

کاخ



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

«بسمه تعالی»

بیانیه سیاست سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات «کاخ»

قابل معامله در بورس (ETF)

کاخ



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
نمارة ثبت: ۶۰۲۶۸

charisma.ir
am@charisma.ir

تلفن: ۰۲۱-۴۵۴۶۴۰۰۰
نمابر: ۰۲۱-۸۸۵۴۹۱۵۸

تهران خیابان شهید مطهری، خیابان کوه نور
پلاک ۱/۱، طبقه همکف | کدپستی: ۱۵۸۷۶۳۳۱۴۲

۱. مقدمه

این بیانیه سیاست سرمایه‌گذاری به منظور تبیین چارچوب، اهداف، حدود اختیارات و الزامات سرمایه‌گذاری صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات قابل معامله در بورس کاخ (از این پس «صندوق») و در راستای صیانت از منافع سرمایه‌گذاران و انطباق با قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران تدوین شده است.

۲. هدف سرمایه‌گذاری

هدف اصلی صندوق عبارت است از:

- کسب بازدهی پایدار و متناسب با ریسک از طریق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات درآمدزا
- ایجاد جریان درآمدی منظم از محل اجاره و بهره‌برداری
- حفظ و افزایش ارزش دارایی‌ها در بلندمدت

اهداف فرعی:

- افزایش نقدشوندگی سرمایه‌گذاری در بخش املاک
- توزیع منافع حاصل از بازار املاک میان سرمایه‌گذاران خرد
- کاهش ریسک از طریق تنوع‌بخشی دارایی‌ها

۳. افق زمانی صندوق

افق زمانی سرمایه‌گذاری صندوق میان مدت تا بلندمدت بوده و حداقل دوره توصیه‌شده برای سرمایه‌گذاران بیش از ۵ سال است. تصمیمات سرمایه‌گذاری با رویکرد بلندمدت و تمرکز بر پایداری جریان نقدی اتخاذ می‌گردد.

۴. دارایی‌های مجاز و ترکیب سرمایه‌گذاری

صندوق در چارچوب اميدنامه و مقررات سازمان بورس مجاز به سرمايه‌گذاري در دارايي‌هاي زير است:

۴.۱ دارايي‌هاي اصلي

- املاك و مستغلات آماده بهره‌برداري و درآمدزا شامل:

- املاك تجاري

- املاك اداري

- املاك مسكوني اجاره‌اي

- انبارها و املاك لجستيكي

- پروژه‌هاي مختلط بهره‌برداري شده

- سرمايه‌گذاري در اوراق بهادار شركت‌هاي گروه انبوه‌سازي و املاك و مستغلات پذيرفته‌شده در بورس

۴.۲ دارايي‌هاي مالي مجاز

- واحدهاي صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري املاك و مستغلات ديگر

- اوراق بهادار با درآمد ثابت و صندوق‌هاي درآمد ثابت

- سپرده‌ها و گواهي‌هاي سپرده بانكي

۴.۳ حدود سرمايه‌گذاري (نمونه متعارف مقرراتي)

نوع دارايي	حداقل	حداكثر
املاك و مستغلات	۷۰٪	۹۰٪
اوراق با درآمد ثابت و سپرده	۱۰٪	۳۰٪

تبصره: رعايت حدنصاب‌ها مطابق آخرين دستورالعمل‌هاي سازمان بورس الزامي است.

۵. معیارهای انتخاب املاک

انتخاب املاک برای سرمایه‌گذاری بر اساس معیارهای زیر انجام می‌شود:

- موقعیت مکانی و شرایط اقتصادی منطقه
- قابلیت اجاره‌پذیری و ثبات جریان درآمدی
- کیفیت ساخت، عمر مفید و هزینه‌های نگهداری
- تنوع کاربری و عدم تمرکز بیش از حد
- وضعیت حقوقی شفاف و فاقد دعاوی مؤثر
- نرخ بازده اجاره‌ای و ارزش‌گذاری کارشناسی

۶. سیاست مدیریت ریسک

مدیریت ریسک صندوق مبتنی بر اصول زیر است:

- تنوع‌بخشی در نوع کاربری، موقعیت جغرافیایی و مستأجران
- تعیین سقف تمرکز سرمایه‌گذاری در هر ملک یا مستأجر
- ارزیابی دوره‌ای ارزش املاک توسط کارشناسان رسمی دادگستری و یا قوه قضائیه
- مدیریت ریسک نقدشوندگی از طریق نگهداری دارایی‌های مالی مجاز
- پایش ریسک‌های اقتصادی، حقوقی، عملیاتی و مقرراتی

۷. سیاست استفاده از اهرم مالی

در صورت مجاز بودن طبق مقررات:

- استفاده از تسهیلات مالی صرفاً در چارچوب امیدنامه

- حداکثر نسبت بدهی به ارزش روز دارایی‌ها (LTV): ۵۰٪
- استفاده از اهرم با هدف بهبود بازده تعدیل‌شده به ریسک
- اولویت با تسهیلات بلندمدت و نرخ سود مشخص

۸. سیاست تقسیم سود

- صندوق متعهد به توزیع بخش عمده سود تحقق‌یافته مطابق مقررات است.
- توزیع سود به صورت دوره‌ای (حداقل سالانه) انجام می‌شود.
- حداقل ۹۰٪ از سود قابل تقسیم، بین دارندگان واحدها توزیع خواهد شد.

۹. معیارهای ارزیابی عملکرد

عملکرد صندوق بر اساس شاخص‌های زیر ارزیابی می‌شود:

- بازده کل صندوق (درآمد اجاره + تغییر ارزش خالص دارایی‌ها)
- مقایسه با شاخص‌های بازار املاک و مستغلات
- ثبات جریان نقدی و پوشش سود تقسیمی
- میزان انطباق با حدود ریسک تعیین‌شده

۱۰. شفافیت و گزارش‌دهی

- افشای اطلاعات و گزارش‌های دوره‌ای مطابق دستورالعمل‌های سازمان بورس
- اعلام ارزش خالص دارایی‌ها (NAV) در دوره‌های مقرر

- ارائه گزارش عملکرد به سرمایه‌گذاران از طریق سامانه‌های رسمی و تارنمای صندوق به آدرس

kakh.charismafunds.ir

۱۱. بازنگری بیانیه

این بیانیه حداقل سالی یک‌بار یا در صورت تغییر شرایط بازار، مقررات یا استراتژی صندوق بازنگری خواهد شد.

۱۲. انطباق مقرراتی

کلیه فعالیت‌های صندوق منطبق با:

- قانون بازار اوراق بهادار
- دستورالعمل تأسیس و فعالیت صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
- سایر مقررات و مصوبات سازمان بورس و اوراق بهادار

انجام می‌پذیرد.

بيانيه فوق در تاريخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۲ مورد تاييد اعضاي محترم هيئت مديره صندوق به شرح ذيل قرار گرفت:

اعضاي هيئت مديره شركت سبذگردان كاريزما (مدير صندوق)		
امضا	سمت	نام و نام خانوادگي
	رئيس هيئت مديره	فريدون زارعي
	نائب رئيس هيئت مديره و مدير عامل	عزت‌اله طيبي
	عضو هيئت مديره	محمدرضا خاني معصوم آباد عليا
	عضو هيئت مديره	محمد حسن آهو
	عضو هيئت مديره	راضييه صباغيان كاخكي

