

به نام خدا

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری
«املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس»

این امیدنامه توسط موسسین، ارکان اجرایی و اشخاص طرف قرارداد صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است.
مسئولیت صحت، دقت، کامل بودن و سایر ویژگی‌های کیفی و کمی محتوای این امیدنامه با اشخاص مذکور است.

فهرست مطالب

۱-بیانیه های مسئولیت:	۳
۲- بیانیه سلب مسئولیت:	۳
۳-مقدمه:	۳
۴- موضوع فعالیت صندوق:	۵
۵- ساختار سازمانی صندوق:	۵
۶- مجمع صندوق:	۶
۷- مدیر صندوق:	۶
۸- متولی:	۷
۹- حسابرس:	۷
۱۰- مدیر بهره برداری:	۷
۱۱- متعهد پذیره نویس:	۷
۱۲- بازارگردان:	۷
۱۳- تعیین زمان بندی فعالیت صندوق:	۸
۱۴- تابعیت و محل اقامت صندوق:	۸
۱۵- سرمایه صندوق و واحدهای سرمایه گذاری:	۸
۱۶- مؤسسين صندوق:	۹
۱۷- گزارش وضعیت بازار مسکن:	۹
۱۸- بررسی متغیرهای کلان اقتصادی و تحلیل صنعت املاک و مستغلات:	۱۲
۱۹- بررسی روند ده ساله املاک و مستغلات با کاربری اداری:	۱۹
۲۰- فرصتهای سرمایه گذاری صندوق:	۱۹
۲۱- چارچوب سرمایه گذاری ها به لحاظ کاربری مدنظر و مناطق جغرافیایی هدف گذاری شده:	۲۰
۲۲- مزایای سرمایه گذاری در صندوق:	۲۰
۲۳- ریسک های سرمایه گذاری در صندوق:	۲۰

- ۲۴- نحوه انتخاب هیئت کارشناسی و حداقل موارد مندرج در گزارش کارشناسی: ۲۲
- ۲۵- تشریح نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات و فعالیت عملیاتی صندوق: ۲۴
- ۲۶- مشخصات کلی ملک: ۲۴
- ۲۷- چارچوب و محدودیت‌های سرمایه‌گذاری صندوق: ۲۶
- ۲۸- تعیین و تشریح قواعد و محدودیت‌ها در انجام پذیره‌نویسی و سرمایه‌گذاری‌ها: ۲۷
- ۲۹- تعیین سیاست‌های صندوق در مورد مدیریت دارایی‌ها و املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری تا پیش از فروش: ۲۷
- ۳۰- رویه صندوق برای فرآیند فروش املاک و مستغلات: ۲۷
- ۳۱- تبیین سازوکار لازم در شرایطی که فروش دارایی‌های صندوق در دوره تصفیه میسر نباشد: ۲۸
- ۳۲- تبیین سیاست‌های صندوق اگر فعالیت صندوق پیش از پایان دوره فعالیت صندوق پایان پذیرد: ۲۹
- ۳۳- رویه صدور و ابطال، معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری و سیاست تغییرات سرمایه: ۲۹
- ۳۴- سازوکار صندوق در مورد وثیقه کردن و نحوه انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری: ۳۰
- ۳۵- محدودیت‌های تأمین مالی صندوق: ۳۰
- ۳۶- سیاست نگهداشت دارایی: ۳۱
- ۳۷- سیاست تشکیل سبدی از مستغلات: ۳۱
- ۳۸- سیاست تقسیم سود و ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق: ۳۱
- ۳۹- هزینه‌های صندوق و نحوه محاسبه و پرداخت کارمزدهای ارکان: ۳۱
- ۴۰- اطلاع‌رسانی و گزارش‌دهی صندوق: ۳۳
- ۴۱- اسامی صاحبان امضای مجاز ارکان و موسسین و سایر اشخاص طرف قرارداد: ۳۶

امیدنامه بخش جدایی ناپذیر اساسنامه صندوق محسوب شده و کلیه واژه‌ها و اصطلاحاتی که در ماده (۱) اساسنامه این صندوق تعریف شده است در این امیدنامه نیز به همان معانی به کار می‌رود سرمایه‌گذار برای تصمیم‌گیری در مورد سرمایه‌گذاری در این صندوق باید علاوه بر مفاد امیدنامه، اساسنامه صندوق و سایر اطلاعات افشا شده آن را نیز مطالعه نماید بعضی از مطالب مهم اساسنامه در امیدنامه تکرار شده است و در صورت برداشتهای متفاوت از آن دو همواره مفاد اساسنامه حاکم خواهد بود.

۱- بیانیه های مسئولیت:

۱-۱. این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسين متقاضی تأسیس تهیه و تأیید شده است که با آگاهی و پذیرش کلیه قوانین، مقررات و ضمانت اجرای حقوقی و کیفری مربوطه علی الخصوص فصول پنجم و ششم قانون بازار اوراق بهادار، منفرداً و مجتمعاً مسئولیت درستی اطلاعات مندرج در آن را بر عهده می‌گیرند.

۱-۲. مدیر صندوق و مؤسسين تأیید می‌نمایند امیدنامه حاضر افشای درست و کاملی از کلیه واقعیات مربوط به عرضه عمومی و سایر اطلاعات مربوط به صندوق، وفق اساسنامه و امیدنامه و سایر مدارک و مستندات ذی ربط را به دست می‌دهد.

۲- بیانیه سلب مسئولیت:

۲-۱. سازمان مجوز تأسیس این صندوق را بر مبنای اسناد، مدارک و اطلاعاتی که توسط مؤسسين و مدیر صندوق ارائه شده، تصویب نموده است و این تصویب به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری و یا توصیه و سفارشی در خصوص مشارکت سرمایه گذاران بالقوه در عرضه عمومی نیست.

۲-۲. سرمایه گذاران باید قبل از تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار، بررسی جامعی از اطلاعات منتشره و مزیت‌ها و ریسک‌های مربوطه انجام دهند. سازمان بورس و اوراق بهادار و فرابورس ایران مسئولیتی در قبال صحت و کفایت اطلاعات افشاشده توسط مدیر صندوق، مؤسسين، سایر ارکان و محتوای امیدنامه نداشته و در خصوص کلیه ضررهای احتمالی ناشی از اتکا به تمام یا بخشی از مندرجات این امیدنامه، فاقد مسئولیت می‌باشند.

بدیهی است در اختیار داشتن اوراق گواهی سرمایه‌گذاری در صندوق به منزله آگاهی و پذیرش کلیه قوانین و مقررات اساسنامه و امیدنامه صندوق می‌باشد.

۳- مقدمه:

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است و تحت نظارت آن می‌باشد. اساسنامه و امیدنامه‌ی این صندوق به تصویب مجمع صندوق رسیده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار بر صندوق به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات قانونی و مصوبات سازمان بورس و اوراق بهادار و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری، کامل و صحیح بودن اطلاعات مندرج در امیدنامه یا توصیه و سفارش سازمان بورس و اوراق بهادار به سرمایه‌گذاری در صندوق نمی‌باشد همچنین هرگونه تغییرات بعدی امیدنامه باید نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت گردد.

بازار مسکن به عنوان یک بخش عمده اقتصادی، نقش مهمی در اقتصاد کشور دارد. مسکن یکی از مهمترین دارایی‌های مقاوم

در برابر تورم است و در نتیجه نوسانهای اقتصادی به شدت بر آن تاثیرگذار است؛ پس با افزایش نااطمینانی در مورد نرخ تورم، تقاضا برای مسکن به عنوان کالایی سرمایه‌ای افزایش می‌یابد. با توجه به ساختار اقتصاد کشور و نیز با توجه به ویژگی مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای افزایش می‌یابد. با توجه به ساختار اقتصاد کشور و نیز با توجه به ویژگی مسکن به عنوان یک کالای سرمایه‌ای، قیمت مسکن همواره از نوسانها و تحرک های مازاد نقدینگی در جامعه تأثیر می‌پذیرد و به صورت ادواری با افزایش جهش وار مواجه است.

این امر باعث کاهش شدید قدرت خرید اقشار فاقد مسکن شده است. علاوه بر خانوار این بازار برای بنگاه های اقتصادی هم جذابیت بسیاری دارد. حال در کشورمان با توجه به فرهنگ و سبک زندگی، این کالا اهمیت دو چندان دارد. در نتیجه تحولات بخش مسکن می‌تواند تأثیر معناداری بر بخش های دیگر اقتصاد گذارد. مطالعات بر روی اقتصاد کشورهای مختلف از وجود یک رابطه قوی بین متغیرهای کلان اقتصادی و متغیرهای بخش مسکن حکایت دارند.

نزدیک به ۱۲۲ رشته فعالیت، با این بخش در ارتباط بوده و نسبت به تأمین نهاده های تولید و پشتیبانی پس از تولید آن اقدام می‌کنند. لذا رونق یا رکود بازار مسکن تأثیر مهمی در کل اقتصاد و صنایع وابسته بر جای می‌گذارد. سرمایه گذاری در بخش مسکن و تعداد ساختمان های در حال ساخت از جمله مهمترین شاخص های پیشرو برای محاسبه رشد اقتصادی به حساب می‌آیند. افزایش فعالیتهای ساختمانی رشد اقتصادی را به همراه خواهد داشت و رکود در این بخش میتواند یکی از عوامل یا نشانه های رکود اقتصادی باشد.

صندوق های سرمایه گذاری املاک و مستغلات، طبقه ای جدید از دارایی های مالی را برای سرمایه گذاران بازار سرمایه فراهم می‌کنند که روند آن مستقل از روند شاخص بورس یا شاخص بازار بدهی و عمدتاً وابسته به ارزش بازار املاک و مستغلات است. دولت های توسعه یافته به خاطر مزایایی که این صندوق ها برای اقتصاد کلان و جامعه دارند، نسبت به اعطای معافیت های مالیاتی به این صندوقها اهتمام داشته اند:

۳-۱- این صندوق ها با جمع آوری سرمایه های خرد، تقاضای قابل توجهی برای تولیدات سمت عرضه (شرکتهای ساختمانی و انبوه ساز) تحریک می‌کنند. رونق صنعت ساخت و ساز نیز با توجه به اثرات زنجیره ای پسین و پیشین بخش های اقتصادی، بیشترین میزان تحرک بخشی به سایر بخش های اقتصادی از قبیل صنعت فلزات پایه، صنعت سیمان، صنایع تجهیزات ساختمانی و را داشته و ایجاد اشتغال و رونق اقتصادی درون را به همراه دارد.

۳-۲- فعالیت مجموعه ای از این صندوقها، شاخص بازاری قابل اتکایی برای بازارهای مستغلات در کاربری های مسکونی، تجاری و اداری و ... فراهم خواهد کرد و شفافیت بازار مستغلات را افزایش داده، قدرت قیمت سازی گروه های ذی نفوذ را کاهش میدهد.

۳-۳- از منظر اقتصاد کلان، بدیهی است املاک و مستغلات کالای با اهمیتی است که به دلیل تجارت ناپذیر بودن، برای حفظ تعادل در بازار همواره باید از مازاد عرضه نسبت به تقاضا برخوردار باشد. صندوق های سرمایه گذاری املاک و مستغلات با کمک به تعادل عرضه و تقاضا از تلاطم های بازار می‌کاهند؛

۳-۴- همچنین مزایای متعددی برای سرمایه گذاران در این صندوق ها فراهم آمده است:

۱-۳-۴- سرمایه گذاری در این صندوق ها، مصونیت در مقابل تورم مسکن برای سرمایه گذاران خرد فراهم می‌کند.

۲-۳-۴- مواهب نقد شوندگی بازار سرمایه را برای سرمایه گذاری در املاک و مستغلات فراهم می‌کنند.

۳-۴-۳- سرمایه گذاران از مزایای معافیت مالیاتی صندوق های سرمایه گذاری بورسی بهره مند می‌شوند.

۴- موضوع فعالیت صندوق:

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس از مصادیق صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند (۲۰) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار و بند (هـ) ماده (۱) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید است که پس از اخذ موافقت اصولی از سازمان بورس و اوراق بهادار (سبا) در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۶ نسبت به تأسیس و ثبت نزد مرجع ثبت شرکت ها، تکمیل مراحل پذیره نویسی اولیه و اخذ مجوز فعالیت از سبا اقدام نموده و فعالیت آن تحت نظارت سازمان می باشد.

۴-۱- فعالیت اصلی

هر گونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول که ویژگی‌های آن‌ها در ماده ۲۹ اساسنامه صندوق ذکر شده است؛
اجاره دادن دارایی‌های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره دادن؛
فروش دارایی‌های غیرمنقول؛

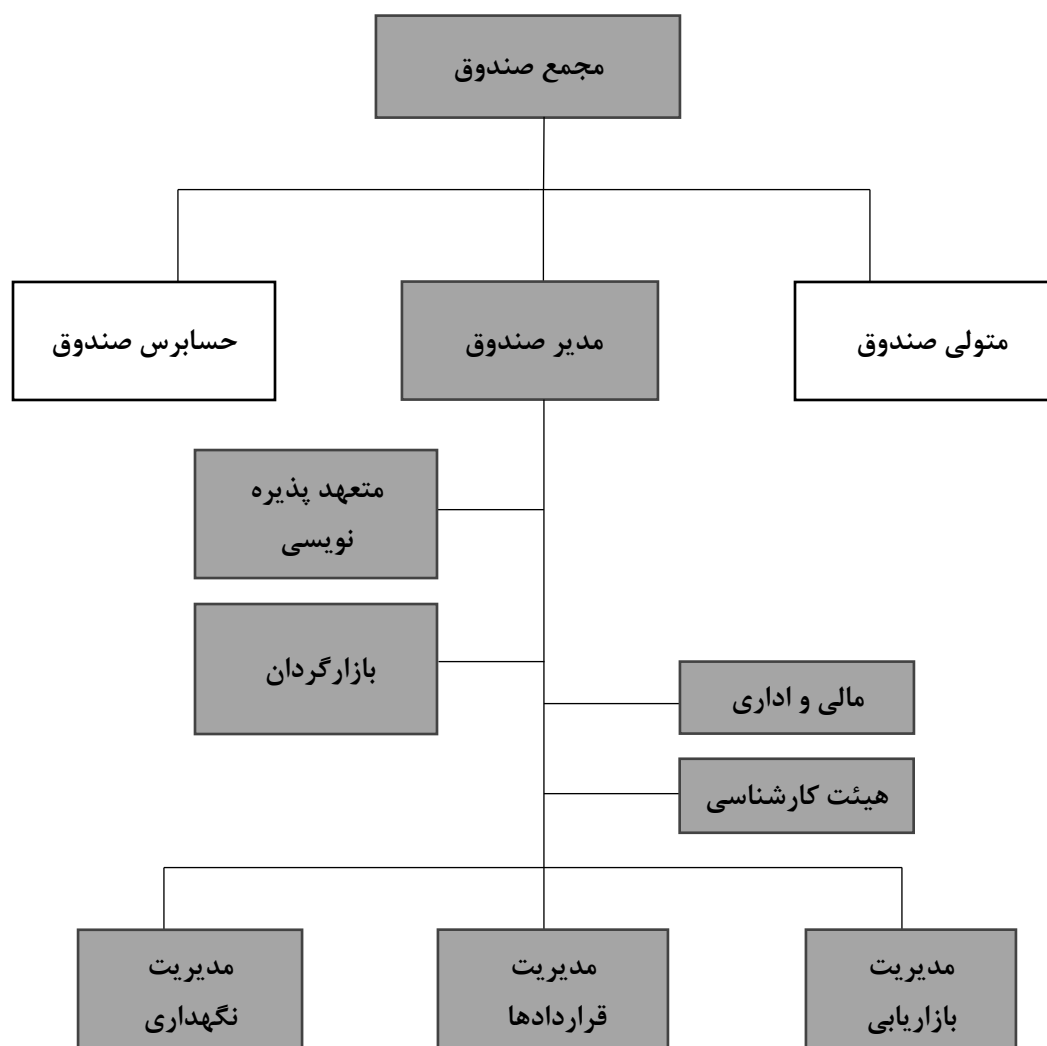
سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛
سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های گروه انبوه‌سازی و املاک و مستغلات پذیرفته‌شده در بورس.

۴-۲- فعالیت فرعی

سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی؛
سرمایه‌گذاری در واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛
سرمایه‌گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛
دریافت تسهیلات.

۵- ساختار سازمانی صندوق:

ساختار سازمانی صندوق املاک و مستغلات از مجمع صندوق، ارکان اجرایی و نظارتی تشکیل می‌شود. در راس ساختار سازمانی صندوق املاک و مستغلات، مجمع صندوق قرار دارد که از اجتماع دارندگان واحدهای ممتاز تشکیل می‌شود و اختیار تعیین و عزل مدیر صندوق، متولی و حسابرس را دارد.
مدیر صندوق مطابق ماده (۴۳) بند (۶) و (۷) اساسنامه مسئولیت عقد قرارداد با متعهد پذیره نویس و بازارگردان و مطابق ماده (۴۵) اساسنامه مسئولیت عقد قرارداد با مدیر بهره برداری را برعهده دارد. مدیر بهره برداری شخص حقوقی است که از توانایی ارائه خدمات تخصصی در حوزه مدیریت دارایی‌های غیر منقول صندوق (شامل مدیریت عملیاتی، نگهداشت و تعمیرات) و نیز مدیریت بازاریابی و فروش (شامل امور حقوقی و تنظیم قراردادهای، تبلیغات و غیره) برخوردار باشد؛



شکل (۱) نمودار ساختار حاکمیت صندوق املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

ارکان صندوق شامل مجمع صندوق، مدیر صندوق، متولی و حسابرس است که هر کدام به شرح زیر معرفی می شود:

۶- مجمع صندوق:

در هر زمان از دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز تشکیل می گردد. حق رأی هر سرمایه گذار، معادل تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز در تملک وی است؛ اختیارات مجمع صندوق در اساسنامه ذکر شده است.

۷- مدیر صندوق:

مدیر صندوق، شرکت تامین سرمایه خلیج فارس همزمان به عنوان مؤسس در تاسیس صندوق مشارکت دارد. شرکت تامین سرمایه خلیج فارس در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۴ تأسیس و طی شماره ۵۹۲۳۶۵ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران

به ثبت رسیده است. مرکز و محل فعالیت اصلی شرکت در استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، محله ونک، خیابان شیخ بهائی، میدان شیخ بهائی، پلاک ۱۸، مجتمع تجاری و اداری رایان ونک، طبقه نهم، واحد ۹۱۰ کد پستی ۱۹۹۳۸۷۳۰۹۹ می باشد.

۸- متولی:

متولی صندوق شرکت سرمایه گذاری ایرانیان تحلیل فارابی است به شماره ثبت ۳۵۳۰۲۳ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است نشانی متولی، خیابان سید جمالالدین اسد آبادی (یوسف آباد)، خیابان ابن سینا، نبش کوچه نهم، پلاک ۶، طبقه ۳، واحد ۶ و ۷ می باشد.

۹- حسابرس:

حسابرس صندوق موسسه حسابرسی بیات رایان است با شماره ثبت ۱۹۱۰ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از تهران خیابان احمد قصیر (بخارست)، کوچه پژوهشگاه دوم، پلاک ۲۲، طبقه دوم، کد پستی ۱۵۱۴۶۱۳۹۱۴ به همراه این امیدنامه حسابرس مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه گذاران اعلام نموده است.

۱۰- مدیر بهره برداری:

شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) به شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ محل ثبت تهران و آدرس سعادت آباد - خیابان معارف، بن بست عرفان پلاک ۱۳ طبقه ۵ واحد جنوبی کد پستی ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۶ به عنوان مدیر بهره برداری صندوق در شرف تأسیس فعالیت خواهد کرد.

۱۱- متعهد پذیره نویس:

این تعهد با شرکت تأمین سرمایه خلیج فارس می باشد که بطور خلاصه به شرح زیر تعریف می گردد:

۱۱-۱- مسئولیتهای متعهد پذیره نویس در قرارداد تعهد پذیره نویسی بین مدیر صندوق و مؤسسين به تفصیل درج می گردد در صورتی که در پذیره نویسی عمومی اولیه یا در هر مرحله از افزایش سرمایه تعدادی از واحدهای سرمایه گذاری خریداری نشوند متعهد پذیره نویسی موظف است مطابق مقررات اساسنامه واحدهای سرمایه گذاری باقیمانده را به قیمت اسمی آنها خریداری کند.

شرکت تأمین سرمایه خلیج فارس همزمان به عنوان مؤسس در تأسیس صندوق مشارکت دارد. شرکت تأمین سرمایه خلیج فارس همزمان به عنوان مؤسس در تأسیس صندوق مشارکت دارد. شرکت تأمین سرمایه خلیج فارس در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۴ تأسیس و طی شماره ۵۹۲۳۶۵ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. مرکز و محل فعالیت اصلی شرکت در استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، محله ونک، خیابان شیخ بهائی، میدان شیخ بهائی، پلاک ۱۸، مجتمع تجاری و اداری رایان ونک، طبقه نهم، واحد ۹۱۰ کد پستی ۱۹۹۳۸۷۳۰۹۹ می باشد.

۱۲- بازارگردان:

بازارگردان صندوق، شرکت تامین سرمایه خلیج فارس در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۴ تأسیس و طی شماره ۵۹۲۳۶۵ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. مرکز و محل فعالیت اصلی شرکت در استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، محله ونک، خیابان شیخ بهائی، میدان شیخ بهائی، پلاک ۱۸، مجتمع تجاری و اداری رایان ونک، طبقه نهم، واحد ۹۱۰ کد پستی ۱۹۹۳۸۷۳۰۹۹ می‌باشد. به همراه این امیدنامه، بازارگردان مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه‌گذاران اعلام نموده است. وظیفه اصلی بازارگردان بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی صندوق (به استثنای واحدهای سرمایه‌گذاری عادی در تملک مؤسسين و فروشندگان املاک و مستغلات ماده (۵۶) اساسنامه) بر اساس مقررات بازارگردانی بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه است.

۱۳- تعیین زمان بندی فعالیت صندوق:

طول عمر این صندوق پنج سال شمسی و قابل تمدید در نظر گرفته شده است و مطابق ماده (۴) اساسنامه تمدید مدت فعالیت آن منوط به تصمیم‌گیری مجمع و تأیید سازمان خواهد بود.

۱۴- تابعیت و محل اقامت صندوق:

مطابق ماده (۲) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید مصوب ۱۳۸۸ صندوق حاضر صرفاً با مجوز سازمان نزد مرجع ثبت شرکتها به ثبت میرسد و از تاریخ ثبت دارای شخصیت حقوقی می‌باشد بنابراین تابعیت صندوق ایرانی است. محل اقامت صندوق توسط مدیر صندوق، در استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، محله ونک، خیابان شیخ بهائی، میدان شیخ بهائی، پلاک ۱۸، مجتمع تجاری و اداری رایان ونک، طبقه نهم، واحد ۹۱۰ کد پستی ۱۹۹۳۸۷۳۰۹۸ تعیین شد.

۱۵- سرمایه صندوق و واحدهای سرمایه‌گذاری:

۱-۱۵- واحد سرمایه‌گذاری کوچکترین جزء سرمایه صندوق است واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دو نوع ممتاز و عادی تقسیم میشود قیمت اسمی هر واحد سرمایه‌گذاری اعم از عادی یا ممتاز برابر ۱۰,۰۰۰ ده هزار ریال است.

۲-۱۵- تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ (ده میلیون واحد سرمایه‌گذاری) جمعاً به ارزش اسمی ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال است که در زمان تأسیس صندوق به صورت نقدی کلاً توسط مؤسسان صندوق تأدیه شده است. دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز دارای حق حضور و حق رأی در مجامع صندوق است انتقال به غیراین نوع واحدهای سرمایه‌گذاری منوط به تأیید صلاحیت متقاضی خرید و موافقت سازمان است واحدهای سرمایه‌گذاری عادی در پذیره نویسی تأسیس یا در ازای افزایش سرمایه صندوق پس از تأسیس صندوق صادر میشود. تملک واحدهای سرمایه‌گذاری عادی برای مالکان آن ایجاد حق رأی و حق حضور در مجامع صندوق نمی‌نماید. این نوع واحدهای سرمایه‌گذاری در بازار ثانویه بین دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری عادی قابل معامله و انتقال است حقوق و مسئولیت دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری عادی با یکدیگر یکسان است. در صورت انحلال یا تصفیه یا هنگام توزیع اصل سرمایه و عواید صندوق، دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری عادی نسبت به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز از اولویت برخوردارند.

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری «املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس»

۱۵-۳- سرمایه صندوق متغیر و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در زمان شروع فعالیت ۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه‌گذاری است.

۱۵-۴- حداقل میزان سرمایه‌گذاری هر شخص در صندوق معادل ۵۰۰,۰۰۰ واحد خواهد بود.

۱۶- مؤسسين صندوق:

مجموعه مؤسسين صندوق را ۴ شرکت به شرح زیر تشکیل می‌دهند که مدیر صندوق (شرکت تامین سرمایه خلیج فارس) سهم ۸۵ درصدی از واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز را دارد و بقیه موسسين به شرح زیر می‌باشد.

ردیف	نام مؤسس	شماره ثبت	شناسه ملی	محل ثبت	واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق	
					تعداد	درصد
۱	تامین سرمایه خلیج فارس	۵۹۲۳۶۵	۱۴۰۱۰۸۳۶۲۸۱	تهران	۸.۵۰۰.۰۰۰	۸۵
۳	کانون نهادهای سرمایه‌گذاری ایران	۲۲۱۹۴	۱۰۱۰۳۵۴۵۵۸۰	تهران	۱.۰۰۰.۰۰۰	۱۰
۴	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	۴۶۹۳۸۰	۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵	تهران	۵۰۰.۰۰۰	۵
	جمع				۱۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰

جدول شماره ۱ (واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق)

۱۷- گزارش وضعیت بازار مسکن:

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویتهای دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین قوی با سایر بخشهای اقتصادی به عنوان یکی از بخش‌های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته میشود. در تصویری کلی:

سهم ۴.۵ تا ۵.۵ درصدی تولید ناخالص داخلی؛

سهم ۳۵ تا ۴۵ درصدی کل سرمایه‌گذاری‌های کشور؛

سهم ۳۰ درصدی در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور؛

سهم ۱۲ درصدی از ایجاد اشتغال در کشور؛

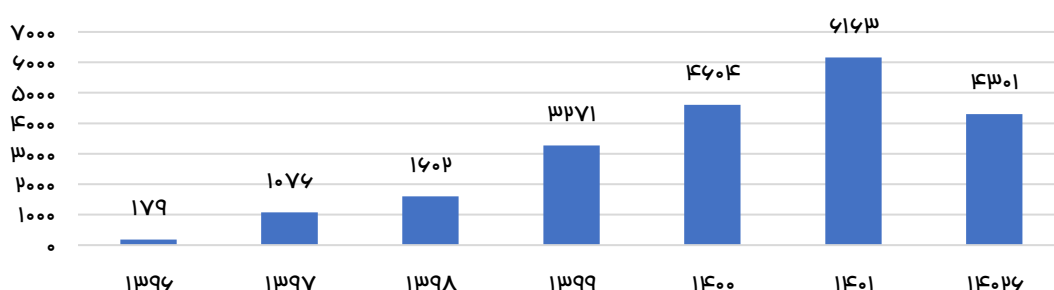
سهم ۳۰ درصدی از حجم نقدینگی و مبادلات مالی؛

سهم نزدیک به ۷۰ درصدی در سبد هزینه مصرفی افراد

مربوط به بخش ساختمان و مستغلات بوده است.

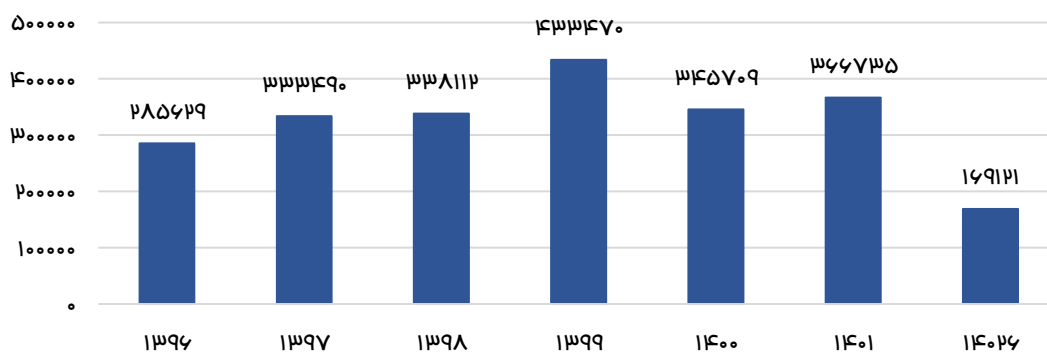
مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان چنین ارتباط گسترده ای بین صنعت ساختمان و اقتصاد کلان موجب شده که از سال ۱۳۹۷ به بعد و همزمان با تنزل رشد اقتصادی، فعالیت در بخش ساختمان با رکود تورمی مواجه گردد. نکته قابل توجه اینکه این رخداد علیرغم جهش قابل ملاحظه در سطح معاملات و قیمت به وقوع پیوسته است. روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت ساختمانی نیز بیانگر تدوام رکود نسبی در تولید مسکن است. میزان سرمایه‌گذاری به قیمت‌های جاری از سال ۱۳۹۷ به بعد تحت تاثیر افزایش قیمت مصالح، رشد قابل ملاحظه ای را تجربه کرده است. بر اساس آمار های منتشره بانک مرکزی حجم کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی در ۶ ماهه سال ۱۴۰۲ به رقم ۴,۳۰۰ هزار میلیارد ریال رسیده است که در مقایسه با رقم مشابه سال قبل افزایش ۴۸ درصدی را نشان میدهد.

میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت های ساختمانی در مناطق شهری (م.م.ر)



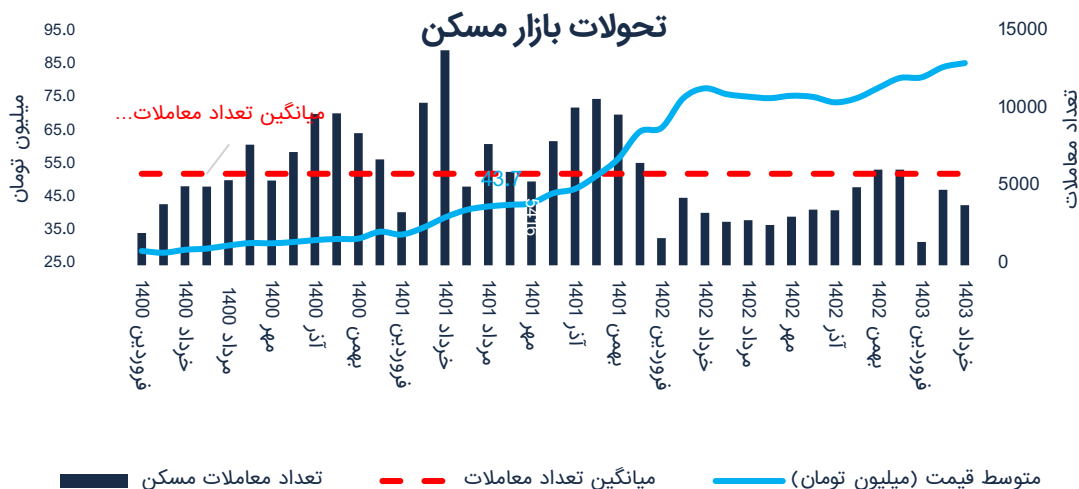
آمار دیگری که میتواند نمایی از بازار را در اختیار بگذارد، آمار تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های صادر شده توسط شهرداری های کشور جهت احداث ساختمان مسکونی میباشد.

تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های صادره توسط شهرداری های کشور

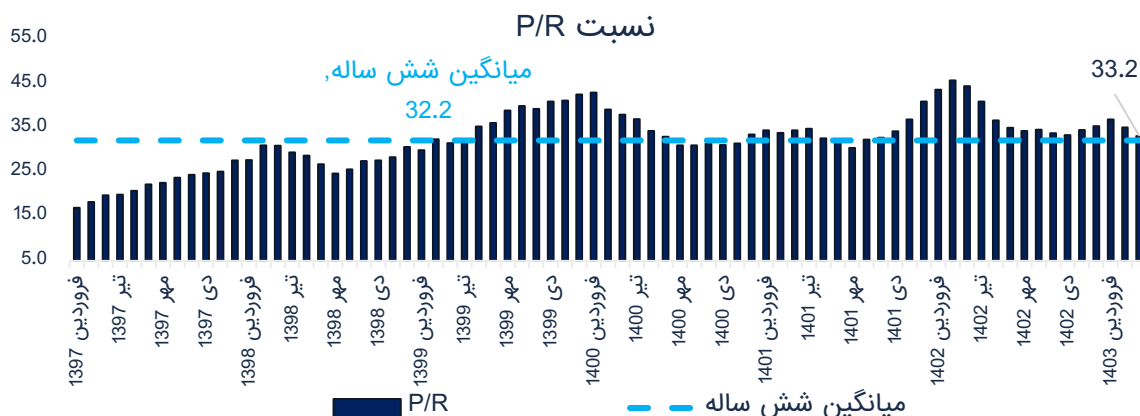


همان گونه که مشاهده میشود، تعداد واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه های صادره از سال ۱۳۹۶ تا سال ۱۳۹۹ روند افزایشی داشته و پس از افت ۲۰ درصدی در سال ۱۴۰۰ مجدداً با شیبی ملایم تا سال ۱۴۰۱ ادامه یافته است. با توجه به آخرین آمار منتشر شده تا پایان تابستان ۱۴۰۲ مجوز

تعداد ۱۲۱،۱۶۹ واحد مسکونی در پروانه ساختمانی مربوط به احداث ساختمان توسط شهرداری های کشور صادر شده که روند نزولی آن حکایت از کاهش تولید مسکن برای سالهای آتی دارد.



بازار مسکن در چند سال اخیر بازدهی بالاتر از دلار داشته که همین موضوع ضمن افزایش قیمت دلاری هر متر مربع با توجه به عدم رشد سطح دستمزدها به نسبت باعث کاهش قدرت خرید و افزایش وضعیت رکودی در بازار شده است که سطح معاملات بازار مسکن با منبع بانک مرکزی نیز حکایت از این موضوع دارد.



بازار مسکن از دید نسبت پی به ار و اجاره در سطح میانگین بلند مدت خود قرار دارد لکن با در نظر گرفتن میانگین کوتاه مدت بازار اجاره امکان رشد بیشتری نسبت به قیمت مسکن دارد.

• فرصت های فعالیت در این بازار:

- تداوم قواعد و قوانین بازار آزاد در بخش مسکن؛
- استمرار کشش تقاضای بالای مسکن در آینده؛
- ارزش افزوده مطلوب بخش مسکن؛ (بیش از ۲۵ درصد)
- فشرده‌گی پایین رقابت و عدم وجود رهبر در بازار مسکن؛

توسعه‌یافتگی روشهای صنعتی و مدرن ساختمان سازی؛
وجود سیاست های حمایتی از طرف دولت؛ (افزایش تقاضای مؤثر)
امکان جذب سرمایه داخلی و خارجی توسط شرکت ها؛
امکان انتشار و عرضه اوراق مشارکت در پروژه های شاخص؛
وجود همبستگی بسیار ضعیف بین بخش مسکونی و عمرانی؛ (وابستگی بخش مسکونی به اقتصاد بومی)
وجود بازار بزرگ صدور خدمات فنی- مهندسی و بازارهای بزرگ ساختمانی در کشورهای
همسایه، به ویژه عراق و افغانستان.

• تهدیدهای فعالیت در این بازار

طولانی بودن دوره گردش سرمایه به علت ساختار و نوع صنعت وجود؛
دوره های طولانی مدت رکود؛ (که بر سودآوری و رشد بازار مسکن تأثیر میگذارد)
وجود بازارهای سوداگری مسکن؛
آسان بودن ورود به بازار مسکن توسط اشخاص حقیقی و حقوقی؛
حرکت شرکتهای بزرگ موجود در صنعت به سمت فناوری ها و روشهای نوین ساخت و ساز؛
بالابودن هزینه جذب منابع مالی و پایین بودن زمان بازپرداخت تسهیلات؛
پایین بودن امنیت سرمایه گذاری و دشواری جذب منابع مالی سیاستهای متغیر زمینهای شهری؛
وجود متغیرهای دارای عدم قطعیت و تاثیر پذیری عوامل موثر در صنعت مانند بهای مواد اولیه، نرخ
تورم، نرخ بهره و نرخ ارز، تغییرات ناگهانی را ممکن میسازد و دست اندرکاران این صنعت را تهدید مینماید. با
توجه به اینکه صنعت ساختمان با بسیاری از پارامترها و صنایع دیگر مرتبط است، نتیجه تغییر اندکی
در یکی از حوزه های مرتبط، موجب تاثیرپذیری حوزه ساختمان میشود. همچنین با در نظر گرفتن
این موضوع که حجم بالایی از هزینه های ساخت مربوط به تأمین مواد و مصالح پروژه ها است،
رشد قیمت نهاده های این صنعت در کنار نرخ تورم عمومی کشور یکی از پرچالش ترین موضوعات صنعت
میشود. در واقع علیرغم رشد قابل ملاحظه قیمت های فروش آپارتمان، با در نظر گرفتن افزایش بهای
عمده اقلام کلیدی ساخت و افزایش بهای زمین بیش از قیمت های فروش آپارتمان، کسب سود
بالا به خصوص در پروژه های جدید با چالش روبرو خواهد بود. به عبارت دیگر رشد قابل توجه
تورم و افزایش ریسکهای تامین اقلام استراتژیک پروژه ها به واسطه مسائل سیاسی و تحریمها، علاوه بر
افزایش بهای ساخت پروژه های شرکت، چالش های جدی را در تامین این اقلام برای پروژه های شروع شده،
وجود آورده و منجر به کاهش قدرت تأمین نقدینگی برای ساخت پروژه ها شده است. همچنین افزایش قیمت
ارز، مطابق با الگوهای پیشین باعث افزایش مجدد نهاده های ساختمانی و قیمت تمام شده مسکن خواهد شد.

۱۸- بررسی متغیرهای کلان اقتصادی و تحلیل صنعت املاک و مستغلات:

در اقتصادهای تورمی نظیر اقتصاد کشور ما، مسکن و املاک همیشه به عنوان یکی از کالاهای سرمایه‌ای و به عنوان سپر تورمی
در نظر گرفته می‌شدند و همین امر باعث گردیده که قیمت مسکن در طی سال‌های مختلف جهش‌های بالایی را تجربه کند.
این اهمیت مسکن از آنجا بیشتر جلوه می‌کند که با توجه به حجم معاملات انجام‌شده و قیمت آن و نقدشوندگی بازار مسکن

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری «املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس»

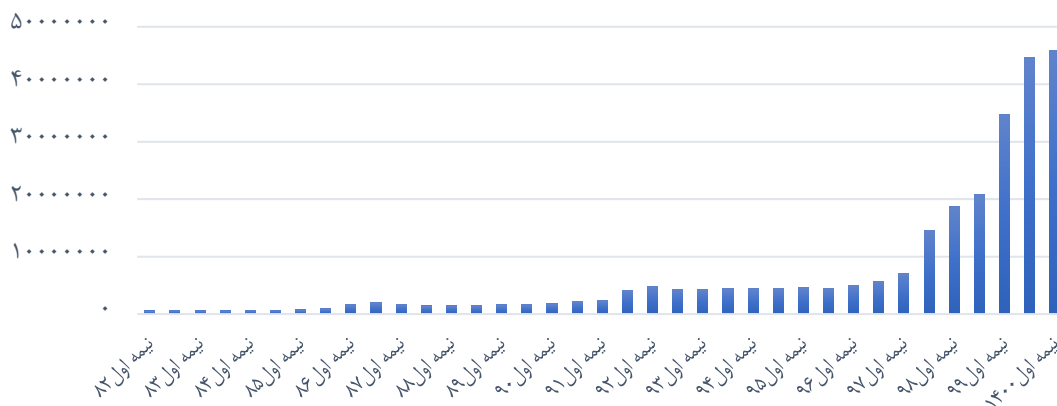
نسبت به بازارهای رقیب، کاهش ملموسی در زمان‌های رکود در بخش مسکن حس نمی‌شود که خود می‌تواند به‌عنوان یکی از امتیازهای اصلی این دارایی به‌عنوان سپر تورمی در نظر گرفته شود.

لذا با توجه به تورم موجود در اقتصاد و همچنین افزایش روزافزون قیمت املاک و کاهش قدرت خرید مردم، بخش املاک و مستغلات اهمیت به‌سزایی در سرمایه‌گذاری‌های مردم دارد. همچنین با توجه به تحقیقات و مقالات منتشرشده، اثبات گردیده که بخش املاک و مستغلات با بخش واقعی اقتصاد و بخش کلان آن رابطه نزدیک و تنگاتنگی دارند به‌طوری‌که می‌توان از تحرکات بخش مسکن به تحرکات آتی اقتصاد کلان کشور دست پیدا کرد. بنا به گزارش سازمان‌های مرتبط، بالغ بر ۱۰۰ رشته و زیرشاخه فعالیتی در بخش ساختمان و تأمین لوازم و ابزار موردنیاز آن مشغول به فعالیت می‌باشند و به همین دلیل رونق و یا رکود بخش مسکن و املاک می‌تواند باعث تغییر در جهت حرکت اقتصاد کل کشور گردد. به‌عنوان مثال می‌توان بیان داشت که در صورت رونق در ساخت‌وساز املاک و مستغلات، ناخودآگاه بخش‌های پایین‌دستی این صنعت نظیر صنایع فلزی و برقی و سایر موارد به جهت تأمین افزایش نیاز به مواد و کالای آن‌ها، اقدام به افزایش تولید می‌نمایند که خود باعث رونق در آن صنایع نیز می‌گردد.

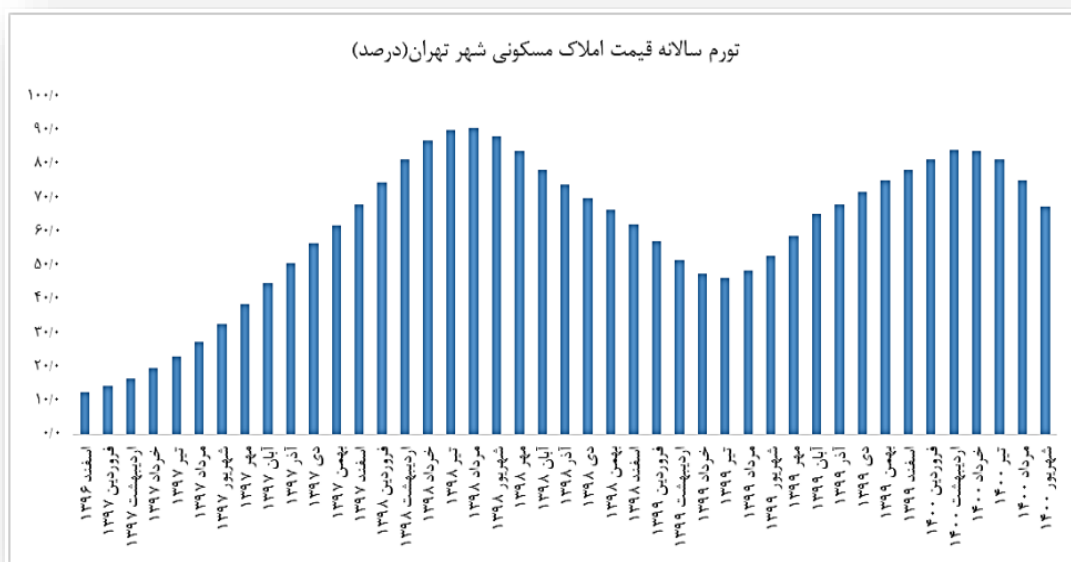
ساخت املاک و مستغلات دارای چند بخش می‌باشد که یکی از مهم‌ترین موارد در جهت ساخت، قیمت زمین یا همان املاک کلنگی است. قیمت زمین بخش اعظمی از بهای تمام‌شده ساخت املاک را در نظر می‌گیرد.

در نمودار زیر می‌توان میانگین قیمت زمین در شهر تهران را مشاهده کرد:

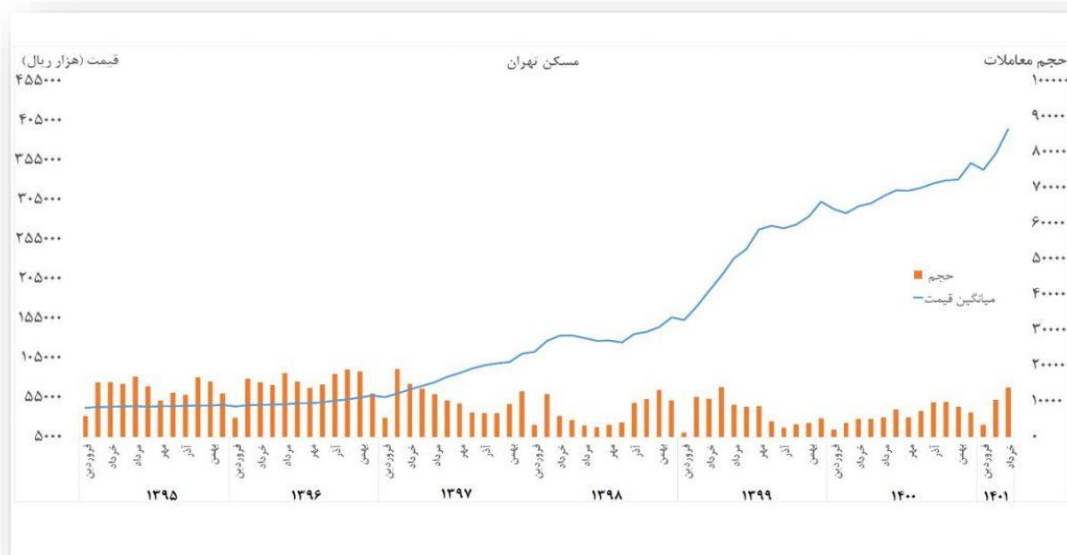
قیمت یک متر مربع زمین مسکونی در شهر تهران



نمودار ۱- قیمت متوسط یک مترمربع زمین مسکونی در شهر تهران از نیمه اول سال ۱۳۸۲ الی ۱۴۰۰



نمودار ۲- نمودار متوسط تورم سالانه املاک در شهر تهران



نمودار ۳- متوسط قیمت و حجم معاملات مسکن در شهر تهران

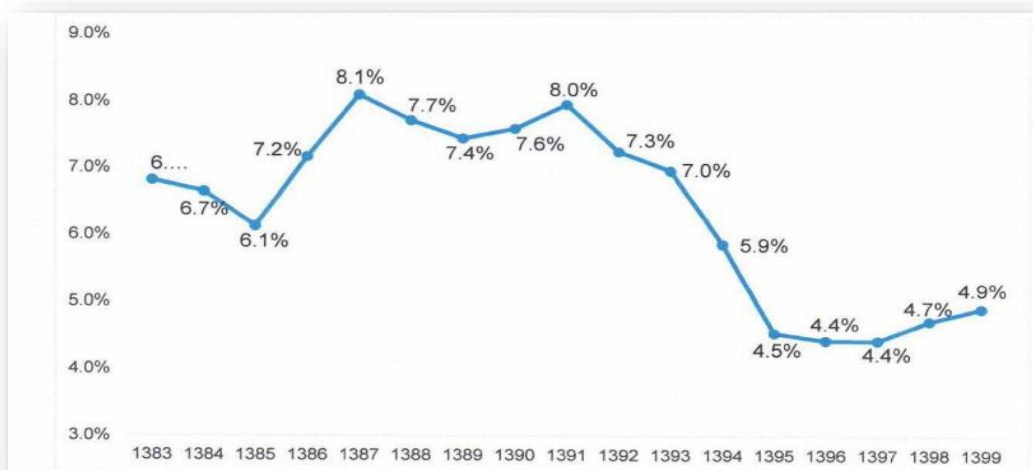
در بهار ۱۴۰۰، متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در سطح کل کشور ۱۱۵۰۳۳ هزار ریال با میانگین مساحت ۱۱۵ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۳ سال بوده است که نسبت به فصل قبل، ۲/۱۲ درصد و نسبت به فصل مشابه سال ۲/۱۰۰ درصد افزایش داشته است، همچنین تعداد معاملات فروش زیربنای مسکونی انجام شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در کل کشور نسبت به فصل قبل ۸/۱۴ درصد افزایش و نسبت

به فصل مشابه سال قبل ۶/۳۱ درصد کاهش داشته است. مقایسه‌ی متوسط قیمت خرید و فروش هر مترمربع زیربنای مسکونی در میان استان‌های کشور نشان می‌دهد که بیش‌ترین آن ۲۸۸۳۱۳ هزار ریال با میانگین مساحت ۹۵ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۲ سال در استان تهران و کمترین آن ۱۲۰۰۳ هزار ریال با میانگین مساحت ۲۵۹ مترمربع و متوسط عمر بنای ۱۰ سال در استان کهگیلویه و بویراحمد بوده است.

بدیهی است برای تحلیل بازار املاک و مستغلات باید به داده‌های آماری ماهانه دسترسی داشت. ازجمله شاخص‌های آماری موردنیاز برای مطالعه بازار ساختمان می‌توان موارد زیر را نام برد:

- روند ماهانه ارزش و تعداد وام‌های خرید مسکن/ ساختمان
- روند ماهانه ارزش و تعداد وام‌های ساخت مسکن/ ساختمان
- روند ماهانه شاخص ملی قیمت مسکن و شاخص قیمت سایر واحدهای اداری یا تجاری
- روند ماهانه تعداد و ارزش معاملات مسکن و ساختمان
- روند ماهانه پروانه ساخت‌ها یا گواهی پایان کارهای اعطایی
- روند سالانه سهم مسکن از سبد هزینه خانوار

بخشی از این آمار و اطلاعات حوزه مسکن در ایران از طریق حساب‌های ملی بانک مرکزی، مرکز آمار ایران، و سامانه ثبت معاملات مسکن وزارت راه و شهرسازی ایران گردآوری و در اختیار عموم قرار می‌گیرد که عمدتاً مربوط به داده‌های ساختمان‌هایی با کاربری مسکونی هستند در ادامه برخی از این داده‌ها گزارش‌های آماری بررسی می‌شوند:

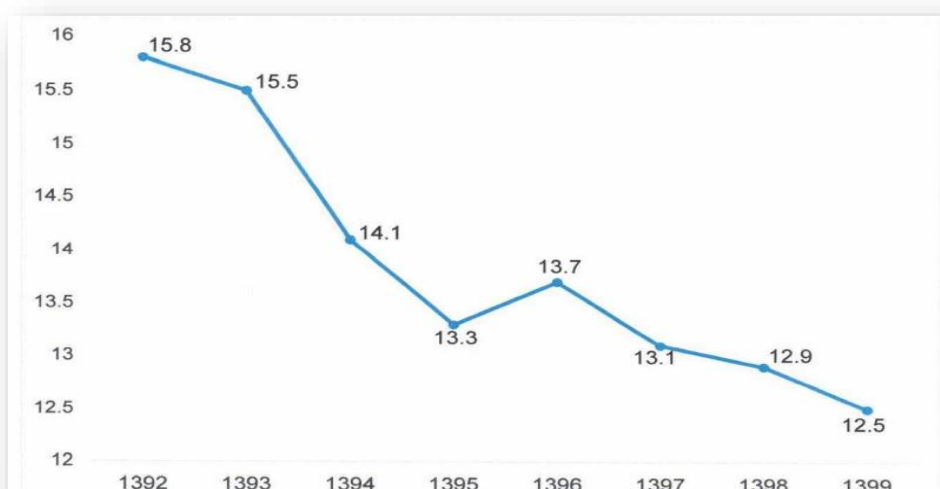


مأخذ: حساب‌های ملی ایران به قیمت پایه سال ۹۰، بانک مرکزی، ۱۴۰۰

مطابق نمودار فوق سهم ارزش‌افزوده صنعت ساختمان از تولید ناخالص داخلی کشور، طی سال‌های ۱۳۹۱ تاکنون، روند نزولی طی کرده است. نمودار شماره (۲) نیز به‌طور مشابه نشان می‌دهد سهم شاغلان بخش ساختمان در کشور طی سال‌های ۱۳۹۱ تاکنون روند نزولی را طی کرده است و از حدود ۱۶ درصد به حدود ۱۲.۵ درصد در ایام کرونایی سال ۱۳۹۹ رسیده است. این در حالی است که بخش مسکن و ساختمان دارای رابطه پیشین با ۷۸ بخش اقتصاد و رابطه پسین با ۵۶ بخش اقتصادی با ضریب انتشار ۱.۲ است. یعنی به ازای هر یک اشتغال ۱.۲ اشتغال غیرمستقیم ایجاد می‌کند. تعداد شاغلان این بخش در سال ۱۳۹۸ حدود ۳.۱ میلیون نفر بوده است که در سال ۱۳۹۹ به کمتر از ۲.۹ میلیون نفر رسیده است.

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری «املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس»

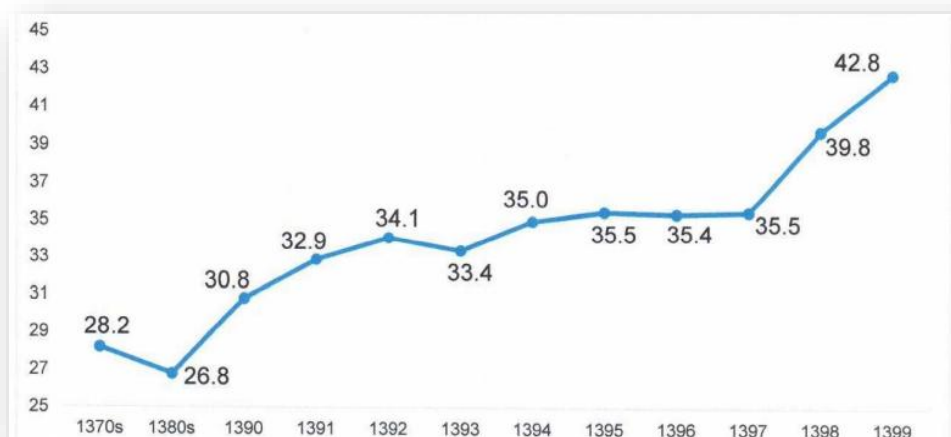
نمودار ۵- سهم شاغلان بخش ساختمان از کل شاغلان کشور



مأخذ: مرکز آمار و اطلاعات وزارت کار و تعاون، ۱۴۰۰

در کنار این موضوع طی سال‌های اخیر متوسط درآمد خانوار ایرانی نیز روند کاهشی داشته است و این موضوع دلیل مضاعفی شده است تا سهم هزینه‌های تأمین مسکن از هزینه‌های خانوارهای شهری به بیش از ۴۰ درصد افزایش پیدا کند.

نمودار ۶- سهم مسکن از هزینه خانوارهای شهری

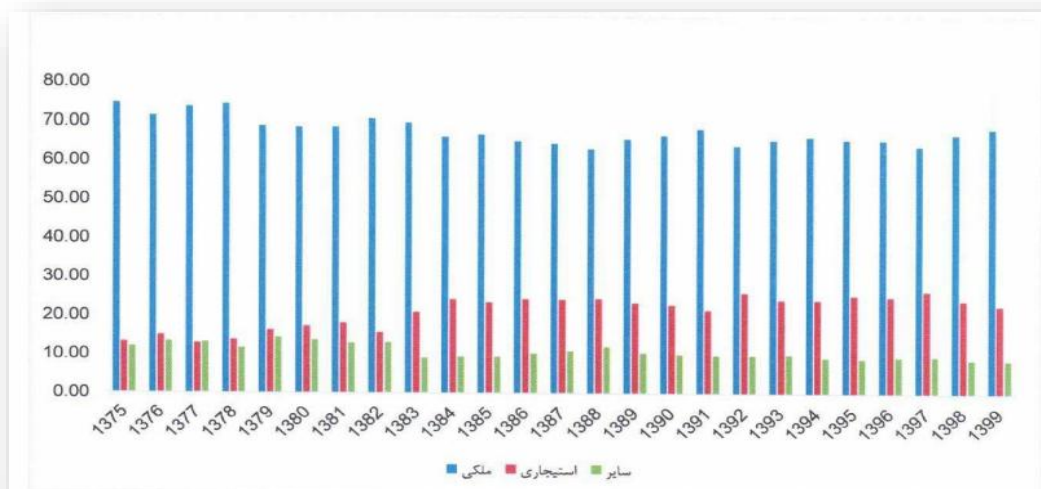


مأخذ مرکز آمار ایران، داده‌های درآمد و مصرف خانوارهای ایرانی، ۱۳۹۹

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری «املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس»

موضوع دیگری که هم در بخش کاربری مسکونی و هم در بخش کاربری تجاری قابل مشاهده است، افزایش سهم اقامت استیجاری به جای اقامت ملکی برحسب نحوه تصرف مسکن یا واحدهای تجاری است. این موضوع ضرورت تأسیس صندوق‌های املاک و مستغلات برای پر کردن خلأ شرکت‌های مدیریت بهره‌برداری مجموعه‌هایی با مقیاس بزرگ از دارایی‌های مستغلاتی را نشان می‌دهد.

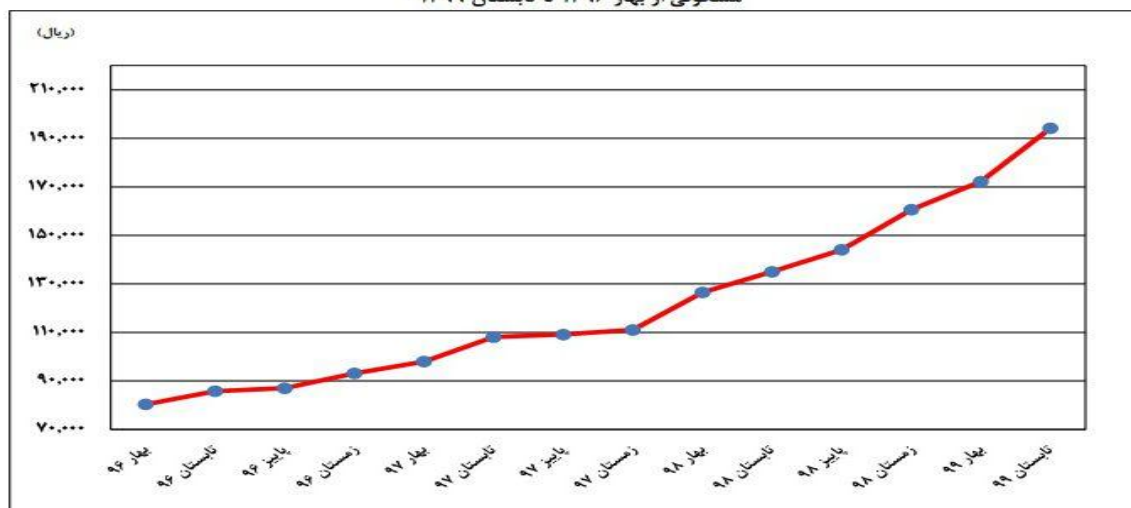
نمودار ۷- خانوارهای شهری برحسب نحوه تصرف مسکن



مأخذ: مرکز آمار ایران، داده‌های درآمد و مصرف خانوارهای ایرانی، ۱۴۰۰

موضوع دیگری که مدیر صندوق در مطالعات و بررسی‌های بازار و املاک و مستغلات به آن توجه خواهد کرد، سیکل‌های متفاوت سود سرمایه‌ای و سود عملکردی است.

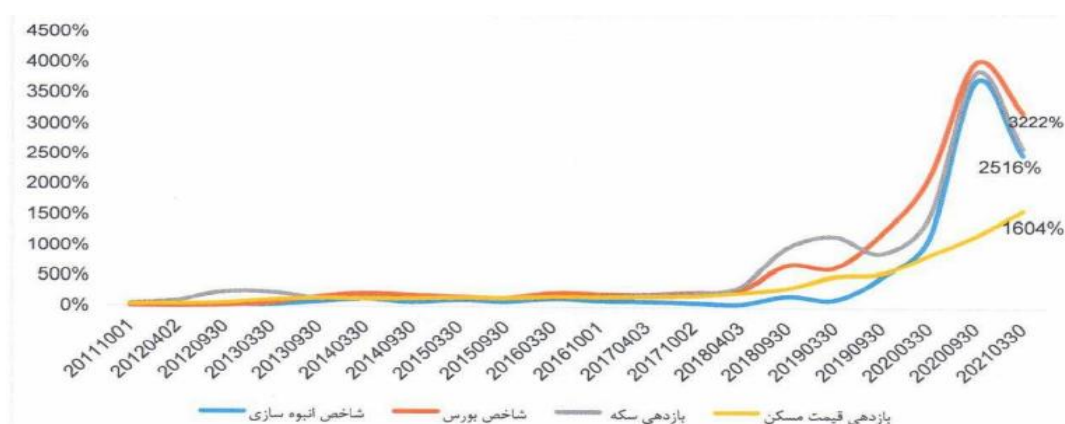
نمودار ۸- روند تغییرات متوسط مبلغ اجاره‌ی ماهانه به‌علاوه‌ی سه درصد ودیعه‌ی پرداختی برای اجاره‌ی یک مترمربع زیربنای مسکونی از بهار ۱۳۹۶ تا تابستان ۱۳۹۹



مأخذ: اداره آمار بانک مرکزی و سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۹

در حال حاضر در کشور ما تنها سری‌های زمانی داده‌های تاریخی برای شاخص قیمت مسکن در دسترس است. بدیهی است برای توسعه صندوق‌های املاک و مستغلات ضروری است شاخص‌هایی از بازار املاک و مستغلات با کاربری‌های تجاری و اداری و صنعتی نیز در دسترس باشند. درعین حال خود صندوق‌های املاک و مستغلات هستند که در بلندمدت شاخص میانگین بازدهی آن‌ها به شاخصی برای بازدهی مستغلات تجاری و اداری و... تبدیل می‌شوند. در بازار سرمایه آمریکا، شاخص NAREIT چنین نقشی را ایفا می‌کند. در شرایط کنونی بازار سرمایه ایران، شرکت‌های ساختمانی متعددی وجود دارند که امکان مقایسه بازدهی صنعت ساخت‌وساز مستغلات با سایر بازارها و شاخص بازار سرمایه را فراهم می‌کند. اما قابل انتظار است که بازدهی شاخص شرکت‌های ساختمانی همبستگی کافی با شاخص‌های قیمت بازار املاک و مستغلات نداشته باشند که آن را می‌توان به قیمت‌گذاری دستوری مصالح ساختمانی در برخی برهه‌ها، کنترل سهامداران عمده بر این شرکت‌ها، عدم وجود سیاست‌های توزیع سود مناسب بازار و... مرتبط دانست.

نمودار (۹) مقایسه روند بازدهی شاخص بورس، صنعت انبوه‌سازی، قیمت مسکن در تهران و قیمت طلا (درصد) طی ده سال اخیر



یکی از مسائلی که در سال‌های اخیر در بازار ایران مشاهده شده رونق و بازدهی‌های قابل توجه دوره‌ای در بازار سهام و بازار مسکن است. مطالعه آقای محمدحسین فرشچی^۱ روی همبستگی متغیر با زمان دو بازار با تکیه بر قیمت مسکن در شهر تهران و شاخص کل بورس اوراق بهادار در یک بازه زمانی بیست و چهار ساله و با تواتر ماهانه در ایران بوده است. یافته‌های اولیه این پژوهش نشان می‌دهد همبستگی میان این دو بازار در بلندمدت چندان زیاد نیست و می‌توان با بهره‌گیری توأمان این دو دارایی سرمایه‌ای، از آن به عنوان ابزار تنوع‌بخشی به سبد سرمایه‌گذاری استفاده کرد.

همین‌طور این مطالعه نشان می‌دهد همبستگی شرطی بازدهی این دو گروه دارایی با فرض اینکه نوسانات ارزی از جمله مهم‌ترین عوامل در تغییرات میزان همبستگی است، در گذر زمان نوسانات جدی همراه بوده و در دوره‌های جهش ارزی میزان همبستگی میان دو گروه دارایی افزایش یافته و به تبع آن از قدرت تنوع دهی به سبد سرمایه‌گذاری متشکل از این دو کاسته می‌شود. متقابلاً دوره‌های ثبات ارزی، میزان همبستگی میان دو گروه دارایی را کاهش داده و بر قدرت تنوع دهی به سبد سرمایه‌گذاری می‌افزاید.

۱. پایان‌نامه آقای محمدحسین فرشچی با عنوان «همبستگی متغیر با زمان بازدهی بازار مسکن و بازار سرمایه در ایران»، دانشکده مدیریت و اقتصاد شریف، شهریور، ۱۴۰۰

۱۹- بررسی روند ده ساله املاک و مستغلات با کاربری اداری:

دهه ۱۳۹۰ شمسی در تهران دهه مال سازها بود و مجتمع‌های فراوانی با خوش‌بینی به برجام و افزایش ورود کالا و برندهای خارجی و حضور شرکت‌های خارجی کلید خورد و ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و چندمنظوره در تهران علی‌الخصوص مناطق یک، دو، سه، پنج و ۲۲ تهران و سایر شهرها سرعت روزافزونی یافت. بسیاری از این پروژه‌ها در زمره پروژه‌های بزرگ به شمار می‌روند که دارای زیربنای کلی بیشتر از ۲۰ هزار مترمربع می‌باشند. در مواردی، این مساحت تا بیش از ۲۰۰ هزار مترمربع نیز می‌رسد. در شهر تهران بیش از ۵۰ مجتمع بسیار بزرگ در حال / آماده بهره‌برداری وجود دارد که به‌صورت چندمنظوره طراحی شده‌اند. عمده این مجتمع‌ها دارای کاربری تجاری، اداری، و تفریحی بوده و در برخی از موارد نیز بخش‌هایی به‌عنوان مسکونی یا درمانی برای آن‌ها در نظر گرفته شده است. اما این دهه با تحریم‌ها و کرونا تمام شد و انتظارات سرمایه‌گذاران در صنعت ساخت‌وساز مجتمع‌های اداری و تجاری برآورده نشد.

۲۰- فرصت‌های سرمایه‌گذاری صندوق:

بازار دارایی‌های مختلف نیز در دوره ۱۰ ساله ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۰ بین ۶ تا ۵۵ برابر افزایش بازدهی داشته است. همچنین در دوره ۵ ساله ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۰ نیز قیمت یا بازدهی دارایی‌های مختلف بین ۲ تا ۱۸ برابر افزایش داشته است. این در حالی است که شاخص تورم نیز از عدد ۹۴۲۷ در سال ۱۳۸۰ به ۴۰۳۲۱ در سال ۱۳۹۰ و ۳۷۹۲ در آذر ۱۴۰۰ رسیده است و به عبارتی سطح عمومی قیمت کالاهای مصرفی موردنیاز خانوار نیز در این بیست سال ۴۰ برابر شده است. یعنی مخارج خانواری که با ۲۰۰ هزار تومان تأمین می‌شده حالا باید با ۸ میلیون تومان تأمین شود. آخرین شاخص تورم برپایه سال ۱۳۹۵ در آذرماه ۱۴۰۰ معادل ۳۷۹۲ بوده است. این شاخص در سال ۱۳۸۰ معادل ۹۴۲۷ اعلام شده است در سال ۱۳۹۰ به عدد ۴۰۳۲۱ رسیده و در سال ۱۳۹۵ نیز معادل ۱۰۰ بوده است. بازار ملک و مسکن و ساختمان که یکی از مهم‌ترین بازارها در جذب نقدینگی است و معمولاً نگهداری ملک و ساختمان بیش از چند ماه و چند سال متداول است تحت تأثیر رشد نقدینگی و قیمت دلار رشد قابل‌توجهی داشته و به حدی رسیده که نه مردم توان و قدرت خرید کافی برای خرید دارند و نه وام‌های بانکی می‌تواند به قدرت خرید مردم برای خرید ملک و مسکن ساختمان کمک کند.

یکی از ویژگی‌های اصلی بازار املاک و مستغلات ارزش بسیار بزرگ دارایی‌ها و ثروت شهروندان در این طبقه دارایی است. برآورد می‌شود که حدود ۴۰ درصد دارایی‌های جهان از نوع املاک و مستغلات است. گزارشی که فرابورس ایران^۲ آن را تهیه کرده نیز مؤید این موضوع است که ارزش املاک و مستغلات مسکونی در چند منطقه تهران به‌وضوح از ارزش کل بازار سرمایه ایران بزرگ‌تر است.

صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات به‌عنوان یکی از مناسب‌ترین ابزارها برای عرضه املاک و مستغلات مازاد نهادهای عمومی غیردولتی، بانک‌ها یا شرکت‌های ساختمانی در بازار سرمایه بوده و از طرفی با وجود املاک و مستغلات در سرمایه‌گذاری بانک‌ها و الزام ماده (۱۷) قانون رفع موانع تولید و ارتقای نظام مالی کشور، برای واگذاری این سرمایه‌گذاری‌ها، یکی از مخاطبان اصلی این نوع صندوق‌ها، بانک‌ها خواهند بود. همچنین شهرداری‌ها نیز با توجه به سهم مشارکتی که از بسیاری از پروژه‌های تجاری و مسکونی دریافت می‌کنند، املاک مازاد فراوان در تملک دارند.

^۲. امکان سنجی حضور موفق صندوق‌های املاک و مستغلات در بازار سرمایه ایران، ۱۳۹۸

۲۱- چارچوب سرمایه‌گذاری‌ها به لحاظ کاربری مدنظر و مناطق جغرافیایی هدف‌گذاری شده:

کاربری املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری حین تأسیس صندوق، اداری و تجاری است. گستره جغرافیایی فعالیت صندوق در داخل مرزهای جمهوری اسلامی ایران است. صندوق آمادگی لازم برای شناسایی، ارزیابی و سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلاتی در کلیه کلان شهرها و مناطق آزاد تجاری- صنعتی را دارد.

۲۲- مزایای سرمایه‌گذاری در صندوق:

مزیت‌های سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌گذاران در واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق عبارت‌اند از:

۲۲-۱- با سرمایه‌گذاری در این صندوق، سرمایه‌گذار از افزایش قیمت بازار املاک و مستغلات و سود سرمایه‌ای ناشی از خرید و فروش مستغلات و واحدهای ساختمانی بهره‌مند می‌شود. سرمایه‌گذاری در این صندوق کارکردی مشابه با خرید متری مستغلات در کاربری‌های موضوع تأسیس صندوق (البته به نحو مشاع) خواهد بود.

۲۲-۲- با سرمایه‌گذاری در این صندوق، سرمایه‌گذار از مدیریت حرفه‌ای اجاره‌داری در مقیاس بهینه بهره‌مند می‌شود. مدیر از پیمانکارانی با تجربه در موضوعات نگهداری و مدیریت ساختمان و بازاریابی و مدیریت برند استفاده خواهد کرد و بدیهی است اصول مدیریت هزینه را رعایت خواهد کرد.

۲۲-۳- با توجه به قوانین موضوعه کشور، تمامی درآمدهای حاصل از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار موضوع بند ۲۴ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار و درآمدهای حاصل از نقل و انتقال این اوراق از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده موضوع قانون مالیات بر ارزش افزوده معاف می‌باشد. همچنین مستند به بند (و) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰، بند (ط) تبصره (۷) قانون بودجه سال ۱۴۰۱ و قانون بودجه سال ۱۴۰۲، بند (ج) تبصره (۷) هر گونه نقل و انتقال دارایی به / از صندوق‌های املاک و مستغلات از پرداخت مالیات نقل و انتقال معاف است. لذا سرمایه‌گذاران از مزایای معافیت مالیاتی این صندوق‌های سرمایه- گذاری برخوردار خواهند شد.

۲۲-۴- با سرمایه‌گذاری در این صندوق، در صورتی که نرخ اخذ تسهیلات و نرخ رشد بازار مسکن شکاف قابل اعتنا داشته باشد، سرمایه‌گذاران از بازدهی مازاد و اهرمی با توجه به تفاوت بازدهی شاخص قیمت بازار مستغلات و نرخ تسهیلات اخذ شده توسط صندوق بهره‌مند خواهند شد.

۲۲-۵- با توجه به اینکه کلیه معاملات صندوق، تحت نظارت‌های پسین و پیشین از طرف رکن متولی، رکن حسابرس قرار دارد. همچنین با توجه به اینکه کلیه گزارش‌های مالی صندوق، در تارنما و سامانه کدال، برای عموم در دسترس است و آگهی‌های قانونی نیز از طریق تارنما، کدال و در مواردی از طریق روزنامه کثیرالانتشار صندوق برای عموم منتشر می‌شود، سرمایه‌گذاری در صندوق املاک و مستغلات، از مزایای شفافیت یک نهاد مالی برخوردار می‌شوند.

۲۳- ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق:

صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد. سرمایه‌گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه‌گذاری در صندوق سودآور باشد، ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه‌گذاری‌های صندوق همواره وجود دارد؛ بنابراین، سرمایه‌گذاران باید به همه ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق از جمله ریسک‌های زیر توجه ویژه مبذول دارند:

۲۳-۱- ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق: صندوق در املاک و مستغلات مذکور بخشی از دارایی‌های خود را در

اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری خواهد کرد. بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه‌ای و عواید عملکردی است. انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت‌ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی‌های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه‌گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه‌ای از دوره فعالیت صندوق، ارزش دارایی‌های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۲۳-۲- ریسک افزایش هزینه‌های بهره‌برداری: مدیر بهره‌برداری، بهره‌برداری از مستغلات صندوق با هزینه‌های قابل پیش‌بینی معین در این امیدنامه تعیین گردیده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی هزینه‌های بهره‌برداری و نیز هزینه‌های بازسازی دوره‌ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه‌های تأسیسات و تجهیزات ساختمانی به طور غیرمنتظره‌ای افزایش یابند. در این صورت ممکن است هزینه‌های بهره‌برداری به تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابند، در صورتی که قیمت مستغلات در واحدهای سرمایه‌گذاری متناسب با این افزایش هزینه، افزوده نشود، بازده سرمایه‌گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

۲۳-۳- ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه‌گذاری: هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه‌گذاری، نقدشوندگی آنها را افزایش می‌دهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات یا شرایط خاص بازار، روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه‌گذار شود.

۲۳-۴- ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص محاسبه شده: با توجه به اینکه، گزارش ارزش گذاری 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 باشد. لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی 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 حرکت ننماید.

۲۳-۵- ریسک عدم تقاضا برای فروششده / مزایده مستغلات: اگر چه صندوق در اوراق بهادار املاک و مستغلاتی سرمایه‌گذاری می‌کند که در کمترین زمان بتواند با نقد کردن بخشی از این اوراق یا اموال غیر منقول به تعهدات خود عمل نماید، مع هذا در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

۲۳-۶- ریسک افزایش مطالبات: اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره‌برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادها در نظر می‌گیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستأجران در پرداخت اجاره‌بهای خود بیش از حد انتظار نکول کنند، یا تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیر مترقبه به طول بینجامد و بخشی از منابع صندوق در ترازنامه غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند.

۲۳-۷- ریسک نوسانات نرخ بهره: در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی) افزایش یابد به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق بهاداری که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است در بازار کاهش می‌یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه‌گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت. همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل اعتنایی از ساختار سرمایه صندوق به تسهیلات بانکی اختصاص داشته باشد، و نرخ بهره بیشتر از بازدهی املاک و مستغلات شود، بازده سرمایه‌گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد.

۲۳-۸- ریسک نقد شونده‌گی: پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت‌ها و وظایفی که

بازارگردان صندوق پذیرفته است، 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 علی‌الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن دارایی‌های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، تابع مقررات بورس مربوطه است 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.

۲۳-۹- ریسک نکول اوراق بهادار: اوراق بهادار شرکت‌ها بخش کوچکی از دارایی‌های صندوق را تشکیل می‌دهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه‌گذاری می‌کند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه‌گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است، یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه‌گذاری در آنها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل ننمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده‌ی اصل سرمایه‌گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات میتواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه‌گذاران شوند.

۲۳-۱۰- ریسک تغییر قوانین و مقررات: بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد، گرچه تغییرات قوانین و مقررات می‌تواند در جهت منافع سرمایه‌گذاران باشد، لیکن سرمایه‌گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می‌تواند بازده سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق را تحت تأثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که میتواند بازده صندوق را تحت تأثیر قرار دهد، تغییر قوانین مالیات بردارآمد اجاره، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه‌ای این صندوق‌ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت‌های پیمانکاری و ... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا، دستورالعمل معامله و ... است.

۲۳-۱۱- همچنین تغییر قوانین مالیاتی بر سود سهامداری در واحدهای سرمایه‌گذاری می‌تواند بازدهی را برای سرمایه‌گذاران تغییر دهد. محیط قانونی و مقرراتی فعالیت صندوق به شرح زیر است:

- ۲۳-۱۱-۱- قوانین مالیاتی از قبیل قانون مالیاتهای مستقیم، قانون مالیات بر ارزش افزوده و ...
- ۲۳-۱۱-۲- قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران و قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی نوین
- ۲۳-۱۱-۳- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با نحوه تأسیس صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
- ۲۳-۱۱-۴- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با نحوه محاسبه خالص ارزش دارایی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
- ۲۳-۱۱-۵- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با بازارگردانی واحدهای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
- ۲۳-۱۱-۶- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با مجوز فعالیت نهادهای مالی برای قبولی سمت در صندوق
- ۲۳-۱۱-۷- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با افزایش سرمایه در صندوق‌های املاک و مستغلات
- ۲۳-۱۱-۸- دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری قابل معامله (ETF)
- ۲۳-۱۱-۹- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با پذیره نویسی یا معامله واحدهای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
- ۲۳-۱۱-۱۰- استانداردهای حسابداری ایران

۲۴- نحوه انتخاب هیئت کارشناسی و حداقل موارد مندرج در گزارش کارشناسی:

۲۴-۱- هیئت کارشناسی رسمی برای ارزیابی ارزش مستغلات صندوق در دوره‌های شش ماهه و به عنوان بخشی از پروسه تهیه گزارش خالص ارزش دارایی‌های صندوق تشکیل می‌شود. این هیئت از سه عضو کارشناس رسمی دادگستری/ مرکز

کارشناسان قوه قضائیه (مستقل، متخصص و با حداقل سه سال سابقه فعالیت در ارزیابی املاک و مستغلات) تشکیل شده است و مطابق ماده (۵۷) و ماده (۵۸) اساسنامه اعضای آن با درخواست مدیر صندوق و تعیین کانون کارشناسان رسمی دادگستری/ مرکز کارشناسان قوه قضائیه به مدت یک سال انتخاب می‌شود. در صورتی که کانون کارشناسان رسمی مجموعه ای از کارشناسان رسمی بیشتر از سه نفر را پیشنهاد دهد، سه کارشناس رسمی توسط مدیر صندوق با معیار تعداد سوابق ارزیابی بیشتر مستغلات با کاربری مشابه انتخاب می‌شود.

۲۴-۲- سالانه حداقل یکی از اعضای هیئت کارشناسی رسمی باید تغییر یابد. تعیین مجدد کارشناس برکنار شده بعد از دو دوره (یک سال) تنفس بلامانع خواهد بود. گزارش نهایی ارزیابی هر یک از مستغلات در صورتی قابل استناد خواهد بود که توسط هر سه عضو هیئت کارشناسی امضا شود.

۲۴-۳- در گزارش ارزیابی هیئت کارشناسی باید از هر دو رویکرد ارزش منصفانه مقایسه ای و ارزش جایگزینی مستهلک شده، استفاده شود و کارشناسان رسمی دادگستری باید برای ترجیح یکی از این دو رویکرد، یا توجیه عدم امکان به کارگیری یکی از این دو رویکرد، استدلال های لازم را بیان کنند و همچنین مفروضات هر کدام از دو رویکرد ارزش گذاری را ارائه کنند.

۲۴-۴- هیئت کارشناسی در ارزیابی مستغلات در حال بهره برداری بر اساس رویکرد ارزش جایگزینی مستهلک شده، اقلام زیر را در ارزیابی خود لحاظ می کنند:

۲۴-۴-۱- برآورد بهای جایگزینی زمین؛

۲۴-۴-۲- افزودن بهای جایگزینی ساخت شامل کاربری ها و پروانه های ساختمانی دریافت شده، طرح ها و نقشه های مهندسی و معماری؛ مصالح مصرف شده، پیمانکاری و مدیریت پروژه و نظارت، تسهیلات اصلی در نظر گرفته شده از قبیل آسانسور و تأسیسات؛ انشعابات آب، برق، گاز، تلفن و سایر حق امتیازها؛ هزینه های عمومی اعم از بیمه، مالیات، عوارض و غیره؛ سایر اقلام؛

۲۴-۴-۳- احتساب بهای جایگزینی مخارج سرمایه ای و اسقاط و جایگزینی برخی از دارایی ها طی دوره بهره برداری؛

۲۴-۴-۴- کسر استهلاک انباشته بر اساس عمر بنا یا هر کدام از دارایی ها

۲۴-۵- هیئت کارشناسی در ارزیابی مستغلات در حال بهره برداری بر اساس رویکرد ارزش منصفانه مقایسه ای، باید بررسی میدانی و مقایسه ای از ارزش معامله حداقل پنج مورد مستغلات فروش رفته با کاربری و موقعیت مشابه در واحد مساحت که در سه ماه اخیر ثبت شده اند را به صورت میدانی یا از طریق سامانه های اطلاعاتی، جمع آوری و گزارش کند. همچنین باید متغیرهای مرتبط با مرغوبیت را بررسی و ارزش ملک را نسبت به این متغیرها، تعدیل کنند. متغیرهای مهم مرتبط با مرغوبیت عرصه و اعیان ملک، که کارشناسان رسمی دادگستری در ارزیابی مستغلات، بررسی می کنند از قبیل موارد زیر می باشد:

۲۴-۵-۱- متغیرهای مرتبط با مرغوبیت عرصه: موقعیت شهری استقرار عرصه و قیمت منطقه ای، زمین شکل هندسی و ابعاد ملک، کاربری ملک، موقعیت نسبت به معابر و عرض معبر، بررسی قرارگیری احتمالی ملک در مسیر طرح های عمرانی (میزان عقب نشینی و اصلاحی احتمالی) وضعیت حقوقی سند مالکیت، مشاع یا مفروز بودن و سوابق نقل و انتقال و وضعیت مکانیک خاک؛

۲۴-۵-۲- متغیرهای مرتبط با مرغوبیت اعیان: نوع سازه، مشاعات مفید و غیرمفید از قبیل، پارکینگ، انباری محوطه و مراکز رفاهی و غیره، کیفیت معماری داخلی و خارجی از قبیل دکوراسیون و نامسازی و غیره، رعایت ارتفاع سقف استاندارد یا کمتر و بیشتر، شرایط نورگیری، آلودگی صوتی و غیره.

۲۴-۶- گزارش هیئت کارشناسی ارزیابی که به مدیر صندوق ارائه می شود باید شامل موارد زیر باشد:

۲۴-۶-۱- تاریخ بازدید کارشناسان

۲۴-۶-۲- مشخصات کارشناس رسمی دادگستری و رشته تخصصی وی؛

۲۴-۶-۳- مشخصات مستغلات موضوع ارزیابی اعم از پلاک ثبتی، شنایه یکتا، شناسه جام، قطعه، ناحیه، شماره سریال، آدرس ها و نقشه های دسترسی، کاربری ها، تصاویر نما، اطلاعات مجری، کارفرما و ناظر ساخت، تاریخ شروع احداث، شروع بهره برداری، اطلاعاتی از زیر بنا، فضاهای مشاع، امکانات و تجهیزات و سوابق معاملات املاک

۲۴-۶-۴- اظهار نظر در خصوص نوع سند، مالکیت دارایی ها و هرگونه محدودیت حقوقی با اداری نقل و انتقال و استفاده از دارایی های مزبور با سایر حقوق و تعهدات مرتب با هر یک از املاک

۲۴-۶-۵- مفروضات و رویکردهای ارزش گذاری املاک و مستغلات و در نهایت محاسبه برآورد ارزش املاک و مستغلات

۲۴-۷- مدیر بهره برداری می تواند با هماهنگی مدیر صندوق از هیئت کارشناسی برای تهیه گزارشی از وضعیت مظنه قراردادهای اجاره در کاربری و موقعیت مشابه با املاک و مستغلات صندوق، همزمان با ارائه گزارش ارزش گذاری در دوره های شش ماهه درخواست همکاری نماید.

۲۵- تشریح نحوه بهره برداری از املاک و مستغلات و فعالیت عملیاتی صندوق:

صندوق املاک و مستغلات دارای سه استراتژی عمده در تولید ارزش می باشد. عمده منابع صندوق در:

- ۲۵-۱- خرید املاک و اجاره آنها
- ۲۵-۲- خرید املاک بازسازی و سپس اجاره آن
- ۲۵-۳- خرید املاک بازسازی و سپس فروش ملک

۲۶- مشخصات کلی ملک:

هدف از تملک ملک با مشخصات ذیل، خریداری ساختمان برای کانون نهادهای سرمایه‌گذاری ایران ظرف مدت فعالیت صندوق به عنوان یک نهاد خودانتظام است که در راستای اجرای ماده ۵۳ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب آذرماه ۱۳۸۴ و بر مبنای "دستورالعمل تشکیل و ثبت کانون‌های فعال در بازار اوراق بهادار" تشکیل گردیده است.

۲۶-۱- مشخصات ثبتی ملک: مشخصات ثبتی ده واحد آپارتمان اداری بر اساس مدارک ارائه شده به شرح جدول ذیل می‌باشد:

ردیف	شماره برگه مالکیت	پلاک ثبتی	طبقه وقوع	شماره قطعه	مساحت (متر مربع)	پارکینگ	
						شماره قطعه	مساحت (متر مربع)
۱	۰۴۹۱۳۱ (ج/۹۳)	۳۴۶۷/۳۰۱۴۱	اول شمالی	۱	۱۴۹/۹۶	۱	۱۰/۸۰
۲	۰۴۹۱۷۵ (ج/۹۳)	۳۴۶۷/۳۰۱۴۲	اول جنوبی	۲	۱۴۴/۱۱	۲	۱۰/۸۰
۳	۰۴۹۱۳۲ (ج/۹۳)	۳۴۶۷/۳۰۱۴۳	دوم شمالی	۳	۱۴۹/۹۶	۳	۱۰/۸۰
۴	۰۴۹۱۲۷ (ج/۹۳)	۳۴۶۷/۳۰۱۴۴	دوم جنوبی	۴	۱۴۴/۱۱	۴	۱۰/۸۰
۵	۰۴۹۱۷۶ (ج/۹۳)	۳۴۶۷/۳۰۱۴۵	سوم شمالی	۵	۱۴۹/۹۶	۵	۱۰/۸۰
۶	۰۴۹۱۳۷ (ج/۹۳)	۳۴۶۷/۳۰۱۴۶	سوم جنوبی	۶	۱۴۴/۱۱	۶	۱۰/۸۰
۷	۰۴۹۱۵۴ (ج/۹۳)	۳۴۶۷/۳۰۱۴۷	چهارم شمالی	۷	۱۴۹/۹۶	۷	۱۰/۸۰
۸	۰۴۹۱۵۵ (ج/۹۳)	۳۴۶۷/۳۰۱۴۸	چهارم جنوبی	۸	۱۴۴/۱۱	۸	۱۰/۸۰

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری «املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس»

زیر زمین	۱۰/۸۰	۹	۱۴۹/۹۶	۹	پنجم شمالی	۳۴۶۷/۳۰۱۴۹	۰۴۹۱۵۳ (ج/۹۳)	۹
زیر زمین	۱۰/۸۰ هرکدام	۱۰ الی ۱۶	۱۴۴/۱۱	۱۰	پنجم جنوبی	۳۴۶۷/۳۰۱۵۰	۰۴۹۱۷۴ (ج/۹۳)	۱۰

تشریح وضعیت موجود:

ساختمان مذکور دارای هفت طبقه شامل یک طبقه زیرزمین با بهره برداری به صورت تاسیسات، انباری (قسمتی از پارکینگ زیرزمین تبدیل به انباری شده است) و پارکینگ، طبقه همکف با بهره برداری به صورت لابی، نگهبانی و پارکینگ و طبقات اول تا پنجم با کاربری اداری و هر طبقه شامل دو واحد اداری و مجموعاً شامل ده واحد اداری می‌باشد. زیرزمین، همکف و راه‌پله‌ها دارای کفپوش سنگ با پوشش دیوار سنگ می‌باشد. ساختمان با اسکلت بتنی، دارای دو دستگاه آسانسور و سیستم دوربین مدار بسته می‌باشد. واحدها دارای اتاق، سالن پارتیشن بندی شده، آبدارخانه و سرویس بهداشتی بوده و کفپوش واحدها از سرامیک و پوشش دیوار تلفیقی از رنگ، کاغذ دیواری و سنگ آنتیک می‌باشد. پنجره‌های ساختمان آلومینیوم دوجداره می‌باشد. گرمایش ساختمان از فن کوئل زمینی با موتورخانه و سرمایش واحدها از طریق اسپیلت تامین می‌گردد. دیوار مابین واحدهای طبقه پنجم برداشته شده و در صورت نیاز قابل احداث مجدد می‌باشد. قسمت شمالی ملک محل عبور مسیل ولنچک بوده که قسمتی از آن در تصرف این ملک بوده و به صورت حیاط روباز در دست بهره‌برداری است (به مساحت حدود ۱۰۳ متر مربع)، لیکن سند آن به نام بهره‌بردار نبوده و در صورت نیاز می‌بایست از مالک خریداری گردد.

۲۶-۲- سایر مدارک ساختمان:

ساختمان مذکور دارای پروانه ساختمانی (تغییر نقشه پروانه) به شماره ۳۰۱۴۴۳۳ مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۴ و پایان کار ساختمانی به شماره ۳۲۰۵۸۹۶۰ مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۷ می‌باشد. بر اساس پایان کار ساختمانی صادره مساحت زمین طبق سند ۵۳۴/۵۶ متر مربع و پس از اصلاحی ۴۹۹/۶۰ متر مربع می‌باشد. پایان کار مذکور به صورت مسکونی صادر گردیده است و سپس در سال ۱۳۹۴ برای هر آپارتمان به صورت جداگانه پایان کار آپارتمانی با کاربری اداری به شرح جدول ذیل صادر گردیده است.

قطعه	طبقه وقوع	شماره پایان کار	تاریخ پایان کار	قطعه	طبقه وقوع	شماره پایان کار	تاریخ پایان کار
۱	اول شمالی	۳۲۰۶۹۶۵۵	۱۳۹۴/۰۲/۲۷	۶	سوم جنوبی	۳۲۰۶۹۶۶۹	۱۳۹۴/۰۲/۲۷
۲	اول جنوبی	۳۲۰۶۹۶۶۷	۱۳۹۴/۰۲/۲۷	۷	چهارم شمالی	۳۲۰۶۹۶۷۰	۱۳۹۴/۰۲/۲۷
۳	دوم شمالی	۳۲۰۶۹۶۵۷	۱۳۹۴/۰۲/۲۷	۸	چهارم جنوبی	۳۲۰۶۹۶۷۱	۱۳۹۴/۰۲/۲۷
۴	دوم جنوبی	۳۲۰۶۹۶۶۸	۱۳۹۴/۰۲/۲۷	۹	پنجم شمالی	۳۲۰۶۹۶۵۶	۱۳۹۴/۰۲/۲۷
۵	سوم شمالی	۳۲۰۶۹۸۳۰	۱۳۹۴/۰۲/۲۷	۱۰	پنجم جنوبی	۳۲۰۶۹۶۹۲	۱۳۹۴/۰۲/۲۷

مبلغ کل قرارداد به ارزش شش دانگ عرصه و اعیان ده دستگاه آپارتمان اداری مذکور به مساحت مفید ۱۴۷۰/۳۵ متر مربع و شانزده واحد پارکینگ به مبلغ ۲/۹۵۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (معادل دویست و نود و پنج میلیارد تومان) برآورد و اعلام می‌گردد.

۲۷- چارچوب و محدودیت های سرمایه گذاری صندوق:

با علم به اینکه صندوق املاک و مستغلات با هدف انتفاع از تملک و بهره برداری از مستغلات طراحی و تأسیس شده است، اما همواره بخشی از منابع و دارایی های صندوق توسط مدیر صندوق به صورت نقد یا در اوراق بهادار درآمد ثابت یا اوراق بهادار مرتبط با صنعت مستغلات سرمایه گذاری خواهد شد. مطابق با مفاد اساسنامه و مقررات ابلاغی، سازمان محدودیت های سرمایه گذاری در صندوق املاک و مستغلات به شرح زیر است:

امیدنامه صندوق سرمایه گذاری «املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس»

جدول ۲ (محدودیت های سرمایه گذاری در هر طبقه دارایی)

حد نصاب سرمایه گذاری	درصد
سرمایه گذاری در موضوع اصلی سرمایه گذاری	حداقل ۶۰٪
سرمایه گذاری در اوراق بهادار مرتبط با دارایی ها	حداکثر ۳۵٪
سایر ابزارهای بازار سرمایه	حداکثر ۵٪
سپرده بانکی یا صندوق با درآمد ثابت	حداکثر ۵٪

با توجه به تاکید مقررات گذار و مأموریت صندوق های املاک و مستغلات، بدیهی است صندوق املاک و مستغلات حاضر نیز نمی تواند فعالیتی در ساخت یا مشارکت در ساخت املاک و اعطای تسهیلات داشته باشد. همچنین مطابق مقررات، الزامی است که مستغلات موضوع فعالیت صندوق، تا قبل از اخذ مجوز فعالیت صندوق، گواهی پایان کار معتبر داشته باشند. مدیر صندوق مکلف است؛ اموال غیر منقول را مستقیماً از مالکان اصلی خریداری نماید.

۲۸- تعیین و تشریح قواعد و محدودیت ها در انجام پذیره نویسی و سرمایه گذاری ها:

در دوره پذیره نویسی اولیه، کلیه متقاضیان می توانند نسبت به خرید واحدهای سرمایه گذاری عرضه شده با رعایت حداقل مطرح شده در بند (۳) ماده ۱۵ امیدنامه اقدام نمایند، همچنین محدودیت ها در پذیره نویسی مشمول رعایت مقررات مربوط به عرضه عمومی اوراق بهادار و مطابق با مقررات و قوانین فرابورس اعمال می گردد. ضمناً توجه به این نکته ضروری است که صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس در همکاری شرکت تامین سرمایه خلیج فارس و قانون نهادهای سرمایه گذاری ایران به منظور خرید یک دستگاه آپارتمان و اجاره آن به کانون به منظور بهره مندی کانون از مزایای ساختمان تاسیس شده است.

۲۹- تعیین سیاست های صندوق در مورد مدیریت دارایی ها و املاک و مستغلات موضوع سرمایه

گذاری تا پیش از فروش:

سیاست صندوق نگهداری و اجاره دادن و در صورت لزوم تعمیرات و بازسازی و نوسازی ملک به منظور وضعیت مطلوب.

۳۰- رویه صندوق برای فرآیند فروش املاک و مستغلات:

رویه مصوب صندوق برای فرآیند فروش املاک و مستغلات صندوق، حداکثر تا شش ماه پس از آغاز فعالیت صندوق با پیشنهاد مدیر و صندوق (و بعد از اخذ تأییدیه سازمان) به تصویب مجمع رسیده، به اطلاع سازمان میرسد و در تارنمای صندوق منتشر می گردد. در رویه مذکور شرایط زیر رعایت خواهد شد:

۳۰-۱- مدیر صندوق برای خرید و فروش املاک و مستغلات نیاز به مصوبه مجمع دارد، مگر اینکه املاک و مستغلات پیشنهادی، ارزشی کمتر از ده درصد ارزش بازار واحدهای صندوق داشته باشد و وضعیت سطح هشدار ریسک نقدینگی سهم اوراق بهادار از ارزش بازار صندوق به کمتر از ده درصد رسیده باشد قرار داشته باشد.

۳۰-۲- در صورتی که مجمع صندوق با پیشنهاد مدیر صندوق مبنی بر ابطال واحدهای سرمایه گذاری از محل فروش یا تهاتر با املاک و مستغلات معینی از صندوق موافقت نماید، مدیر صندوق موظف است آگهی مزایده ای در روزنامه کثیرالانتشار و تارنمای صندوق با شرایط زیر منتشر کند:

- ۳۰-۲-۱- مشخصات اصلی و موقعیت املاک و مستغلات موضوع مزایده و قیمت پایه کارشناسی در آگهی اعلام شود.
- ۳۰-۲-۲- حداقل یک ماه فرصت از زمان انتشار آگهی برای دریافت پیشنهادهای و تا تعیین برنده وجود داشته باشد.
- ۳۰-۲-۳- روند انتخاب برنده مزایده به قیمت کارشناسی به نحوی خواهد بود که عموم متقاضیان خرید نسبت به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری یا برعکس اولویت نخواهند داشت.
- ۳۰-۲-۴- عموم متقاضیان جهت ضمانت اجرای پایبندی در صورت برنده شدن، بایستی حداقل یک درصد از قیمت پایه کارشناسی املاک و مستغلات موضوع مزایده را به صورت ضمانتنامه بانکی ارائه نمایند که حداکثر یک هفته بعد از تعیین برنده، به متقاضیان عودت خواهد شد. (به استثنای دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که ارزش واحدهای آنها بیشتر از ارزش ضمانت نامه باشد)
- ۳۰-۳- فروش از طریق مذاکره یا تهاتر صرفاً بعد از بی نتیجه ماندن تشریفات مزایده و آگهی روزنامه کثیرالانتشار صندوق میسر خواهد بود.
- ۳۰-۴- فروش املاک و مستغلات در تملک صندوق (از طریق مزایده یا مذاکره یا تهاتر) در صورتی که به قیمتی کمتر از قیمت برآوردی هیئت کارشناسی مدنظر باشد، صرفاً به میزان حداکثر ده درصد پایین تر از قیمت درج شده در گزارش ارزش گذاری و با موافقت مجمع صندوق، مجاز است.
- ۳۰-۵- اجاره به شرط تملیک املاک و مستغلاتی که کمتر از ده سال از تاریخ گواهی پایان کار آن گذشته باشد، مجاز نیست. حداکثر دوره بازپرداخت اقساط اجاره به شرط تملیک پنج سال خواهد بود. نرخ سود اجاره به شرط تملیک نباید از حداقل سود تسهیلات عقود مبادله ای شبکه بانکی کمتر باشد. پیش پرداخت قراردادهای نباید کمتر از بیست درصد قیمت پایه کارشناسی باشد.
- ۳۰-۶- اجاره به شرط تملیک (یا فروش اقساطی) املاک و مستغلات مستلزم انجام تشریفات و آگهی مزایده در روزنامه کثیرالانتشار صندوق میسر خواهد بود.
- ۳۰-۷- در صورتی که کلیه واحدها در پایان عمر صندوق در اختیار شخص حقوقی یا حقیقی واحد، قرار داشته باشد با انتقال مالکیت کلیه مستغلات به آن شخص نسبت به ابطال واحدها اقدام خواهد شد.

۳۱- تبیین سازوکار لازم در شرایطی که فروش دارایی های صندوق در دوره تصفیه میسر نباشد:

- املاک و مستغلات نسبت به اوراق بهادار نقدشوندگی کمتری دارند، لذا این احتمال وجود دارد تا در مرحله تصفیه برخی اموال غیر منقول صندوق به سهولت و سرعت قابل تبدیل به نقد نباشند. در چنین شرایطی با فرض وجود گزارش ارزشیابی قابل استناد، اقدامات زیر به ترتیب اولویت انجام خواهند شد:
- ۳۱-۱- تمدید دوره تصفیه و تکرار مزایده با قیمت پایه کارشناسی تعدیل شده به میزان حداکثر ۵ درصد؛
- ۳۱-۲- پیشنهاد تهاتر به تمام طلبکاران صندوق با اخذ موافقت مجمع با تعدیل قیمت پایه به میزان حداکثر ۱۰ درصد؛
- ۳۱-۳- پیشنهاد تهاتر به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری با اخذ موافقت مجمع با تعدیل قیمت پایه به میزان حداکثر ۱۰ درصد؛
- ۳۱-۴- الزام دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که در ازای آورده غیر نقد دارنده واحد شده اند، با اخذ موافقت مجمع به تهاتر واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده برای ابطال با املاک و مستغلات با قیمت پایه تعدیل شده به میزان حداکثر ۱۰ درصد؛

۳۲- تبیین سیاست‌های صندوق اگر فعالیت صندوق پیش از پایان دوره فعالیت صندوق پایان پذیرد:

- ۳۲-۱- سیاست صندوق در صورت تصمیم‌گیری مجمع مبنی بر انحلال، در اولویت قراردادن حقوق دارندگان واحدهای عادی و تسویه حداکثری دارایی‌های نقد شده در مواعد ماهانه مطابق بند (۸) ماده (۷۲) اساسنامه است.
- ۳۲-۲- در صورتی که فعالیت صندوق قبل از پایان دوره عمر پیش‌بینی شده پایان پذیرد، مدیر صندوق درخواست انحلال صندوق را به همراه گزارشی در خصوص علت آن و امکان برطرف شدن علت یا احتمال استمرار آن و گزینه‌های مواجهه با موانع فعالیت به مجمع صندوق ارائه می‌نماید. تصمیم‌گیری در خصوص انحلال صندوق با تصویب مجمع امکان‌پذیر است.
- ۳۲-۳- در صورت رای به انحلال صندوق، مدیر صندوق مسئولیت تصفیه صندوق را بر عهده خواهد داشت، مگر اینکه مجمع یا مرجع ذی صلاح مدیر تصفیه دیگری انتخاب کند. در این صورت مدیر صندوق نسبت به انجام موارد زیر اقدام می‌نماید:
- ۳۲-۳-۱- خرید دارایی یا ورود به سرمایه‌گذاری جدید به نام صندوق متوقف می‌شود، مگر در موارد ضروری و با تأیید متولی؛
- ۳۲-۳-۲- مدیر تصفیه، عملیات لازم را برای فروش املاک و مستغلات صندوق براساس مفاد اساسنامه و امیدنامه و مشابه با امیدنامه انجام می‌دهد؛ مدیر تصفیه صندوق موظف است همه دارایی‌های مالی و مطالبات صندوق را در کوتاه‌ترین زمان ممکن به نقد تبدیل کند.
- ۳۲-۳-۳- مدیر تصفیه صندوق با تأیید متولی از محل وجوه نقد صندوق، همه بدهی‌های سررسید شده صندوق به استثنای مطالبات مدیر صندوق و متولی بابت کارمزد را می‌پردازد.
- ۳۲-۳-۴- مدیر تصفیه صندوق تا خاتمه تصفیه برای هر دوره سه ماهه، صورت‌های مالی صندوق را تهیه و در مواعد مقرر در اساسنامه به حسابرس تسلیم می‌کند و گزارشی شامل بهای تمام شده و بهای فروش دارایی‌های فروخته شده تهیه و افشا کند.
- ۳۲-۳-۵- سایر تشریفات و الزامات تصفیه به ترتیب مقرر در ماده (۷۲) اساسنامه انجام می‌گیرد.

۳۳- رویه صدور و ابطال، معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری و سیاست تغییرات سرمایه:

- رویه مصوب صندوق برای صدور و ابطال (تغییرات سرمایه صندوق)، پذیره نویسی و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، پیش از پذیره نویسی صندوق با پیشنهاد مدیر صندوق و بعد از اخذ تأییدیه سازمان در تارنمای صندوق منتشر می‌گردد. در رویه مذکور شرایط زیر رعایت خواهد شد:
- ۳۳-۱- در صورتی که مدیر صندوق تصمیم به افزایش سبد دارایی‌های صندوق (علی‌الخصوص سبد املاک و مستغلات صندوق) از محل جذب سرمایه جدید بگیرد، گزارش توجیهی افزایش سرمایه با حق تقدم و از محل آورده نقد سهامداران را با تشریح مشخصات و ارزش املاک و مستغلات پیشنهادی تهیه خواهد کرد و بعد از اخذ اظهار نظر حسابرس و مجوز سازمان، آن را به مجمع صندوق جهت تصویب ارائه خواهد کرد. ده روز پس از تاریخ مجمع صندوق که افزایش سرمایه طی آن جلسه تصویب می‌شود، به عنوان تاریخ موثر مندرج در ماده (۱۹) اساسنامه و تبصره آن محسوب خواهد شد.
- ۳۳-۲- مدیر صندوق با توجه به مفاد بند (۱۴) ماده (۴۳) و بند (۱۵) ماده (۴۳) اساسنامه و در راستای سیاست‌های ابلاغی مجمع صندوق می‌تواند به درخواست دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری واجد شرایط (بند بعدی این ماده) یا به پیشنهاد بازارگردان تصمیم به ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری بگیرد که در این صورت با تهیه گزارش توجیهی و ذکر دارایی‌های پیشنهادی محل فروش یا تهاتر (به صلاحدید خود) در خواست را به مجمع ارائه می‌دهد. مجمع صندوق در رابطه با موافقت یا مخالفت با درخواست ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری تصمیم‌گیری خواهد کرد.
- ۳۳-۳ واحدهای سرمایه‌گذاری که هر سرمایه‌گذار می‌تواند درخواست ابطال آن را به مدیر صندوق ارائه نماید، معادل ۵

درصد تعداد کل واحدهای صندوق خواهد بود. کلیه سرمایه‌گذاران می‌توانند واحدهای خود را که تعداد کمتری از این حد نصاب دارد، در بازار ثانویه عرضه نمایند.

۳۳-۴- در صورتی که یک مرتبه مزایده برای فروش املاک و مستغلات با رعایت تشریفات امیدنامه منجر به موفقیت نشود، مدیر صندوق می‌تواند نسبت به فراخوان تهاتر مستغلات با واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک سرمایه‌گذاران اقدام کند و وارد مذاکره شود. در این صورت قیمت پایه تهاتر می‌تواند با اخذ موافقت مجمع نسبت به قیمت پایه کارشناسی حداکثر تا ۱۰ درصد تخفیف داشته باشد. همچنین در ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری و تهاتر آن با املاک و مستغلات معین موضوع سرمایه‌گذاری صندوق، چنانچه حداقل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری معادل با دارایی یاد شده از طرف بیش از یک سرمایه‌گذار ارائه شده باشد، املاک و مستغلات معین فوق به سرمایه‌گذاری که بیشترین تعداد واحد سرمایه‌گذاری را جهت ابطال در قبال تهاتر پیشنهاد نموده است، منتقل می‌شود.

۳۴- سازوکار صندوق در مورد وثیقه کردن و نحوه انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری:

۳۴-۱- به منظور اطمینان از حفظ حقوق سرمایه‌گذاران و پذیره نویسان عمومی، مؤسسين و فروشندگان املاک و مستغلات موضوع بند (۸) ماده (۲۳) اساسنامه موظف خواهند بود طی سال اول فعالیت صندوق ۵۰٪ از کل واحدهای عادی در تملک خود (مؤسسين) یا ۵۰٪ از کل واحدهای صادر شده بابت املاک و مستغلات موضوع ماده مذکور را نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی توثیق / بلوکه نمایند تا ضمانتی برای ایفای تعهدات آن‌ها یا جبران آن در صورت نکول از تعهدات مندرج در اساسنامه و امیدنامه باشد.

۳۴-۲- وثیقه‌گذاری مطابق دستورالعمل توثیق اوراق بهادار مصوب هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار خواهد بود. با شروع هر سال بخشی از واحدهای سرمایه‌گذاری مذکور که بیشتر از نسبت‌های فوق است، از توثیق خارج خواهند شد.

۳۵- محدودیت‌های تأمین مالی صندوق:

۳۵-۱- با توجه به اینکه مجوز اخذ تسهیلات بانکی در ماده (۳) اساسنامه تصریح شده است، و همچنین در ماده (۳۲) به اختیارات مجمع در این رابطه اشاره شده است و همچنین با عنایت به اینکه به تأمین مالی این صندوقها از محل پس انداز سرمایه‌گذاران جزء تاکید شده است، سیاست صندوق در رابطه با اخذ تسهیلات بانکی این است که ارزش منصفانه بدهی‌های صندوق در ترازنامه هیچگاه از نصف ارزش دارایی‌های صندوق بیشتر نشود. به عبارتی نسبت مالکانه صندوق همواره ۵۰ درصد یا بیشتر باقی بماند.

۳۵-۲- بدیهی است تصمیم‌گیری و اقدام در رابطه با اخذ تسهیلات بانکی مطابق فرآیند مندرج در بند (۱۹) ماده (۴۳) اساسنامه و بعد از تهیه گزارش توجیهی و اخذ مجوز مجمع صندوق صورت می‌پذیرد.

تبصره ۱) مدیر صندوق می‌تواند اقدام به اخذ تسهیلات بانکی تا سقف ۵ درصد ارزش بازار صندوق برای تأمین نقدینگی تقاضاهای ابطال واحدهای صندوق و بدون اخذ مصوبه مجمع را نماید، مشروط بر اینکه سهم اوراق بهادار از ارزش بازار صندوق به کمتر از ۱۰ درصد (سطح هشدار ریسک نقدینگی) رسیده باشد.

۳۵-۳- صندوق مجاز به خرید اقساطی یا اجاره به شرط تملیک املاک و مستغلات نیست، مگر با موافقت مجمع و در صورتی که کمتر از ده سال از گواهی پایان کار املاک و مستغلات پیشنهادی گذشته باشد و بازدهی مورد انتظار از اجاره داری طی مدت ده سال حداقل سه درصد نسبت به نرخ سود فروش اقساطی / اجاره به شرط تملیک جذاب تر باشد. ارزش دارایی‌های غیر منقولی که از طریق خرید اقساطی یا اجاره به شرط تملیک در تملک صندوق قرار می‌گیرد، نباید بیش از ۵۰ درصد از

ارزش خالص دارایی‌های صندوق باشد.

۳۵-۴- با توجه به تأمین بخشی از سرمایه صندوق از طریق پذیره نویسی عمومی، مؤسسين حداکثر تلاش را خواهند کرد تا سهم واحدهای سرمایه‌گذاری شناور و در اختیار سرمایه‌گذاران جزء از کل واحدهای صندوق را همواره در محدوده بیش از ۱۰ درصد نگه دارند.

۳۵-۵- مؤسسين و فروشندگان املاک و مستغلات موضوع بند (۸) ماده (۲۳) اساسنامه مجاز خواهند بود طی سه سال اول فعالیت صندوق، حداکثر ۵۰٪ از به ترتیب کل واحدهای عادی در تملک خود (مؤسسين) و کل واحدهای صادر شده بابت املاک و مستغلات موضوع ماده مذکور را به عموم عرضه کنند.

۳۶- سیاست نگهداشت دارایی:

۳۶-۱- هدف تأکید بر اینکه عمده فعالیت و مأموریت صندوق املاک و مستغلات، اجاره داری حرفه‌ای و مدیریت بهره‌برداری از املاک و مستغلات هست، همچنین با هدف ایفای مسئولیت اجتماعی و فاصله گرفتن از معاملات سفته‌بازانه در بازار مستغلات، صندوق املاک و مستغلات موضوع امیدنامه حاضر متعهد است طی دوره فعالیت (به استثنای شرایط انحلال یا تصفیه) سالانه حداکثر ۳۰ درصد از املاک و مستغلات تحت تملک خود را به فروش رساند. حداقل ۷۰ درصد از املاکی را که طی هر سال مالی به تملک صندوق درآمده است (به استثنای سال اول و دوم فعالیت) تا دو سال از زمان تملیک، نگهداری و بهره‌برداری نماید و از فروش یا مزایده آن خودداری کند.

۳۶-۲- خرید یا فروش دارایی‌های غیر منقول توسط مدیر صندوق که ارزش آنها بیش از ۱۰ درصد کل داراییهای صندوق می‌باشد، منوط به اخذ مجوز از مجمع صندوق است.

۳۷- سیاست تشکیل سبدی از مستغلات:

با توجه به مأموریت صندوقهای املاک و مستغلات که بر تشکیل سبد املاک و مستغلات تأکید دارند، صندوق موضوع امیدنامه حاضر نیز متعهد است همواره حداقل یک ملک در موقعیت‌های مختلف شهری در سبد مستغلات خود داشته باشد.

۳۸- سیاست تقسیم سود و ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق:

یک) مطابق با مقررات ابلاغی سازمان بورس و مفاد ماده (۶۶) اساسنامه، و با هدف پیش‌بینی کردن عواید بهره‌برداری و دسترسی قابل برنامه‌ریزی کلیه سرمایه‌گذاران (اعم از دارندگان واحدهای عادی و ممتاز) صندوق، حداقل ۹۰ درصد از درآمدهای دریافتی حاصل از اجاره دارایی‌های غیرمنقول و نیز سود دریافتی سپرده‌ها و سود دریافتی ناشی از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار تحت تملک صندوق پس از کسر هزینه‌های صندوق را در هر سال مالی، یک مرتبه تقسیم می‌نماید.

دو) سود تقسیمی مشمول سرمایه‌گذارانی می‌شود که در تاریخ برگزاری مجمع دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری در صندوق بوده باشد.

۳۹- هزینه‌های صندوق و نحوه محاسبه و پرداخت کارمزدهای ارکان:

۳۹-۱- فهرست هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارایی‌های صندوق، در اساسنامه قید شده است:

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری «املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس»

۳۹-۱-۱ برخی از این هزینه‌ها، نظیر هزینه‌های طرح دعاوی به نفع صندوق یا علیه ارکان صندوق، به طور کلی غیر قابل پیش بینی بوده و به موضوع دعاوی و مراحل و سرعت پیشرفت آنها بستگی دارد.

۳۹-۲-۱ برخی از هزینه‌ها نظیر بیمه املاک و مستغلات کارمزد معاملات اوراق بهادار هزینه سود تسهیلات بانکی، هزینه نگهداری اوراق بهادار بی نام صندوق یا هزینه نقل و انتقال وجوه صندوق، از طریق مذاکره مدیر صندوق یا مدیر بهره‌برداری با ارائه دهنندگان این خدمات یا تسهیلات و در چارچوب مقررات مربوطه تعیین می‌شود.

۳۹-۳-۱ برخی دیگر از هزینه‌ها نظیر هزینه‌های تأسیس کارمزد ارکان و اشخاص طرف قرارداد که از محل دارائی‌های صندوق پرداخت می‌شوند از پیش تعیین شده‌اند. آن قسمت از هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارائیهای صندوق که از قبل قابل پیش بینی است، به شرح جدول زیر است:

جدول (۳) هزینه‌های قابل پیش بینی صندوق و نحوه محاسبه آن

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه‌های تأسیس	حداکثر تا مبلغ ۱,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تأیید متولی صندوق؛
هزینه‌های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبت به تأیید متولی صندوق؛
کارمزد مدیر	۰.۱ درصد (۰.۰۰۱) از ارزش خالص دارایی‌های صندوق؛
کارمزد بازارگردان	سالانه یک در هزار (۰.۰۰۱) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق؛
کارمزد متولی	سالانه ۱ در هزار (۰.۰۰۱) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق که حداقل ۱,۲۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۱,۹۰۰ میلیون ریال خواهد بود؛
حق الزحمه حسابرس	سالانه ۱,۷۴۰ میلیون ریال برای هر سال مالی؛
کارمزد مدیر بهره‌برداری	۰.۱ درصد (۰.۰۰۱) از ارزش خالص دارایی‌های صندوق؛
کارمزد متعهد پذیرنده نویسنده	یک درصد (۰.۰۱) از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیرنده نویسنده آن را به عهده گیرد؛
حق الزحمه و کارمزد تصفیه صندوق	معادل یک در هزار (۰.۰۰۱) ارزش خالص دارایی‌های صندوق در آغاز دوره اولیه تصفیه تا سقف ۱,۰۰۰ میلیون ریال می‌باشد؛
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط بر این که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد؛
هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها*	هزینه‌ی دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی صندوق معادل مبلغ تعیین شده در قرارداد توسط شرکت نرم‌افزاری صندوق می‌باشد؛*
کارمزد رتبه‌بندی عملکرد صندوق	معادل مبلغ تعیین شده توسط موسسات رتبه‌بندی، با تأیید مجمع صندوق؛
هزینه سپرده گذاری واحدهای سرمایه گذاری صندوق	مطابق با قوانین و مقررات شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه؛
هزینه کارشناس رسمی	سالانه ۰,۲۵ درصد از متوسط روزانه ارزش دارائی‌ها تا سقف ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال؛
هزینه نگهداری تعمیرات و سایر هزینه‌های بهره‌برداری	سالانه ۰,۲۵ درصد از متوسط روزانه ارزش دارائی‌ها تا سقف ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال؛
هزینه بیمه	بر اساس قوانین و مقررات با انعقاد قرارداد رسمی و قابل شناسایی؛
مخارج سرمایه‌ای بهسازی و نوسازی دوره‌ای	سالانه یک در هزار متوسط ارزش کارشناسی املاک و مستغلات تا سقف یک درصد ارزش کارشناسی مستغلات.

* هزینه دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها وفق پیش فاکتور شرکت نرم افزاری قابل تغییر خواهد بود.

- ۳۹-۲- برخی نکات مهم در رابطه با هزینه های مرتبط با عملیات صندوق عبارت اند از:
- ۳۹-۲-۱- هزینه های تأسیس بلافاصله پس از تصویب مجمع صندوق، قابل پرداخت خواهد بود.
- ۳۹-۲-۲- کارمزد ارکان و اشخاص طرف قرارداد در فواصل سه ماه یک بار پرداخت خواهد شد.
- ۳۹-۲-۳- مدیر صندوق موظف است در هر دوره سه ماهه، هزینه های تحقق یافته همان دوره را در حساب های صندوق منظور نماید.
- ۳۹-۲-۴- از هر پرداخت بابت هزینه ها و کارمزدها، به استثناء پرداخت بابت حق الزحمه حسابرس، کارمزد بازارگردان و کارمزد متعهد پذیره نویس و کارمزد تصفیه، ده درصد کسر می شود. مبالغ کسر شده در هر سال مالی، در پایان سال مالی بعد و در صورتی که ذینفع به تعهدات خود در قبال صندوق عمل نموده باشد، پرداخت خواهد شد.
- ۳۹-۲-۵- در مواردی که هرگونه تغییری در ساختار مدیریت صندوق به دلایلی از قبیل فوت، استعفا، عزل و یا ورشکستگی هر یک از ارکان رخ دهد، کارمزد متعلق به آن رکن، به نسبت دوره حضور هر یک از ارکان توزیع می گردد.
- ۳۹-۲-۶- هزینه هایی که سرمایه گذار باید هنگام سرمایه گذاری و معاملات واحدهای سرمایه گذاری در صندوق از محل دارایی های خود پرداخت کند، شامل هزینه ها و کارمزد معاملات خواهد بود که مطابق مقررات بورس یا بازار خارج از بورس مربوطه تعیین می گردد.
- ۳۹-۲-۷- پرداخت سایر هزینه های پیش بینی نشده در اساسنامه به پیشنهاد مدیر صندوق و تصویب مجمع، مشروط بر آنکه به تشخیص متولی در اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق ضروری باشد، امکانپذیر است. از جمله:
۱. هزینه های مرتبط با تملک املاک و مستغلات صندوق طی دوره فعالیت صندوق؛
 ۲. هزینه مالیات و عوارض شهرداری مربوط به فروش املاک و مستغلات صندوق؛
 ۳. هزینه های بهسازی، تعمیرات و بهره برداری از املاک و مستغلات صندوق بر اساس موارد پیش بینی شده در بودجه بهره برداری عملیاتی سالیانه که به تصویب مجمع صندوق رسیده است؛
 ۴. هزینه های مربوط به بیمه املاک و مستغلات؛
 ۵. حق الزحمه هیئت کارشناسی برای ارزشگذاری املاک و مستغلات صندوق؛
 ۶. هزینه های مالی تسهیلات اخذ شده برای صندوق؛
 ۷. هزینه های طرح دعاوی به نفع صندوق یا دفاع در برابر دعاوی علیه صندوق.

۴۰- اطلاع رسانی و گزارش دهی صندوق:

روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعاتی های آن در اولین سال فعالیت، روزنامه و نشانی تارنمای صندوق نیز است. گزارشات یا اطلاعاتی که باید بر اساس مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق در اختیار سرمایه گذاران قرار گیرد، حسب مورد از طریق سامانه کدال، روزنامه منتخب مجمع یا تارنمای صندوق منتشر خواهد شد. گزارش ها و مستندات که مدیر صندوق، مدیر تصفیه یا هیئت کارشناسی موظف به تهیه و افشای آن هستند، به شرح جدول زیر است:

جدول (۴) لیست اهم گزارش های صندوق که افشا می شوند

امیدنامه صندوق سرمایه‌گذاری «املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس»

ردیف	عنوان گزارش	مسئول تهیه	تواتر زمانی
۱	گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به بهای تمام شده و "ارزش روز"	مدیر صندوق	شش ماه یکبار
۲	صورت وضعیت پرتفوی	مدیر صندوق	ماهانه
۳	گزارش عملکرد سال مالی	مدیر صندوق	سالانه
۴	صورت‌های مالی حسابرسی شده	مدیر صندوق	شش ماه یکبار
۵	صورت‌های مالی	مدیر صندوق	سه ماه یکبار
۶	اظہار نظر حسابرس در مورد گزارش توجیهی افزایش سرمایه*	مدیر صندوق	افزایش سرمایه
۷	اطلاعیه خریدوفروش قراردادهای اجاره املاک و مستغلات	مدیر صندوق	شرایط ماده (۶۵) اساسنامه
۸	آگهی مزایده املاک و مستغلات	مدیر صندوق	در خرید و فروش
۹	گزارش عملکرد مدیر تصفیه	مدیر صندوق	ماهانه (در دوره تصفیه)
۱۰	سایر اطلاعات و مستندات مستلزم افشا مندرج در اساسنامه مدیر صندوق	مدیر صندوق	اساسنامه

*گزارش توجیهی صدور یا ابطال و گزارش توجیهی دریافت تسهیلات نیاز به افشا ندارد.

تبصره (۱) برای رعایت صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران و منافع صندوق، افشای اظهار نظر حسابرس در مورد گزارش توجیهی باید به نحوی باشد که منجر به افشای مشخصات املاک و مستغلات تعیین شده برای تملیک از محل عواید افزایش سرمایه نشود.

تبصره (۲) در تهیه صورت‌های مالی صندوق مشابه با سایر صندوق‌های سرمایه‌گذاری، به جای ترازنامه، گزارش خالص ارزش دارایی‌ها تهیه خواهد شد.

تبصره (۳) با توجه به اینکه بر خلاف سایر شرکت‌های تجاری دارایی موضوع عملیاتی اصلی صندوق‌های املاک و مستغلات، دارایی‌های غیرمنقول و مستغلات است، و در برخی استانداردهای حسابداری مربوط به این صندوق‌ها علاوه بر سود اجاره داری مستغلات، سود سرمایه‌ای فروش املاک و مستغلات در این صندوق‌ها نیز سود عملیاتی محسوب می‌شود، مدیر صندوق در گزارش عملکرد سالانه خود به مجمع، صورت‌های اساسی سود و زیان و جریان وجوه نقد را به نحوی گزارشگری می‌کند که جریان وجوه نقد و صورت سود و زیان از عملیات‌های زیر به صورت تفکیک شده و قابل مقایسه قابل تحلیل باشند:

۳-۱- درآمد سرمایه‌ای حاصل از عملیات خرید و فروش یا مخارج سرمایه‌ای املاک و مستغلات

۳-۲- درآمد عملکردی حاصل از عملیات اجاره داری املاک و مستغلات

۳-۳- درآمد سرمایه‌ای حاصل از معاملات اوراق بهادار (که همگی سریع‌المعامله فرض می‌شوند)

۳-۴- درآمد عملکردی حاصل از سود اوراق بهادار (که همگی سریع‌المعامله فرض می‌شوند)

همچنین اهم شاخص های ارزیابی عملکرد صندوقهای سرمایه گذاری املاک و مستغلات، که در صورت وضعیتهای دوره ای مدیر بهره برداری منتشر می شوند عبارتند از:

جدول ۵ (شاخص های ارزیابی عملکرد صندوق)

ردیف	عنوان شاخص	تعریف شاخص
۱	جریان وجوه نقد عملیاتی	جریان وجوه نقد عملیاتی صندوق به تفکیک فعالیت های مرتبط با املاک و مستغلات و اوراق بهادار: معمولاً در گزارشگری صندوقهای املاک و مستغلات شاخص وجوه نقد عملیاتی محاسبه و گزارش می شود که عبارت است از وجوه نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی مرتبط با مستغلات بعد از کسر هزینه های عملیاتی نقدی و بدون احتساب استهلاک بدون احتساب سود زیان سرمایه ای یا سود و زیان ناشی از تجدید ارزیابی و بدون احتساب مخارج سرمایه ای.
۲	ضریب قیمت به اجاره (P/R)	نسبت درآمد اجاره سالیانه املاک و مستغلات به کل ارزش منصفانه بازار املاک و مستغلات
۳	نسبت هزینه های مدیریت صندوق	نسبت مجموع هزینه های اداره صندوق شامل حق الزحمه های ارکان به میانگین قیمت نسبت هزینه های مدیریت مجموع واحدهای سرمایه گذاری در سال مالی، بدون احتساب هزینه های مرتبط با بهره برداری املاک و مستغلات

ردیف	نام ارکان صندوق/اشخاص طرف قرارداد	سمت در صندوق	شماره روزنامه	صاحبان امضای مجاز	نمونه امضاء
۱	شرکت تامین سرمایه خلیج فارس	رکن مدیر، موسس، متعهد پذیره نویس و بازارگردان			
۲	کانون نهادهای سرمایه گذاری ایران	موسس			
۴	شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن	مدیر بهره‌برداری			
۵	شرکت مشاور سرمایه گذاری ایرانیان تحلیل فارابی	متولی			
۶	موسسه حسابرسی بیات رایان	حسابرس			

امضای اعضای هیئت‌رئیس مجمع مؤسس

رئیس مجمع	ناظر اول	ناظر دوم	دبیر مجمع
نام و نام خانوادگی	نام و نام خانوادگی	نام و نام خانوادگی	نام و نام خانوادگی
تاریخ	تاریخ	تاریخ	تاریخ
امضا	امضا	امضا	امضا