



صندوق سرمایه‌گذاری
کاشانه امید
خلیج فارس



**بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق
سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید
خلیج فارس**

PGIFC.IR



امیرالمومنین علیه السلام:

حُسْنُ التَّدْبِيرِ يَنْمِي قَلِيلَ الْمَالِ وَشَوْءُ التَّدْبِيرِ يَفْنِي كَثِيرَهُ

حُسن تدبیر، مال اندک را افزایش می‌دهد و سوء تدبیر، مال فراوان را نابود می‌کند.

عضو هیئت مدیره

ایوب باقرتبار

عضو هیئت مدیره

علی ابراهیم زاده رودکر

مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره

سید امیررضا محمدی

رئیس و عضو هیئت مدیره

مرتضی رحیمیان سرای

تأیید سرمایه

خلیج فارس

Persian 2016

فهرست مطالب

۳	هدف بیانیه سیاست سرمایه‌گذاری
۳	اهداف صندوق
۳	معرفی صندوق
۴	نقش‌ها و مسئولیت‌ها
۵	سیاست‌های سرمایه‌گذاری
۶	انواع ریسک‌ها
۹	کنترل

عضو هیئت مدیره

ایوب باقرتبار

عضو هیئت مدیره

علی ابراهیم زاده رودکر

مدیرعامل و نائب رئیس هیئت مدیره

سید امیررضا محمدی

رئیس و عضو هیئت مدیره

مرتضی رحیمیان سرای

هدف بیانیه سیاست سرمایه‌گذاری

هدف بیانیه سیاست سرمایه‌گذاری حاضر، کمک به سرمایه‌گذاران در ارزیابی عملکرد مدیران سرمایه‌گذاری صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس است. از سویی دیگر هدف این بیانیه ارائه چارچوبی است برای مدیران این صندوق به منظور رسیدن به اهداف صندوق که در این بیانیه به آنها اشاره خواهد شد. این بیانیه در حقیقت به منظور مشخص کردن اهداف و محدودیت‌های تیم سرمایه‌گذاری صندوق تبیین شده است.

اهداف صندوق

هدف از تشکیل این صندوق جمع‌آوری سرمایه از سرمایه‌گذاران و تشکیل سبدی از اوراق بهادار می‌باشد که بتواند بازدهی مناسبی را در مقابل میزان پذیرش ریسک برای سرمایه‌گذاران به ارمغان بیاورد. از این رو هدف بلندمدت صندوق به حداکثر رسانیدن ثروت سرمایه‌گذاران از طریق کسب حداکثر بازدهی نقدی و سرمایه‌ای می‌باشد که گام اول برای رسیدن به این هدف، تشکیل کمیته‌های تخصصی، تحلیل جزء به جزء املاک و مستغلات و گواهی‌های سپرده در بانک‌های معتبر، توسط گروه تحلیلگران می‌باشد و گام بعدی عبارت است از تشکیل سبد سرمایه‌گذاری بهینه توسط مدیر صندوق که با کمترین ریسک کسب بیشترین بازدهی را برای سرمایه‌گذاران امکان‌پذیر سازد. در کوتاه‌مدت نیز مدیریت جریان‌های نقدی ورودی و خروجی صندوق در جهت کسب بازدهی حداکثری صورت می‌پذیرد.

معرفی صندوق

این صندوق از نوع صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات با قابلیت معامله بوده و تحت مدیریت شرکت تأمین سرمایه خلیج فارس به شماره ثبت ۵۷۴۴۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۲ نزد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به ثبت رسیده است.

عضو هیئت مدیره

ایوب باقرتبار

عضو هیئت مدیره

علی ابراهیم واده رودکر

مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره

سید امیررضا محمدی

رئیس و عضو هیئت مدیره

مرتضی رحیمیان سرای

نقش‌ها و مسئولیت‌ها

اشخاص درگیر در مدیریت سرمایه‌گذاری صندوق به شرح زیر می‌باشند:

گروه تحلیلگران

گروه تحلیلگران اغلب شامل فارغ التحصیلان رشته‌های مالی، اقتصاد و حسابداری از دانشگاه‌های معتبر هستند که با تایید مدیر صندوق و گروه مدیران سرمایه‌گذاری، استخدام می‌گردند. این گروه وظایف زیر را بر عهده دارند:

- ارزیابی داده‌های جاری و گذشته داخلی و خارجی
- مطالعه روندهای اقتصادی و سیاسی موثر بر بازارهای سرمایه و بدهی به منظور ارائه تحلیل‌های بهتر و دقیق‌تر به گروه سرمایه‌گذاران
- مطالعه صورت‌های مالی و تحلیل قیمت کالاها، فروش‌ها، هزینه‌ها و مخارج جهت تعیین ارزش شرکت بوسیله پیش‌بینی درآمد آینده آن
- حضور در مجامع شرکتها، همایش‌ها، سمینارها و نمایشگاه‌های مختلف به منظور کسب دید بهتر از چشم انداز شرکت‌ها و ارزیابی دقیق‌تر آنها
- تهیه گزارش‌های مکتوب و ارائه به گروه سرمایه‌گذاران گروه مشاوران سرمایه‌گذاری
- بررسی وضعیت انواع اوراق بهادار با درآمد ثابت منتشره از منظر نرخ بازدهی موثر، وضعیت ریسک و رسیدن به ترکیب مناسب سرمایه‌گذاری

گروه مشاوران سرمایه‌گذاری

شامل افراد متخصص در حوزه بازار سرمایه است که راهنمایی‌های لازم را به گروه مدیران سرمایه‌گذاری در مورد تصمیم‌گیری‌های سرمایه‌گذاری ارائه می‌دهد. این گروه به صورت دوره‌ای با مدیران سرمایه‌گذاری و تحلیلگران جلساتی را جهت بررسی وضعیت بازار برگزار می‌کنند. این جلسات اغلب به صورت هفتگی تشکیل می‌گردد.

اعضای کمیته ریسک

کمیته ریسک شامل افراد متخصص در حوزه ریسک‌های سرمایه‌گذاری است و وظیفه پایش مستمر وضعیت صندوق‌های سرمایه‌گذاری را از منظر ریسک‌های پیش رو بر عهده دارند. در این مسیر ریسک‌هایی از قبیل ریسک نقدشوندگی، ریسک تمرکز، ریسک نوسان قیمتی و ارزش در معرض خطر با استفاده از شاخص‌های نوین علمی به صورت منظم مورد بررسی قرار گرفته و گزارش‌های آن به منظور جلوگیری از

عضو هیئت مدیره

ایوب باقرتبار

عضو هیئت مدیره

علی ابراهیم زاده رودکر

مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره

سید امیررضا محمدی

رئیس و عضو هیئت مدیره

مرتضی رحیمیان سرای

تحمل ریسک‌های غیر ضرور و خارج از اهداف صندوق، به مدیریت ارائه می‌گردد و در صورت صلاحدید اقدامات کنترلی انجام می‌گیرد.

سیاست‌های سرمایه‌گذاری

مدیر صندوق و مشاوران سرمایه‌گذاری به‌منظور انتخاب سهام شرکت‌ها از معیارهای مشخص و عدول ناپذیری پیروی می‌کنند. به‌طوری که صندوق به اهداف خود و محدودیت‌های یاد شده نایل گردد.

سیاست متنوع‌سازی (Diversification)

متنوع‌سازی ابزار مدیران سرمایه‌گذاری به منظور اجتناب از ریسک غیر سیستماتیک در دوره‌های بلندمدت می‌باشد. به منظور صیانت از پرتفوی در مقابل ریسک‌های قابل ملاحظه، مدیران از تمرکز بیش از حد سرمایه‌گذاری جلوگیری می‌نمایند.

موضوع سرمایه‌گذاری	توضیحات
۱- سرمایه‌گذاری در موضوع اصلی سرمایه‌گذاری	حداقل ۶۰ درصد از کل دارایی‌های صندوق
۲- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مرتبط با دارایی	حداکثر ۳۵ درصد از کل دارایی‌های صندوق
۳- سایر ابزارهای بازار سرمایه	حداکثر ۵ درصد از کل دارایی‌های صندوق
۴- سپرده بانکی یا صندوق با درآمد ثابت	حداکثر ۵ درصد از کل دارایی‌های صندوق

جدول شماره ۱

عضو هیئت مدیره

ایوب باقرتبار

عضو هیئت مدیره

علی ابراهیم زاده رودکر

مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره

سید امیرضا محمدی

رئیس و عضو هیئت مدیره

مرتضی رحیمیان سرای

متوازن‌سازی مجدد (Rebalancing)

انتظار می‌رود که تخصیص دارایی واقعی پرتفوی به دلیل تغییر بازده‌های دوره‌ای بدست آمده بر روی سرمایه‌گذاری‌های آن در طبقات مختلف دارایی متفاوت از تخصیص دارایی هدف باشد. بنابراین مدیران سرمایه‌گذاری بصورت دوره‌ای پرتفوی صندوق را مورد بازبینی قرار می‌دهند و در صورت انحراف معنادار با تخصیص دارایی‌های هدف، پرتفوی را اصلاح می‌کنند.

انجام ادواری آزمون‌های بحران به منظور مصون‌سازی سبد اوراق بهادار و مدیریت ریسک در شرایط بحرانی (Critical tests)

به منظور مصون‌سازی پرتفوی از شرایط بحرانی و مدیریت ریسک، مطالعه جامع و ادواری بر زمینه‌های ذیل صورت می‌گیرد.

- تحلیل فضای سیاسی خارج و داخل و تحلیل ریسک سیاسی
- تحلیل اقتصاد جهانی و پیگیری و پایش و تحلیل مولفه‌ها و شاخص‌های اقتصاد جهانی بر بازار داخل
- تحلیل اقتصاد کلان داخلی از مواضع تحلیل بودجه سال و تأثیرات آن بر بازارهای هدف انواع ریسک

انواع ریسک‌ها

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات همواره با ریسک اندک همراه است و سرمایه‌گذار به دلیل تحمل ریسک، طلب پاداش خواهد کرد. به دلیل اینکه صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات بیشتر منابع خود را در املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری می‌کنند، در نتیجه سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها دارای ریسک کمتری می‌باشد.

این بدین معنی است که سرمایه‌گذار ممکن است مبلغ کمتری از مبلغی که در ابتدا سرمایه‌گذاری کرده است را بدست آورد. تیم سرمایه‌گذاری صندوق تلاش می‌کند از طریق تنوع‌بخشی در ترکیب دارایی‌های صندوق، سبد سرمایه‌گذاری صندوق را حتی‌الامکان متنوع کند تا بتواند به طور چشمگیری ریسک سرمایه‌گذاری در این صندوق را کاهش دهد. در ادامه به برخی از ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق‌های سرمایه‌گذاری اشاره خواهیم کرد.

عضو هیئت مدیره

ایوب باقرتبار

عضو هیئت مدیره

علی ابراهیم زاده رودکر

مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره

سید امیررضا محمدی

رئیس و عضو هیئت مدیره

مرتضی رحیمیان سرای



عضو هیئت مدیره

ایوب باقرتبار

عضو هیئت مدیره

علی ابراهیم زاده رودکر

مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره

سید امیررضا محمدی

رئیس و عضو هیئت مدیره

مرتضی رحیمیان سرای

ریسک بازار (Market risk)

ریسک بازار ریسک زیان ناشی از حرکات یا نوسان‌های غیر منتظره قیمت‌ها یا نرخ‌های بازار است. اقتصاد، تکنولوژی، سیاست یا قوانین همواره در حال تغییر است. این تغییرات می‌توانند بر ارزش سبد سرمایه‌گذاری صندوق تأثیر منفی بگذارند و باعث بروز نوسان در بازارهای سرمایه‌گذاری و در پی آن ایجاد نوسان در ارزش صندوق خواهد شد.

ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق (Downside risk)

صندوق عمدتاً املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری می‌کند. ارزش اوراق متأثر از نرخ بهره و مکانیسم عرضه و تقاضای اوراق می‌باشد. قیمت اوراق در بازار می‌تواند با تأثیرپذیری از عوامل مذکور دچار نوسان گردد و در اثر آن صندوق و سرمایه‌گذاران متضرر شوند.

ریسک نکول اوراق مشارکت (Default risk)

اوراق مشارکت شرکت‌ها بخشی از دارایی‌های صندوق را تشکیل می‌دهد. گرچه صندوق در اوراق مشارکتی سرمایه‌گذاری می‌کند که سود و اصل آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است، ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن نقدشوندگی به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق مشارکت مذکور، عمل نمایند که باعث از دست رفتن قسمتی از دارایی صندوق و متناسب با آن دارایی سرمایه‌گذار خواهد شد.

ریسک نوسان نرخ بهره (Interest rate risk)

در صورتی که نرخ سود بدون ریسک (نظیر سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی) در انتشارهای بعدی توسط ناشر افزایش یابد، قیمت اوراق مشارکتی که سود حداقلی برای آنها تضمین شده است در بازار کاهش می‌یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق مشارکت سرمایه‌گذاری کرده باشد و بازخرد آن به قیمت معین توسط یک مؤسسه معتبر (نظیر بانک) تضمین نشده باشد، با افزایش نرخ اوراق بدون ریسک، صندوق ممکن است متضرر شود.

ریسک تغییر قوانین و مقررات (Compliance risk)

تغییر در شرکت‌ها، قوانین مالیاتی یا قوانین مربوط دیگر را ریسک تغییر قوانین می‌نامند. این تغییرات می‌تواند باعث تأثیر منفی در سودآوری شرکت‌ها شود و باعث کاهش ارزش دارایی‌های صندوق و متناسب با آن دارایی سرمایه‌گذار شود.

ریسک نقدشوندگی (Liquidity risk)

رئیس و عضو هیئت مدیره مرتضی رحیمیان سرای	مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره سید امجد رضا محمدی	عضو هیئت مدیره علی ابراهیم راده رودکر	عضو هیئت مدیره ایوب باقرتبار
---	---	--	---------------------------------

صندوق ممکن است دارای سهم‌هایی باشد که به صورت روان معامله نشوند یا حجم معاملات آنها در یک روز معاملاتی بسیار کم باشد. این موضوع باعث می‌شود که در زمان لازم نتوان آن سهم را فروخت. این صندوق با درک کردن این ریسک و با دوری از چنین سهم‌هایی سعی بر آن دارد که این ریسک را کاهش دهد.

کنترل

پایش و بازبینی عملکرد صندوق

قدم آخر در فرآیند سرمایه‌گذاری بازبینی و نظارت بر عملکرد سبد سرمایه‌گذاری است. این مرحله یکی از مهمترین مراحل سرمایه‌گذاری می‌باشد چرا که در آن تیم سرمایه‌گذاری صندوق، عملکرد صندوق را با معیارهای مناسب می‌سنجند و سپس با توجه به نتیجه ارزیابی بدست آمده در صورت لزوم تغییرات لازم را انجام خواهند داد. در این مرحله علاوه بر ارزیابی عملکرد سبد سرمایه‌گذاری با توجه به شاخص مبنای ترکیب دارائی‌های صندوق نیز با ترکیب هدف (جدول ۱) مقایسه می‌شود تا در صورت انحراف معنادار از ترکیب دارائی‌های هدف اصلاحات لازم در مورد پرتفوی صندوق صورت گیرد. به منظور ارزیابی عملکرد پرتفوی صندوق سرمایه‌گذاری علاوه بر ارزیابی عملکرد پرتفوی با توجه به شاخص مورد نظر، از معیارهای ارزیابی عملکرد نیز استفاده می‌شود که پرکاربردترین آنها معیار شارپ می‌باشد. از این طریق بازدهی تعدیل شده بر مبنای ریسک صندوق بدست آمده و با بازار و صندوق‌های مشابه مقایسه می‌گردد.

بررسی و بازبینی بیانیه سیاست سرمایه‌گذاری

"بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق" در ادوار مختلف و حداقل سالانه بازنگری و بروزرسانی بیانیه سیاست سرمایه‌گذاری صندوق در ادوار مختلف تابع شرایط رونق اقتصادی، ثبات اقتصادی و رکود اقتصادی است. دوره‌های چرخه اقتصادی رونق، رکود و یا ثبات بازار قبل از سایر شرکت‌ها می‌بایست شناسایی شود. لذا لزوم توجه به پیش‌بینی وضعیت کلان اقتصادی و آگاهی زودتر از موقع از تصمیمات دولت که تأثیرات قابل توجهی بر بازار می‌گذارد، اهمیت خاص و فوق‌العاده برخوردار است بحث دوم این بخش افق یا مدت سرمایه‌گذاری می‌باشد. از آنجائی‌که ریسک سیاسی- اقتصادی ایران بالا می‌باشد و تصمیم‌گیری کلان و بلندمدت چندساله همواره با مشکلات ساختاری، اجرایی همراه می‌باشد لذا افق سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت است.

عضو هیئت مدیره

ابوب یاقربار

عضو هیئت مدیره

علی ابراهیمزاده رودکر

مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره

سیما امیررضا محمدی

رئیس و عضو هیئت مدیره

مرتضی رحیمیان سرای

