



سرکار خانم امیری

سرپرست محترم اداره بازرسی صندوق‌های سرمایه‌گذاری

موضوع: بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری

با سلام و احترام؛

پیرو جلسه روز دوشنبه مورخ ۹ شهریور ۱۴۰۵، در خصوص پاسخگویی مدیر صندوق به برخی از سؤالات ریاست محترم مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری و حسب دستور ایشان، به پیوست «بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای» برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵، جهت استحضار تقدیم می‌گردد.

شایان ذکر است بیانیه مذکور در تارنمای صندوق، در بخش «سیاست‌های سرمایه‌گذاری»، جهت اطلاع سرمایه‌گذاران محترم بارگذاری شده است؛ همچنین، پس از فراهم شدن امکان افشای اطلاعات مربوطه در سامانه کدال، بیانیه مذکور در سامانه یادشده نیز منتشر و افشا خواهد شد.

پیشاپیش از توجه ریاست محترم قدردانی می‌شود.

با تجدید احترام
مدیر صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۲۳۱

رونوشت:

ریاست محترم مرکز نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری

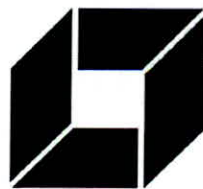
متولی صندوق (موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار)



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری

برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۶



دانایان
صندوق املاک و مستغلات

www.nikrayeits.ir
info@nikrayeits.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: ۰۲۱-۸۴۰۰۸۰۸۰۸۰۳۲۴۱۲۲ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲۲



بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری (IPS) در واقع شالوده مدیریت سرمایه‌گذاری است و یک فرآیند تصمیم‌گیری نظام‌مند برای تمامی تصمیمات سرمایه‌گذاری معرفی می‌کند که به تعادل و توازن بازده و ریسک کمک کرده و باعث افزایش احتمال موفقیت در دستیابی به اهداف بلندمدت سرمایه‌گذاری می‌شود.

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

اهداف سرمایه‌گذاری

۱. اولویت‌ها و سیاست سرمایه‌گذاری

صندوق با تمرکز بر بازار املاک و مستغلات استان تهران، سرمایه‌گذاری در واحدهای ساختمانی با کاربری مسکونی و اداری را در دستور کار دارد و در چارچوب امیدنامه مصوب صندوق، از فرصت‌های موجود در این بازار بهره‌برداری خواهد نمود؛ همچنین صندوق با تأمین بخشی از نقدینگی مورد نیاز معاملات، می‌تواند فرآیند تبدیل به احسن املاک را برای مالکان تسهیل نماید؛ به این معنا که مالک بتواند با فروش ملک فعلی خود و تأمین نقدینگی لازم، نسبت به خرید ملک مناسب‌تر از نظر موقعیت، متراژ، کیفیت، کاربری یا سایر ویژگی‌های موردنظر اقدام نماید؛ بدین ترتیب، صندوق ضمن سرمایه‌گذاری و گردش دارایی‌های غیرمنقول، می‌تواند با فراهم کردن نقدینگی مورد نیاز، به تسهیل و تسریع معاملات در بازار املاک کمک نماید.

۲. سرمایه‌گذاری چابک در بازار املاک و با هدف دسترسی به نقدشوندگی در چارچوب امیدنامه صندوق

صندوق با هدف بهره‌گیری به موقع از فرصت‌های سرمایه‌گذاری در بازار املاک و مستغلات، رویکردی چابک و فرصت‌محور در شناسایی، ارزیابی و انتخاب دارایی‌های مناسب اتخاذ می‌نماید. در این راستا، ضمن رعایت الزامات و محدودیت‌های مقرر در اساسنامه و امیدنامه صندوق، تلاش می‌شود ترکیب دارایی‌ها به گونه‌ای مدیریت شود که ضمن دستیابی به بازدهی مطلوب، امکان تأمین نقدینگی و نقدشوندگی مناسب دارایی‌ها و منابع صندوق متناسب با شرایط بازار و نیازهای صندوق فراهم باشد.

۳. مدیریت حرفه‌ای دارایی‌ها و ریسک سرمایه‌گذاری:

صندوق با بهره‌گیری از ظرفیت‌های تخصصی و کارشناسی، نسبت به شناسایی و انتخاب املاک مناسب و برنامه‌ریزی برای خرید، نگهداری و فروش آن‌ها اقدام می‌نماید. در این راستا، متناسب با شرایط بازار، ویژگی‌های هر دارایی و ملاحظات بازدهی و ریسک، استفاده از رویه‌ها و روش‌های متنوع معاملاتی از جمله خرید اهرمی، خرید از طریق مزایده و فروش اقساطی در چارچوب امیدنامه مصوب صندوق مورد توجه قرار خواهد گرفت. اتخاذ این رویکرد با هدف افزایش انعطاف‌پذیری صندوق، بهره‌گیری از فرصت‌های بازار و مدیریت بهینه ریسک و نقدینگی انجام می‌شود. بهره‌برداری بهینه از ناهمگنی بازار املاک و مستغلات:



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 امیدنامه 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 این رو، 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 و جوجه 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

چارچوب 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 در استان تهران است.

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

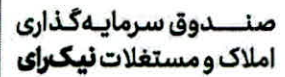


فروش اقساطی

- فروش اقساطی: فروش اقساطی املاک صرفاً تا سقف نصاب‌های مقرر در جدول فوق و با رعایت الزامات مربوط، منوط به تأیید متولی صندوق انجام خواهد شد.
- چارچوب قرارداد فروش اقساطی: سازوکار و مفاد قراردادهای فروش اقساطی، از جمله دوره فروش اقساطی، تضامین، شرایط فسخ و تسویه و حداقل نرخ اسمی یا مؤثر مورد قبول، بر اساس مصوبات مجمع صندوق موضوع ماده ۶۵ اساسنامه تعیین خواهد شد. هرگونه تغییر در مصوبات مذکور نیز پس از برگزاری مجمع و پیش از انعقاد قرارداد، به نحو مقتضی به اطلاع سرمایه‌گذاران خواهد رسید.
- شناسایی درآمد فروش اقساطی: درآمد حاصل از فروش اقساطی در دفاتر صندوق در دو بخش شناسایی خواهد شد: درآمد عملیاتی ناشی از مابه‌التفاوت بهای تمام‌شده ملک و ارزش کارشناسی آن در زمان فروش و درآمد مالی ناشی از تأمین مالی و تنزیل جریان‌های نقدی آتی قرارداد؛ بر این اساس، در زمان انعقاد قرارداد، کل درآمد مورد انتظار آتی شناسایی نخواهد شد و درآمد متناسب با گذشت زمان و تحقق شرایط قرارداد شناسایی خواهد گردید؛ در عین حال، جریان‌های نقدی آتی قرارداد در دفاتر صندوق در قالب حساب‌های دریافتنی و درآمدهای شناسایی‌شده تحقق‌نیافته ثبت و منعکس خواهد شد.
- مبنای محاسبه درآمد مالی: نرخ و درآمد مالی حاصل از فروش اقساطی بر اساس گزارش کارشناسی معتبر و شرایط بازار در زمان انعقاد قرارداد تعیین و محاسبه خواهد شد.

ریسک

- (۱) 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.
- (۲) تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.
- (۳) 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.
- (۴) 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 هزینه سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش سرمایه‌ی سرمایه‌گذاران است. افزایش نرخ بهره‌ی دریافت تسهیلات یا کاهش 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 هزینه سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش سرمایه‌ی سرمایه‌گذاران است. افزایش نرخ بهره‌ی دریافت تسهیلات یا کاهش 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 نقدشوندگی: 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 است و ممکن است بر اساس 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.