طلا و شمش طلا بدست آورده و کمتر با مشکلات خرید و فروش فیزیکی این فلز گرانبها سروکار داشته باشند.

ویژگی این صندوق‌ها اصطلاحاً «قابل معامله» بودن آن‌هاست. صندوق‌های سرمایه‌گذاری با قابلیت معامله در بورس را [قابل معامله \(ETF\)](#) می‌گویند. این بدان معناست که برای [صدور یا ابطال](#) واحدهای این صندوق (همان خرید و فروش) نیاز به مراجعه حضوری به مدیر صندوق نیست و از طریق سامانه‌های معاملاتی آنلاین متعلق به تمامی کارگزاران عضو [بورس کالا](#)، امکان خرید و فروش این [نماد](#) وجود دارد. برای مثال، می‌توانید واحدهای صندوق مذکور را به‌طور آنلاین، از طریق سامانه معاملاتی [ایزی تریدر](#) مفید، معامله کنید.

از آنجایی که صندوق‌های سرمایه‌گذاری طلا در بازار بورس از نوع صندوق ETF هستند، این امکان را به شما به‌عنوان یک سرمایه‌گذار می‌دهد که از طریق سامانه معاملات آنلاین کارگزاری خود یک یا چند واحد از یک صندوق طلا را بخرید یا بفروشید.

مزایای صندوق های سرمایه گذاری طلا

- کاهش ریسک
- سرمایه‌گذاری با مبالغ کم
- مدیریت حرفه‌ای
- نقد شوندگی مناسب

محدودیت دامنه نوسان

یکی از محدودیت‌های صندوق‌های مبتنی بر طلا وجود دامنه نوسان روزانه ۱۰ درصدی است. به همین خاطر، در صورت تغییر قیمت سکه و شمش طلا در بازار به میزان بیش از ۱۰ درصد در یک روز، امکان این میزان تغییر در همان روز کاری در صندوق‌های مبتنی بر طلا وجود ندارد. این موضوع موجب می‌گردد در پرش‌های قیمتی ناگهانی سکه و شمش طلا در کوتاه مدت، تفاوت قیمتی بین سکه فیزیکی و شمش طلا و صندوق‌های طلا ایجاد شود که البته در بلند مدت این بازدهی جبران شده و در نهایت تغییرات صندوق‌های مبتنی بر طلا با سکه فیزیکی و شمش طلا منطبق می‌شود.

## الزامات تاسیس صندوق طلا

- سرمایه ثبت شده نهاد مالی متقاضی حداقل باید ۵۰۰ میلیارد ریال باشد
- در زمان ارائه درخواست موافقت اصولی تاسیس صندوق موضوع این مصوبه، نهاد مالی متقاضی تصدی سمت مدیریت یاد شده باید مدیریت دارایی سرمایه گذاران در صندوق های سهامی به میزان حداقل ۱،۰۰۰ میلیارد ریال را عهده دار باشد.
- سقف قابل صدور واحدهای صندوق مذکور در زمان تاسیس به میزان حداکثر ۱،۰۰۰ میلیارد ریال ارزش اسمی خواهد بود.