



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت 57053 شناسه ملی 14013131143

بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق سرمایه‌گذاری مالک آتیه مسکن

۱۴۰۴



آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶

کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ | تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ | فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت 57053 شناسه ملی 14013131143

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

۱. 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 اموال 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.

این صندوق در چشم انداز زمانی کوتاه مدت و میانمدت مبادرت به خرید واحدهای کوچک مقیاس و اجاره آنها به قصد کسب سود از این محل خواهد داشت. همچنین در بازه زمانی بلندمدت استراتژی این صندوق خرید حضور فعالانه به قصد خرید و فروش در چرخه های اقتصادی با راهبرد ها و استفاده از نظرات مشاوران اقتصادی به قصد انتخاب بهترین استراتژی اعم از خرید یا فروش میباشد.



آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶

کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت 57053 شناسه ملی 14013131143

۲. 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.

اهداف کوتاه مدت و بلندمدت صندوق سرمایه گذاری مالک آتیه مسکن به شرح زیر است: اهداف کوتاه مدت این صندوق، خرید املاک به نرخ مناسب در استان تهران و اجاره آن با نرخ های منصفانه می باشد. همچنین در اهداف بلندمدت صندوق، با بررسی مناطق مستعد رشد قیمتی املاک تحصیل خواهد شد.

تخصیص دارایی های صندوق

موضوع سرمایه گذاری	توضیحات
سرمایه گذاری در موضوع اصلی	حداقل ۷۰٪ از کل دارایی های صندوق
سرمایه گذاری در اوراق بهادار مرتبط با دارایی	حداکثر ۳۵٪ درصد از کل دارایی های صندوق
سهام شرکت های ساختمانی	حداکثر ۵٪ درصد از دارایی های صندوق
سپرده بانکی یا صندوق درآمد ثابت	حداکثر ۴۰٪ درصد خالص دارایی های صندوق



آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶

کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ | تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ | فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت 57053 شناسه ملی 14013131143

۳. سیاست های پایش و بازبینی عملکرد سرمایه گذاری های صندوق

- پایش و خرید املاک ارزشمند در موقعیت های مناسب برای اجاره و فروش
- سرمایه گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت با دو سیاست زیر انجام خواهد شد: الف) خرید اوراق میان مدت با بیشترین بازده موجود، متناسب با طول عمر صندوق به منظور سرمایه گذاری میان مدت. ب) خرید اوراق با نقدشوندگی مناسب و بیشترین بازدهی به منظور سرمایه گذاری کوتاه مدت و مدیریت وجوه

انجام ادواری آزمون های بحران به منظور مصون سازی سبد اوراق بهادار و مدیریت ریسک در شرایط بحرانی

به منظور مصون سازی پرتفوی از شرایط بحرانی و مدیریت ریسک مطالعه جامع و ادواری در زمینه های ذیل صورت میگیرد:

- تحلیل فضای سیاسی خارج و داخل و تحلیل ریسک سیاسی
- تحلیل اقتصاد جهانی و پیگیری و پایش و تحلیل مولفه ها و شاخص های اقتصاد جهانی بر بازار داخل
- تحلیل اقتصاد کلان داخلی از مواضع تحلیل بودجه کشور و تاثیر آن بر بازارهای هدف انواع ریسک

۴. بررسی و بازبینی بیانیه سیاست سرمایه گذاری

بیانیه سیاست های سرمایه گذاری صندوق در ادوار مختلف و حداقل سالانه بازنگری و بروزرسانی میشود. بیانیه سیاست سرمایه گذاری صندوق در ادوار مختلف تابع شرایط رونق، ثبات و رکود اقتصادی است. دوره های رونق، رکود یا ثبات بازار میبایست قبل از سایر شرکتها شناسایی شود. لذا لزوم توجه به پیش بینی وضعیت کلان اقتصادی و آگاهی زودتر از تصمیمات دولت اهمیت خاص و فوق العاده ای برخوردار است. موضوع دیگر مدت یا افق سرمایه گذاری می باشد. از آنجاییکه ریسک سیاسی - اقتصادی ایران بالا می باشد و تصمیم گیری کلان و بلندمدت چند ساله همواره با مشکلات ساختاری، اجرایی همراه میباشد لذا افق سرمایه گذاری ها کوتاه مدت است.



آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶

کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ | تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ | فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت 57053 شناسه ملی 14013131143

شاخص های مبنا بر مقایسه بازدهی صندوق و محاسبه بازدهی تعدیل شده بر مبنای ریسک استفاده از نسبت های مقایسه ای بازدهی صندوق با بازدهی بازار مسکن، نسبت های بازدهی صندوق بر مبنای سنجه های مبتنی بر نوسان و سنجه های نامطلوب و سنجه های نسبی

۵. ریسک

- رکود اقتصادی در سطح کشور و در حوزه فعالیت صندوق
- رقابت: صندوق املاک مستغلات در مورد دارایی های 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 دارایی های 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.



آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶

کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ | تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ | فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت 57053 شناسه ملی 14013131143

۶. 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 متره 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.



آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶

کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷



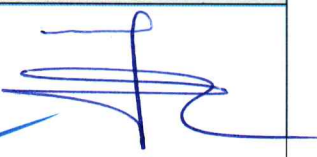
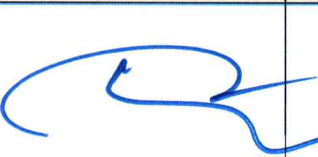
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت 57053 شناسه ملی 14013131143

۷. 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.

محمد ابراهیم محمدپورزندی	سید مهدی پارچینی پارچین
	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳



📍 آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶

📠 کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ 📞 تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ 📠 فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷