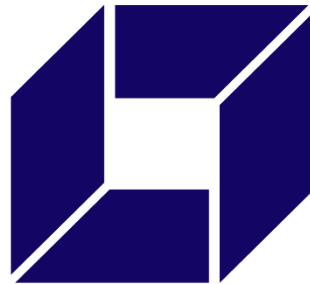




صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیکرای

بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری

۱۴۰۵/۰۴/۱۶



داناپان
صندوق املاک و مستغلات



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیکرای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

No.3, W Zayandeh Rood St., N Shirazi St., Mollasadra St.,
Vanak, Tehran, Iran. Postal code: 1991634415
Tel: +98-21-84008 Fax: +98-21-88032412

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲



بدین منظور طرح جامع اهداف و سیاست‌های صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای به شرح ذیل ایفا می‌گردد.



برخوردارند و اجاره دادن آن‌ها می‌تواند به دلیل از بین رفتن مزیت «کلیدنخورده بودن»، موجب کاهش ارزش سرمایه‌ای ملک شود. از این‌رو، مدیریت صندوق با اتخاذ راهبردهای متناسب برای بهره‌برداری، اجاره‌داری یا فروش هر دارایی، تلاش می‌کند ضمن حفظ ارزش سرمایه‌ای املاک، بیشترین بازده ممکن را برای سرمایه‌گذاران ایجاد کند.

۶. خلق ارزش برای سرمایه‌گذاران:

مجموعه راهبردهای سرمایه‌گذاری، مدیریت دارایی و مدیریت ریسک صندوق در جهت افزایش ارزش دارایی‌ها و ایجاد منافع پایدار برای سرمایه‌گذاران به کار گرفته می‌شود.

سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق

✓ دارایی‌های مورد سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای به صورت نقدی تأسیس شده و لذا هیچ‌گونه دارایی از پیش تعیین‌شده‌ای جهت سرمایه‌گذاری وجود ندارد. صندوق سرمایه‌گذاری‌های خود را صرفاً در چارچوب حدود تعیین‌شده در اساسنامه صندوق و مطابق با تشریفات مندرج در این امیندنامه انجام خواهد داد. با توجه به شرایط بازار املاک و چالش‌های موجود در خرید دارایی‌ها بر مبنای قیمت‌های کارشناسی، از جمله عدم پذیرش قیمت کارشناسی توسط برخی فروشندگان یا طولانی شدن فرآیند توافق، تأمین دارایی مناسب از بازار عادی ممکن است با محدودیت‌هایی همراه باشد. از این‌رو، صندوق ضمن بررسی فرصت‌های مختلف سرمایه‌گذاری، تلاش خواهد کرد با رعایت صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران و انجام ارزیابی‌های لازم، نسبت به انتخاب و تملک دارایی‌های مناسب اقدام نماید.

✓ سیاست‌های سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری

راهبرد صندوق بر حداکثرسازی بازده سرمایه‌ای و حفظ انعطاف‌پذیری پرتفوی استوار است. در این راستا، تلاش می‌شود همواره حداقل نیمی از دارایی‌های صندوق را واحدهای تکمیل‌شده و آماده فروش تشکیل دهند تا امکان بهره‌برداری از فرصت‌های مناسب بازار و تحقق سود سرمایه‌ای فراهم باشد. بخش محدودی از پرتفوی نیز به املاک درآمدزا اختصاص می‌یابد تا جریان درآمدی پایدار از محل اجاره ایجاد شود. همچنین، بخشی از منابع نقد صندوق در ابزارهای با درآمد ثابت سرمایه‌گذاری خواهد شد تا ضمن مدیریت نقدینگی، هزینه فرصت نگهداری وجوه نقد کاهش یابد. صندوق علاوه بر سرمایه‌گذاری‌های متعارف، فرصت‌های خرید از طریق مزایده را نیز به‌عنوان گزینه‌ای برای ایجاد ارزش بررسی می‌کند؛ با این حال، با توجه به ریسک‌ها و پیچیدگی‌های حقوقی و ثبتی این‌گونه معاملات، ورود به آن‌ها صرفاً پس از انجام بررسی‌های کارشناسی و حصول اطمینان از شفافیت وضعیت حقوقی و اقتصادی دارایی انجام خواهد شد.

✓ چارچوب سرمایه‌گذاری‌های صندوق



ارچوب سرمایه‌گذاری صندوق مطابق با مفاد امیدنامه تنظیم شده و کلیه سرمایه‌گذاری‌ها در حدود مقرر در اساسنامه و مقررات مربوط انجام خواهد شد. اولویت صندوق در سرمایه‌گذاری در بخش املاک و مستغلات، خرید واحدهای ساختمانی (در صورت رعایت قوانین و مقررات مربوط) با کاربری‌های مسکونی، اداری و تجاری در استان تهران است. پیش‌بینی می‌شود در سه سال نخست فعالیت صندوق، تمرکز سرمایه‌گذاری‌ها محدود به استان تهران و کاربری‌های مذکور باشد و در سال‌های آتی، در صورت تصویب مجمع و اصلاح امیدنامه صندوق، امکان توسعه جغرافیایی سرمایه‌گذاری‌ها به سایر مناطق نیز فراهم شود.

موضوع اصلی فعالیت صندوق، سرمایه‌گذاری، مدیریت و گردش دارایی‌های غیرمنقول است و سایر فرصت‌های سرمایه‌گذاری، از جمله سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های ساختمانی، در اولویت‌های بعدی قرار خواهند داشت. همچنین، سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت، اوراق رهنی و سپرده‌های بانکی با هدف مدیریت ریسک نقدینگی، کاهش هزینه فرصت منابع نقد و تأمین سرمایه در گردش صندوق انجام خواهد شد. صندوق ضمن بررسی مستمر فرصت‌های موجود در بازار، تجربه سرمایه‌گذاری در مسیرهایی همچون خریدهای مزایده‌ای و بازار اجاره را نیز مدنظر قرار می‌دهد. در این راستا، امکان بهره‌گیری از ظرفیت قراردادهای رهن و اجاره، در صورت توجیه اقتصادی و رعایت الزامات حقوقی و مقرراتی، مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

با توجه به رویکرد فعلی نهاد ناظر نسبت به فروش اقساطی دارایی‌ها، اجرای برنامه‌های گسترده فروش اقساطی در کوتاه‌مدت با محدودیت‌هایی همراه است. با این حال، صندوق در چارچوب قوانین و مقررات و با رعایت منافع سرمایه‌گذاران، امکان بهره‌گیری از این ظرفیت را در صورت فراهم شدن شرایط لازم بررسی و پیگیری خواهد کرد.

ریسک

- رقابت: صندوق املاک مستغلات در مورد دارایی‌های حوزه‌ی فعالیت خود با بازیگران سنتی فعلی بازار در رقابت خواهد بود. ورود گسترده‌ی سایر صندوق‌های املاک و مستغلات در آینده نیز محتمل است. رقابت بین صندوق‌ها برای جذب سرمایه و سود بیشتر می‌تواند بر سبد دارایی‌های صندوق و توانایی در سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار باشد.
- تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.
- خالی ماندن واحدهای آپارتمانی صندوق برای مدت طولانی: این احتمال وجود دارد که برای دارایی‌های صندوق متقاضی خرید وجود نداشته باشد و مدت زمان انعقاد قرارداد فروش دارایی طولانی شود؛ این رویداد بر فعالیت عملیاتی صندوق و گردش دارایی‌های آن اثر منفی دارد. عدم متحرک واحدهای معاملاتی روی واحدهای صندوق ممکن است به فروش اعتباری بلندمدت واحدها منجر شود که این خود ریسک دیگری برای این سرمایه‌گذاری است.
- تغییر در قوانین مربوط به اجاره‌داری و فروش: ریسک محیط قانونی و مقرراتی مثل و تغییر در نرخ مالیات بر درآمد اجاره و فروش بر فعالیت صندوق اثرگذار است.



- ۵) افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات: استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه‌ی سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش سرمایه‌ی سرمایه‌گذاران است. افزایش نرخ بهره‌ی دریافت تسهیلات یا کلاشه نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.
- ۶) افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات: استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه‌ی سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش سرمایه‌ی سرمایه‌گذاران است. افزایش نرخ بهره‌ی دریافت تسهیلات یا کلاشه نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.
- ۷) افزایش نامتناسب هزینه‌های عملیاتی و در پی آن کاهش وجوه نقد عملیاتی: عدم افزایش نرخ اجاره متناسب با هزینه‌های عملیاتی باعث کاهش ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری را در پی دارد
- ۸) ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص محاسبه شده: باتوجه به اینکه گزارش ارزش‌گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق، هر شش ماه یک بار تهیه و افشا خواهد شد، ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد، بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق (به جز در مواعید شش ماهه) صرفاً منعکس‌کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است، لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلات و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات، انتظار می‌رود ارزش خالص دارایی‌های صندوق که در تواتر روزانه افشا می‌شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی‌باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق بر مبنای صورت‌های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.
- ۹) ریسک نقد شوندگی: پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بازار اوراق بهادار و عقد قرارداد با صندوق بازارگردانی اختصاصی، خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌کند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به قیمت منصفانه، فروخته و تبدیل به نقد نمایند. با این حال، مسئولیت‌های بازارگردان محدود است و امکان تبدیل به نقدکردن دارایی‌های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می‌باشد و ممکن است براساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد، که در این شرایط، سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.





ارزش‌گذاری دارایی‌ها

ارزش‌گذاری املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری صندوق در کلیه مراحل خرید، فروش و تهاتر، مطابق رویه‌ها و الزامات تعیین‌شده در اساسنامه صندوق انجام خواهد شد. ارزش‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول از طریق کارشناسی تخصصی و بر مبنای روش‌های مورد تأیید مقررات مربوط انجام شده و گزارش‌های تهیه‌شده در این خصوص، در چارچوب ضوابط مقرر قابل استناد خواهد بود.

قیمت خرید املاک و مستغلات موضوع فعالیت صندوق بر اساس یکی از روش‌های زیر تعیین می‌شود:

- (۱) از طریق ارزش‌گذاری انجام‌شده توسط هیئت کارشناسی واجد صلاحیت؛
- (۲) از طریق گزارش کارشناسی یک کارشناس رسمی دارای صلاحیت (منتخب متولی)، در مواردی که ارزش ملک از حدود تعیین‌شده در اساسنامه (۱۰ درصد اندازه صندوق) صندوق کمتر باشد؛
- (۳) از طریق شرکت در مزایده‌های برگزارشده توسط دستگاه‌های اجرایی، مشروط به رعایت کلیه شرایط و تشریفات قانونی مربوط.

خرید املاک و مستغلات از ارکان صندوق، مؤسسين، مدیر بهره‌بردار و اشخاص وابسته به آن‌ها صرفاً در چارچوب مقررات و ضوابط تعیین‌شده امکان‌پذیر بوده و استفاده از برخی روش‌های ارزش‌گذاری برای این‌گونه معاملات مجاز نخواهد بود.

سیاست‌های صندوق در مورد توثیق کردن و نحوه انتقال دارایی‌های صندوق

وثیقه‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول صندوق تنها در صورت اخذ وام جهت سرمایه‌گذاری‌های جدید و خرید املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری صندوق انجام خواهد گرفت. به جزء فعالیت‌های سرمایه‌گذاری و خرید دارایی‌های غیرمنقول در بهره‌برداری از دارایی‌ها یا سایر موضوعات مرتبط با فعالیت صندوق، هیچ‌گونه وثیقه‌گذاری از محل دارایی‌های غیرمنقول موجود در سبد صندوق صورت نمی‌گیرد.

تقسیم عواید صندوق

مطابق اساسنامه، در زمان‌های مورد تأیید مجمع که نمی‌تواند از یک سال بیشتر باشد، باید حداقل ۹۰ درصد از درآمدهای دریافتی حاصل از اجاره دارایی‌های غیرمنقول و نیز سودهای دریافتی از سپرده‌ها و سود دریافتی ناشی از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار تحت تملک صندوق، پس از کسر هزینه‌های صندوق بین دارندگان واحدهای آن تقسیم گردد. پرداخت سودهای ناشی از فروش املاک و مستغلات با پیشنهاد مدیر و تصویب مجمع مرتبط با بررسی‌های صورت‌های مالی امکان‌پذیر است که در سه سال مالی صندوق سعی بر تقسیم آن بوده است. تغییر در این موضوع منوط به چشم‌انداز بازار هدف و تصمیم مجمع خواهد بود.