

تشریح سیاست سرمایه گذاری صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه و فعالیت‌های

عملیاتی صندوق:

صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه به منظور مدیریت حرفه‌ای قصد دارد تا پذیره نویسی اولیه را به صورت نقد انجام دهد و از آوردن ملک به صندوق در زمان پذیره نویسی خودداری نماید. صندوق سیاست سرمایه گذاری خود را با توجه به حد نصاب‌های مشخص شده در اساسنامه پیاده سازی خواهد نمود. حد نصاب صندوق پس از ۶ ماه از زمان پذیره نویسی باید به محدوده جدول زیر رسیده باشد (به استثنای ۶ ماه اول شروع فعالیت صندوق و ۶ ماه مانده به اتمام فعالیت صندوق، حداقل ۷۰ درصد از دارایی‌های صندوق باید در دارایی‌های موضوع فعالیت اصلی صندوق سرمایه‌گذاری شود).

حد نصاب سرمایه گذاری	درصد سرمایه گذاری
سرمایه گذاری در موضوع اصلی سرمایه گذاری (خرید و فروش و اجاره داری املاک و مستغلات)	حداقل ۷۰ درصد از دارایی های صندوق
سرمایه گذاری در اوراق رهنی، صندوق درآمد ثابت و سپرده بانکی مطابق با مفاد اساسنامه	حداکثر ۳۰ درصد

موضوع فعالیت صندوق مطابق با ماده ۳ اساسنامه عبارت است از:

الف- فعالیت اصلی

- هر گونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول که ویژگی‌های آن‌ها در ماده ۲۹ اساسنامه 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.

ب- فعالیت‌های 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.

با توجه به توضیحات فوق صندوق می‌تواند برای املاک و مستغلات خود سه نوع استراتژی عمده را انتخاب نماید:

۱- خرید و اجاره؛

۲- خرید و فروش؛

۳- خرید، بهسازی و یا بازسازی و سپس اجاره ملک یا فروش آن؛

همچنین علاوه بر موارد فوق مدیر صندوق می‌تواند واگذاری املاک و مستغلات صندوق، به صورت یکجا یا واگذاری تدریجی (فروش تک یا چند واحدی) را در دستور کار خود قرار دهد. واگذاری یکجا یا تدریجی می‌تواند به روش فروش نقدی، اقساطی یا اجاره به شرط تملیک از طریق مزایده، مذاکره یا ترکیبی از آن‌ها یا هر روش دیگر، به تأیید مجمع انجام شود (مطابق ماده ۶۵ اساسنامه).

همانطور که گفته شد با توجه به انجام پذیره نویسی اولیه به صورت نقد، اتخاذ تصمیم نهایی در خصوص خرید اولین ملک از بین گزینه‌های موجود برای مدیر صندوق به بعد از پایان پذیره نویسی موکول خواهد شد، اما سیاست کلی صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه، سیاست فعال در سرمایه‌گذاری منابع صندوق می‌باشد.

صندوق قصد دارد حداکثر تا ۷۵ درصد از منابع در اختیار خود را با توجه به ماهیت بازار املاک به خرید و نگهداری املاکی با جریانات نقدی مناسب حاصل از اجاره تخصیص دهد؛ این املاک می‌توانند دارای کاربری‌های متنوعی از جمله: املاک مسکونی، اداری، تجاری، صنعتی و ... باشند اما با توجه به شرایط موجود به نظر می‌رسد اجاره داری املاک اداری در شهر تهران در حال حاضر دارای شرایط مناسبی نسبت به سایر املاک می‌باشد با این حال با توجه به شرایط بازار در صورتی که پس از پذیره نویسی، املاکی ارزنده با سایر کاربری‌های اشاره شده در لیست خرید صندوق قرار گیرد، نسبت به خرید و بهره برداری از آن نیز اقدام خواهد شد.

از سوی دیگر صندوق قصد دارد حداکثر تا ۲۵ درصد از منابع در اختیار خود را به خرید و فروش املاک سهل البیع در تهران و سایر شهرهای کشور اختصاص دهد. با توجه به اینکه عمده املاک با خاصیت

نقدشوندگی بالا در زمره املاک مسکونی قرار دارد پیش بینی می شود با خرید و فروش املاک کوچک متراژ در مناطق پر معامله بتوان این سیاست صندوق را به نحو مناسب اجرایی نمود

همچنین صندوق در نظر دارد برای بهره برداری از فرصتهای جذاب بازار املاک و مستقالات تا حداکثر ۱۵ درصد از منابع صندوق را در دسترس مدیر صندوق برای ورود به این نوع معاملات قرار دهد لذا این بخش از منابع درصندوقهای درآمد ثابت یا سهام شرکت های ساختمانی سرمایه گذاری می گردد

به منظور حفاظت از منافع سرمایه گذاران، خرید یا فروش دارایی های غیرمنقولی که ارزش آنها بیش از ۵۰ درصد کل دارایی های صندوق است، منوط به اخذ مجوز از مجمع صندوق است و مجموع تعهدات پرداخت آتی صندوق از محل خرید اعتباری املاک نباید بیشتر از ۵۰ درصد از ارزش کل دارایی های صندوق باشد.