

ویرایش اول: مهر ۱۴۰۲

شرکت سبدگردان آرکا

بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مهر ایرانیان

این بیانیه جهت ارائه چارچوبی برای فعالیت کمیته سرمایه‌گذاری تهیه شده است. سرمایه‌گذاران محترم نیز با مطالعه این بیانیه می‌توانند به دید مناسبی جهت انتخاب صندوق مناسب جهت سرمایه‌گذاری دست یابند.

فهرست

۲	معرفی صندوق
۲	اهداف صندوق
۳	ساختار حاکمیتی صندوق
۴	سیاست‌های سرمایه‌گذاری
۴	۱-زمینه‌های مجاز سرمایه‌گذاری و حد نصاب مجاز
۴	۲-چارچوب سرمایه‌گذاری از نظر کاربری و محدوده جغرافیایی :
۴	۳-نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات و فعالیت عملیاتی صندوق :
۵	معیارهای ارزیابی عملکرد
۵	پایش بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری

معرفی صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مهر ایرانیان تحت شماره ۵۴۵۳۰ مورخ ۲۵ مهرماه ۱۴۰۱ نزد اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران و به شماره ۱۲۰۳۶ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسید. این صندوق از نوع سرمایه گذاری در املاک و مستغلات و قابل معامله در بورس تهران (ETF) می باشد.

اهداف صندوق

اهداف اصلی این صندوق به شرح زیر است:

➤ پوشش ریسک تورم و حفظ قدرت خرید:

صندوق امکان پوشش تورم و حفظ قدرت خرید سرمایه گذار را فراهم می آورد. در این صندوق تلاش می شود با خرید دارایی های مناسب، بازده حقیقی برای سرمایه گذار ایجاد شود و برای آن دسته از سرمایه گذارانی که مایل اند ریسک املاک و مستغلات را وارد سبد سرمایه گذاری خود کنند، راهبرد کسب بالاترین بازده را دنبال می کند.

➤ فراهم ساختن فرصت سرمایه گذاری در طبقه دارایی املاک و مستغلات:

شرایط اقتصاد کلان کشور به سمتی حرکت کرده است که امروز خرید واحدهای ساختمانی (به ویژه واحدهای مسکونی) از توانایی مالی بخش بزرگی از جامعه خارج شده است. صندوق این امکان را میسر می سازد که افراد با سرمایه های خرد نیز توانایی سرمایه گذاری در بازار املاک و مستغلات را داشته باشند.

➤ ایجاد سهولت سرمایه گذاری در املاک و مستغلات:

خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق نسبت به خرید و فروش املاک و مستغلات دارای سهولت و نقدشوندگی مناسب تری است. هم چنین مدیریت حرفه ای دارایی های صندوق باعث کاهش ریسک های محتمل ناشی از سرمایه گذاری و اجاره املاک و مستغلات خواهد شد.

➤ مدیریت ریسک سرمایه‌گذاری در طبقه دارایی املاک و مستغلات:

املاک و مستغلات مثل هر دارایی دیگری در معرض ریسک‌های مختلف قرار دارد و بخشی از این ریسک‌ها مختص این طبقه دارایی شد. این صندوق با سرمایه‌گذاری در واحدهای با کاربری‌های اداری و مسکونی، عمدتاً در مناطق مختلف تهران، در راستای تحقق مدیریت ریسک مناسب اقدام می‌نماید.

➤ افزایش نقدشوندگی سرمایه‌گذاری از طریق بازارگردانی و ایجاد بازار ثانویه فعال:

وجود نهاد بازارگردان باعث رفع نگرانی سرمایه‌گذاران از جانب ریسک نقدشوندگی واحدهای سرمایه‌گذاری خواهد بود، ریسکی که ذاتاً در این دارایی‌های بلندمدت به‌ویژه در شرایط رکودی همواره وجود دارد.

ساختار حاکمیتی صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری مهر ایرانیان یک نهاد مالی تحت نظارت سازمان بورس بوده و بر اساس قوانین و مقررات وضع شده توسط سازمان فعالیت خواهد نمود.

علاوه بر نظارت سازمان، صندوق از خدمات حسابرس معتمد بورس و متولی مورد تایید سازمان نیز بهره‌مند می‌باشد.

عملیات اجرایی صندوق توسط شرکت سبدگردان آرکا بعنوان مدیر صندوق صورت می‌گیرد.

مدیر صندوق به منظور انجام فعالیت سرمایه‌گذاری خود در صندوق و شناسایی و ارزیابی موقعیت‌های سرمایه‌گذاری مناسب، کمیته‌ای تحت عنوان "کمیته سرمایه‌گذاری" که متشکل از سه شخص حقیقی است، تشکیل می‌دهد. نماینده تام‌الاختیار مدیر صندوق، نماینده تام‌الاختیار مدیر بهره‌برداری و نماینده تام‌الاختیار شرکت لوتوس مهر ایرانیان (مالک عمده واحدهای ممتاز)، اعضای کمیته سرمایه‌گذاری را تشکیل می‌دهند.

این کمیته می‌تواند از خدمات و مشاوره سایر اشخاص ذیصلاح بهره‌برداری نماید. این کمیته در چارچوب سیاست‌های تعیین شده از طرف مجمع برای مدیر صندوق تصمیم‌سازی می‌کند. کلیه خرید و فروش‌های صندوق باید با رای اکثریت اعضای این کمیته صورت گیرد. کمیته سرمایه‌گذاری در چارچوب این بیانیه و رعایت سایر مقررات تلاش می‌کنند تا صندوق به اهداف تعیین شده دست یابد.

سیاست های سرمایه گذاری

سیاست های سرمایه گذاری از سه جهت مورد توجه خواهند بود:

۱- زمینه های مجاز سرمایه گذاری و حد نصاب مجاز:

اولین گام در جهت مدیریت دارایی، تعیین اوراق بهادار و زمینه های مجاز برای سرمایه گذاری می باشد. در چارچوب مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق نصاب های سرمایه گذاری بشرح زیر خواهد بود:

ردیف	طبقه دارایی	محدودیت
۱	املاک و مستغلات (در محدوده جغرافیایی ایران) و عین، منافع یا دارایی نامشود مرتبط	حداقل ۷۰٪
۲	سهام و حق تقدم سهام شرکت های ساختمانی	حداکثر ۵٪
۳	اوراق مشارکت، استصناع و اوراق صکوک و اوراق بهادار رهنی مرتبط با دارایی های اصلی صندوق، واحدهای صندوق های زمین و ساختمان	حداکثر ۳۰٪
۴	سپرده بانکی، صندوق های در اوراق با درآمد ثابت	به میزان لازم جهت مدیریت نقدینگی

۲- چارچوب سرمایه گذاری از نظر کاربری و محدوده جغرافیایی:

املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری در بدو تأسیس صندوق، دارای کاربری های مسکونی، تجاری بوده و کلا در شهر تهران واقع شده اند. لیکن صندوق آمادگی لازم برای شناسایی، ارزیابی و سرمایه گذاری در املاک و مستغلاتی در کلان شهرهای دیگر و مناطق آزاد تجاری - صنعتی در انواع کاربری ها را دارد.

۳- نحوه بهره برداری از املاک و مستغلات و فعالیت عملیاتی صندوق:

از آنجاکه نسبت قیمت به درآمد اجاره املاک در کشور ما بسیار بالا می باشد سیاست اجاره داری باید بسیار دقیق و برنامه ریزی شده باشد تا درآمد اجاره از هزینه های تحمیلی مستاجرین و استهلاک املاک بیشتر باشد. در این صندوق پیش بینی می گردد عمده درآمد صندوق از محل ارزش افزوده ناشی از افزایش قیمت املاک و همچنین ارزش افزوده ایجاد شده از محل بهسازی و بازسازی املاک حاصل گردد. در هر حال محدودیتی در اجاره دادن املاک تحت تملک وجود ندارد و چنانچه مدیر و مدیر بهره برداری صندوق، سیاست اجاره داری را در راستای منافع صندوق تشخیص دهند نسبت به آن اقدام می کنند. لذا سیاست اصلی صندوق خرید و نگهداری املاک و مستغلات جهت حفظ ارزش دارایی سرمایه گذاران می باشد.

چالش اصلی در این زمینه چرخه های رکودی طولانی مدت و رونق کوتاه مدت ناشی از ساختار اقتصاد کشور و جهش های تورمی می باشد. بدیهی است شرایط کلان اقتصادی، سیاسی و محیط زیستی کشور بگونه ای می باشد که رشد ارزش املاک و مستغلات همچون گذشته و به میزان تورم در هاله ای از ابهام می باشد لذا مدیریت صندوق تلاش می کند با رویکردی کلان و با نگرشی جامع تر املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری صندوق را انتخاب نماید تا حفظ ارزش دارایی های سرمایه گذاران در مواجهه با تورم (رسالت اصلی صندوق) محقق گردد. بدیهی است ریسک های سیستماتیک که فضای اقتصادی و سیاسی کشور و در نتیجه حوزه املاک و مستغلات را تحت تاثیر قرار می دهد قابل مدیریت نبوده و بخشی از ریسک سرمایه گذاری می باشد که باید مد نظر سرمایه گذاران قرار گیرد.

معیارهای ارزیابی عملکرد

اهم شاخص هایی که جهت ارزیابی عملکرد صندوق مورد استفاده قرار می گیرد بشرح زیر می باشد :

ردیف	عنوان شاخص	تعریف شاخص
۱	ضریب اشغال	نسبت درآمد واحدهای اجاره داده شده نسبت به بهای اجاره کلیه واحدها
۲	متوسط درآمد اجاره در واحد مساحت	نسبت جمع درآمدهای کسب شده به کل مساحت اجاره داده شده
۳	نسبت هزینه به درآمد (عملیاتی)	نسبت هزینه های عملیاتی (بدون احتساب مخارج سرمایه ای تعمیرات بازسازی و نوسازی) مربوط به املاک و مستغلات به درآمدهای عملیاتی مربوط به املاک و مستغلات
۴	میانگین دوره انقضا قراردادهای اجاره	میانگین زمانی دوره باقی مانده از قراردادهای اجاره متناسب با وزن مبلغ اجاره هر قرارداد
۵	درصد افزایش نرخ اجاره سالانه	درصد افزایش نرخ اجاره بها، که در قراردادهای اجاره، با فرض تمدید قرارداد اجاره برای یک سال دیگر قید می شود.
۶	جریان وجوه نقد عملیاتی	جریان وجوه نقد عملیاتی صندوق به تفکیک فعالیت های مرتبط با املاک و مستغلات و اوراق بهادار
۷	ضریب قیمت به اجاره (P/R)	نسبت درآمد اجاره سالیانه املاک و مستغلات به کل ارزش منصفانه بازار املاک و مستغلات
۸	نسبت هزینه های مدیریت صندوق	نسبت مجموع هزینه های اداره صندوق شامل حق الزحمه های ارکان به میانگین ارزش دارایی های صندوق در سال مالی، بدون احتساب هزینه های مرتبط با بهره برداری املاک و مستغلات

پایه بیانیه سیاستهای سرمایه گذاری

کمیته سرمایه گذاری همزمان با پایه عملکرد صندوق چنانچه نیاز به تغییرات در بیانیه سیاستهای سرمایه گذاری صندوق را احساس کنند موضوع را به کمیته سیاست گذاری و مدیریت ریسک سبذگردان آرکا منعکس می کنند و با نظر کمیته مذکور تغییرات لازم اعمال می گردد.