

بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری مالک آتیه مسکن

۱۴۰۴

طرح جامع اهداف و سیاست های صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن به شرح زیر خواهد بود :

اهداف سرمایه گذاری

حفظ سرمایه، پوشش ریسک تورم و محقق ساختن بازده حقیقی در جهت افزایش ارزش سرمایه از مهم ترین اهداف صندوق املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن می باشد. روشن است که سرمایه گذاری در مسکن امکان پوشش تورم و حفظ قدرت خرید سرمایه گذار را فراهم می آورد و متوسط بازده سرمایه گذاری در مسکن بیش از نرخ تورم است. صندوق مالک آتیه مسکن با سرمایه گذاری بر روی پروژه غیر منقول مناسب، بازده حقیقی برای سرمایه گذار به همراه خواهد داشت و برای آن دسته از سرمایه گذارانی که مایلند ریسک املاک را وارد سبد سرمایه گذاری خود کنند، راهبرد کسب بالاترین بازده را دنبال میکند.

فراهم ساختن فرصت سرمایه گذاری در طبقه دارایی زمین و ساختمان، 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 مالک آتیه این امکان را میسر میسازد که افراد با سرمایه های خرد نیز توانایی سرمایه گذاری در بازار املاک را داشته باشند.

بسترسازی مناسب برای سرمایه گذاران خرد از طریق ایجاد سهولت سرمایه گذاری در املاک، خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق نسبت به خرید و فروش املاک دارای سهولت و نقد شوندگی مناسب تری است.

سیاست های سرمایه گذاری صندوق

داراییهای مورد سرمایه گذاری

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه به صورت نقدی تأسیس شده و دارایی از پیش تعیین شده ای جهت سرمایه گذاری وجود ندارد. صندوق سرمایه گذاری های خود را در قالب حدود تعیین شده در اساسنامه

صندوق و مطابق با تشریفات مندرج در این امیدنامه انجام خواهد دارد. با توجه به اهداف صندوق، سرمایه گذاری های آن در حوزه املاک و مستغلات خواهد بود و سرمایه گذاری در داراییهای مالی مثل اوراق بدهی مرتبط با املاک و مستغلات صرفاً در صورت برخورداری از صرفه اقتصادی و با هدف مدیریت منابع پارک شده انجام خواهد گرفت. در صورت شناسایی فرصت سرمایه گذاری مناسب در املاک و مستغلات، منابع صندوق از داراییهای مالی منتقل خواهد شد.

اولویت صندوق در خرید مستغلات، خرید واحدهای ساختمانی در صورت برخورداری از قوانین و مقررات واقع در استان تهران با کاربری مسکونی و اداری و تجاری است. موضوع اصلی فعالیت این صندوق، سرمایه گذاری و گردش داراییهای غیرمنقول است و سایر دارایی ها مثل سهام شرکت های ساختمانی در رتبه های بعدی است. سرمایه گذاری در اوراق رهنی و سپرده بانکی با هدف مدیریت ریسک نقدینگی، پارک پول و تأمین سرمایه در گردش صندوق انجام می شود.

ریسک

- رکود اقتصادی در سطح کشور و در حوزه فعالیت صندوق
- رقابت: صندوق املاک مستغلات در مورد داراییهای حوزه فعالیت خود با بازیگران سنتی فعلی بازار در رقابت خواهد بود. ورود گسترده سایر صندوق های املاک و مستغلات در آینده نیز محتمل است. رقابت بین صندوق ها برای جذب سرمایه و سود بیشتر میتواند بر سبد دارایی های صندوق و توانایی در سرمایه گذاری مجدد آن اثرگذار باشد.
- تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه دارایی مستقیماً در فروش داراییهای صندوق و نیز سرمایه گذاری مجدد آن اثرگذار است.
- خالی ماندن واحد های آپارتمانی صندوق برای مدت طولانی: این احتمال وجود دارد که برای دارایی های صندوق متقاضی اجاره و خرید وجود نداشته باشد و مدت زمان انعقاد قرارداد اجاره یا فروش دارایی طولانی شود؛ این رویداد بر فعالیت عملیاتی صندوق و گردش دارایی های آن اثر منفی دارد.
- وقفه در ایجاد درآمد به دلیل نیاز به تعمیرات و نوسازی: تعمیرات و نوسازی واحدهای در دست بهره برداری باعث کاهش منابع نقد شرکت و کاهش درآمد عملیاتی آن در دوره تعمیرات خواهد شد.
- تغییر نرخ اجاره واحد های اداری و مسکونی و تغییر در قوانین مربوط به اجاره داری و فروش: ریسک محیط قانونی و مقرراتی و تغییر در نرخ مالیات بر درآمد اجاره و فروش، بر فعالیت شرکت اثرگذار است.

تغییر نرخ اجاره نیز که نقش عمده ای بر قیمت املاک و مستغلات دارد منشاء ریسک دیگری برای سرمایه گذاری در این حوزه است.

- افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات :استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه سرمایه گذاری صندوق و بهینه سازی ارزش سرمایه سرمایه گذاران است. افزایش نرخ بهره دریافت تسهیلات یا کاهش نقدینگی بانک ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه تأمین مالی آن اثرگذار است.

ارزش گذاری دارایی ها

به طور کلی محاسبه ارزش زمین و ساختمان میتواند به روش های زیر صورت گیرد:

رویکرد خالص ارزش داراییها بر این اساس که واحدهای ساخته شده و تکمیل شده بر اساس نرخ روز و متراژ واحد ارزش گذاری و به دست می آید .

رویکرد ارزش منصفانه با بررسی مقایسه ای مطابق این رویکرد ارزش گذاری داراییهای غیر منقول بر اساس پیمایش و جمع آوری اطلاعات قیمت های معاملات مشابه در فواصل زمانی نزدیک در املاک با عمر و ارزش تجاری و سایر ویژگی های مشابه که در محدوده جغرافیایی نزدیک به هم جای گرفته اند انجام می گیرد.

رویکرد بهای جایگزینی مستهلک شده در این رویکرد از بهای ناخالص جایگزینی هر دارایی استفاده میشود به این منظور از بهای ناخالص جایگزینی آن ،دارایی استهلاک فعلی کسر میشود کیفیت اولیه دارایی میزان بهره برداری از دارایی و موقعیت جغرافیایی داراییهای غیر منقول بر میزان استهلاک و ارزش جایگزینی دارایی اثر گذار است ارزش برآوردی در این روش میتواند کمتر یا بیشتر از ارزش برآوردی سایر روشها باشد.

بر این اساس هیات کارشناسی متشکل از حداقل از سه عضو از کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا ،کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه است که اعضای آن با درخواست مدیر و انتخاب کانون با مرکز مربوطه انجام میشود کار مربوط به ارزش گذاری را انجام می دهند. هیات کارشناسی مواردی مانند:

نسبت قیمت به اجاره : هر چه این نسبت کمتر باشد ، خرید ملک در راستای اخذ اجاره ماهانه به صرفه تر است .

موقعیت ملک از نظر جغرافیایی: دسترسی مناسب به محل ملک و پیشرفت منطقه ای مورد بررسی قرار میگیرد.

تقسیم عواید صندوق

درمواعد مقرر مورد تایید مجمع که نمیتواند از یک سال بیشتر باشد ، حداقل ۹۰ درصد از درآمدهای دریافتی حاصل از اجاره دارایی های غیر منقول و نیز سود دریافتی سپرده وسود ناشی از سرمایه گذاری در اوراق تحت تملک صندوق پس از کسر هزینه های صندوق را تقسیم نماید. پرداخت سودهای ناشی از فروش املاک و مستغلات با پیشنهاد مدیر و تصویب مجمع مرتبط با بررسی صورت های مالی امکان پذیر است .