

به نام خدا

امید نامه صندوق سرمایه گذاری

املاک و مستغلات " کاخ "

فهرست مطالب

۴	۱. بیانیه‌های مسئولیت
۴	۲. بیانیه سلب مسئولیت
۵	۳. مقدمه
۶	۴. موضوع فعالیت صندوق
۷	۵. ساختار سازمانی صندوق
۷	۶. مجمع صندوق
۷	۷. مدیر صندوق
۷	۸. متولی
۸	۹. حسابرس
۸	۱۰. مدیر بهره‌برداری
۸	۱۱. متعهد پذیرهنویس
۸	۱۲. بازارگردان
۸	۱۳. تعیین زمان‌بندی فعالیت صندوق
۹	۱۴. تابعیت و محل اقامت صندوق
۹	۱۵. سرمایه صندوق و واحدهای سرمایه‌گذاری
۱۰	۱۶. مؤسسان صندوق
۱۰	۱۷. گزارش وضعیت بازار مسکن

۱۸. فرصت‌های سرمایه‌گذاری صندوق ۱۹
۱۹. چارچوب سرمایه‌گذاری‌ها به لحاظ کاربری مدنظر و مناطق جغرافیایی هدف‌گذاری شده ۲۰
۲۰. مزایای سرمایه‌گذاری در صندوق ۲۰
۲۱. ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق ۲۱
- ۲۲- نحوه انتخاب هیئت کارشناسی و حداقل موارد مندرج در گزارش کارشناسی ۲۴
- ۲۳- تشریح نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات و فعالیت عملیاتی صندوق ۲۵
- ۲۴- مشخصات کلی ملک ۲۶
- ۲۵- چارچوب و محدودیت‌های سرمایه‌گذاری صندوق ۲۶
- ۲۶- تعیین و تشریح قواعد و محدودیت‌ها در انجام پذیرهنویسی و سرمایه‌گذاری‌ها ۲۷
- ۲۷- تعیین سیاست‌های صندوق در مورد مدیریت دارایی‌ها و املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری تا پیش از فروش ۲۷
- ۲۸- رویه صندوق برای فرآیند فروش املاک و مستغلات ۲۷
- ۲۹- تبیین سازوکار لازم در شرایطی که فروش دارایی‌های صندوق در دوره تصفیه میسر نباشد ۳۰
- ۳۰- تبیین سیاست‌های صندوق در صورت خاتمه فعالیت پیش از پایان دوره مقرر ۳۰
- ۳۱- رویه صدور و ابطال معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری و سیاست تغییرات سرمایه ۳۱
- ۳۲- سازوکار صندوق در مورد وثیقه کردن و نحوه انتقال واحدهای سرمایه‌گذار ۳۲
- ۳۳- محدودیت‌های تأمین مالی صندوق ۳۲
- ۳۴- سیاست نگهداشت دارایی ۳۳
- ۳۵- سیاست تشکیل سبدی از مستغلات ۳۳
- ۳۶- سیاست تقسیم سود و ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق ۳۳
- ۳۷- هزینه‌های صندوق و نحوه محاسبه و پرداخت کارمزدهای ارکان ۳۳
- ۳۸- اطلاع‌رسانی و گزارش‌دهی صندوق ۳۶
- ۳۹- اسامی صاحبان امضای مجاز، ارکان، مؤسسان و سایر اشخاص طرف قرارداد ۳۹

امیدنامه بخش جدایی‌ناپذیر 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- بیانیه‌های 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، علی‌الخصوص 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 ذی‌ربط 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 است تصویب نموده است و این تصویب به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری و یا توصیه و سفارش در خصوص مشارکت سرمایه‌گذاران بالقوه در عرضه عمومی نمی‌باشد.

۲-۲. سرمایه‌گذاران باید قبل از تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار، بررسی جامعی از اطلاعات منتشره و مزایا و ریسک‌های مربوطه انجام دهند. سازمان بورس و اوراق بهادار و بورس ایران، مسئولیتی در قبال صحت و کفایت اطلاعات افشا شده 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 که در اختیار داشتن اوراق گواهی سرمایه‌گذاری در صندوق، به منزله آگاهی و پذیرش کلیه قوانین و مقررات اساسنامه و امیدنامه صندوق می‌باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است و تحت نظارت آن می‌باشد. اساسنامه و امیدنامه 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، مصوبات سازمان و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری یا صحت کامل اطلاعات مندرج در امیدنامه و نیز توصیه یا سفارش سازمان بورس و اوراق بهادار به سرمایه‌گذاری در صندوق نمی‌باشد. همچنین هر گونه تغییرات بعدی امیدنامه باید نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت گردد.

بازار مسکن به‌عنوان بخشی عمده از اقتصاد، نقش مهمی در اقتصاد کشور دارد. مسکن یکی از مهم‌ترین دارایی‌های مقاوم و باارزش سرمایه‌گذاری برای خانوارها محسوب می‌شود.

مسکن در برابر تورم حساس است و در نتیجه نوسان‌های اقتصادی به شدت بر آن تأثیر می‌گذارد. پس با افزایش نااطمینانی در مورد نرخ تورم، تقاضا برای مسکن به‌عنوان کالای سرمایه‌ای افزایش می‌یابد. با توجه به ساختار اقتصاد کشور و نیز ویژگی مسکن به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای، قیمت مسکن همواره از نوسان‌ها و تحرک‌های مازاد نقدینگی در جامعه تأثیر می‌پذیرد و به‌صورت ادواری با افزایش جهش‌وار مواجه است.

این امر باعث کاهش شدید قدرت خرید اقشار فاقد مسکن شده است. علاوه بر خانوار، این بازار برای بنگاه‌های اقتصادی نیز جذابیت فراوانی دارد. در کشور ما، با توجه به فرهنگ و سبک زندگی، اهمیت این کالا دوچندان است؛ بنابراین تحولات بخش مسکن می‌تواند تأثیر معناداری بر سایر بخش‌های اقتصاد بگذارد. مطالعات بر اقتصاد کشورهای مختلف از وجود رابطه‌ای 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 نهاده‌های تولید و پشتیبانی پس از تولید آن نقش دارند. لذا رونق یا رکود بازار مسکن تأثیر مهمی بر کل اقتصاد و صنایع وابسته بر جای می‌گذارد.

سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و تعداد ساختمان‌های در حال ساخت از جمله مهم‌ترین شاخص‌های پیشرو برای پیش‌بینی رشد اقتصادی در آینده‌اند. افزایش فعالیت‌های ساختمانی رشد اقتصادی را به همراه خواهد داشت و رکود در این بخش می‌تواند یکی از عوامل یا نشانه‌های رکود اقتصادی باشد. صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات طبقه‌ای جدید از دارایی‌های مالی را برای سرمایه‌گذاران 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. دولت‌های توسعه‌یافته به‌خاطر مزایایی که این صندوق‌ها برای اقتصاد کلان و جامعه دارند، نسبت به اعطای معافیت‌های مالیاتی به این صندوق‌ها اهتمام داشته‌اند:

۱-۳ این صندوق‌ها با جمع‌آوری سرمایه‌های خرد، تقاضای قابل‌توجهی برای تولیدات سمت عرضه (شرکت‌های ساختمانی و انبوه‌ساز) تحریک می‌کنند. رونق صنعت ساخت‌وساز نیز با توجه به اثرات زنجیره‌ای پیشین و پسین، بیشترین تحرک بخشی را به سایر بخش‌های اقتصادی از قبیل صنایع فلزات، صنعت سیمان و صنایع تجهیزات داشته و ایجاد اشتغال و رونق اقتصادی درون‌زا را به همراه دارد.

۲-۳ فعالیت مجموعه‌ای از این صندوق‌ها، شاخص بازاری قابل‌اتکایی برای بازارهای مستغلات در کاربری‌های مسکونی، تجاری، اداری و غیره فراهم خواهد کرد؛ بازار مستغلات شفاف‌تر شده و قدرت قیمت‌سازی گروه‌های ذی‌نفوذ کاهش می‌یابد.

۳-۳ از منظر اقتصاد کلان، بدیهی است املاک و مستغلات کالایی بااهمیت است که به‌دلیل تجارت‌ناپذیر بودن، برای حفظ تعادل در بازار باید از مازاد عرضه نسبت به تقاضا برخوردار باشد؛ صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات با کمک به تعادل عرضه و تقاضا از تلاطم‌های بازار می‌کاهند.

۴-۳ همچنین مزایای متعددی برای سرمایه‌گذاران در این صندوق‌ها فراهم آمده است:

۳-۴-۱- سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها، مصونیت در مقابل تورم مسکن برای سرمایه‌گذاران خرد فراهم می‌کند.

۳-۴-۲- مواهب نقدشوندگی بازار سرمایه را برای سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات فراهم می‌کنند.

۳-۴-۳- سرمایه‌گذاران از مزایای معافیت مالیاتی صندوق‌های سرمایه‌گذاری بورسی بهره‌مند می‌شوند.

۴- موضوع فعالیت صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ از مصادیق صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع بند (۲۰) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار و بند (ه) 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 ۱۴۰۴/۰۹/۱۹ نسبت به تأسیس و ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها، تکمیل مراحل پذیره‌نویسی اولیه و اخذ مجوز فعالیت از سبا اقدام نموده و فعالیت آن تحت نظارت سازمان می‌باشد.

۴-۱- فعالیت اصلی:

هر گونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول که ویژگی‌های آنها در ماده ۲۹ اساسنامه صندوق ذکر شده است، شامل:

- اجاره‌دادن دارایی‌های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره‌دادن؛

- فروش املاک و مستغلات؛

- 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 و ارکان اجرایی و نظارتی تشکیل می‌شود. در رأس ساختار سازمانی صندوق، 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) بندهای (۶) و (۷) اساسنامه مسئول عقد قرارداد با متعهد پذیرهنویس (در صورت استفاده از خدمات متعهد پذیرهنویس) و بازارگردان است و مطابق ماده (۴۵) اساسنامه مسئول عقد قرارداد با مدیر بهره‌برداری می‌باشد. مدیر بهره‌برداری شخص حقوقی است که از توانایی ارائه خدمات تخصصی در حوزه مدیریت دارایی‌های غیرمنقول صندوق شامل مدیریت عملیاتی، نگهداری و تعمیرات و نیز مدیریت بازاریابی و فروش (شامل امور حقوقی و تنظیم قراردادها، تبلیغات و غیره) برخوردار باشد.

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

۶- مجمع صندوق

در هر زمان از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌گردد حق رأی هر سرمایه‌گذار، معادل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز در تملک وی است؛ اختیارات مجمع صندوق در اساسنامه ذکر شده است.

۷- مدیر صندوق

مدیر صندوق شرکت سبذگردان کاریزما همزمان به عنوان موسس در تاسیس صندوق مشارکت دارد. شرکت سبذگردان کاریزما در تاریخ ۱۳۹۰/۰۲/۰۴ تأسیس و طی شماره ۴۰۱۱۱۳۶ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. مرکز و محل فعالیت اصلی شرکت استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، عباس‌آباد-اندیشه، خیابان شهید استاد مطهری، خیابان کوه نور، پلاک ۱۰۱، طبقه همکف، کد پستی ۱۵۸۷۶۳۳۱۴۲ می‌باشد.

۸- متولی

متولی صندوق شرکت موسسه حسابرسی هدف نوین نگر به شماره ثبت ۲۷۴۴۲ نزد مرجع ثبت شرکتها تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی، استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، داوودیه، خیابان نفت شمالی، خیابان شهید سرتیپ هوشنگ وحیددستگردی، پلاک ۱۴۸، طبقه سوم، واحد ۲۲

۹- حسابرس

حسابرس صندوق مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت داریاروش است با شماره ثبت ۲۵۸۰۴ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت است. نشانی حسابرس عبارت است از استان تهران - منطقه ۱۴، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، محله ونک، خیابان شیخ بهایی، خیابان اتحاد، پلاک ۱۰، طبقه اول کد پستی ۱۴۳۵۸۴۳۸۱۱ به همراه این امیدنامه حسابرس مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه گذاران اعلام نموده است.

۱۰- مدیر بهره برداری

شرکت شرکت سرمایه‌گذاری عمرانی پرداس به شماره ثبت ۶۰۷۱۲۶ محل ثبت تهران و آدرس استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، عباس آباد-اندیشه، خیابان شهید دکتر مفتاح، خیابان هشتم، پلاک ۱۳، طبقه ۱ به عنوان مدیر بهره برداری صندوق در شرف تأسیس فعالیت خواهد کرد.

۱۱- متعهد پذیره نویس

صندوق املاک و مستغلات کاخ در زمان پذیره‌نویسی اولیه از خدمات متعهد پذیره‌نویسی استفاده نمی‌نماید ولیکن برای افزایش سرمایه‌های آتی می‌تواند از خدمات متعهد پذیره‌نویسی استفاده نماید که اطلاعات شخص متعهد در زمان مقتضی و بر اساس ضوابط و مقررات قانونی افشا خواهد شد.

۱۲- بازارگردان

بازارگردان صندوق صندوق اختصاصی بازارگردانی اکسیر سودا در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۲۵ تأسیس و طی شماره ۲۸۶۵۰۲ در اداره ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری تهران به ثبت رسیده است. مرکز و محل فعالیت اصلی شرکت در استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، خ شهید مطهری، خ کوه نور، پلاک ۱/۱، 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 مؤسسان و فروشندگان املاک و مستغلات موضوع ماده (۵۶) اساسنامه) بر اساس مقررات بازارگردانی بورس با بازار خارج از بورس مربوطه است.

۱۳- تعیین زمان‌بندی 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 تعیین شده است: استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، محله عباس آباد، خیابان مطهری، خیابان کوه نور، پلاک ۱/۱، طبقه اول، کد پستی ۱۵۸۷۶۳۳۱۴۲.

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 با ۱۰,۰۰۰ (ده هزار) ریال است.

۲-۱۵ تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ (ده میلیون واحد سرمایه‌گذاری) است که جمعاً به ارزش اسمی ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد و 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 این نوع واحدهای سرمایه‌گذاری به غیر منوط به تأیید صلاحیت متقاضی خرید و موافقت سازمان است. واحدهای سرمایه‌گذاری عادی در پذیرهنویسی 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.

۳-۱۵ سرمایه صندوق متغیر و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در زمان شروع فعالیت ۷۰۰,۰۰۲,۵۴۷ واحد سرمایه‌گذاری است. حداقل واحدهای سرمایه‌گذاری در زمان شروع فعالیت صندوق و پس از آن در طول دوره فعالیت صندوق، ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد و حداکثر ۷۰۰,۰۰۲,۵۴۷ واحد سرمایه‌گذاری، هر یک به ارزش اسمی ۱۰,۰۰۰ ریال خواهد بود.

۴-۱۵ حداقل میزان سرمایه‌گذاری هر شخص در صندوق ۱ واحد خواهد بود.

۱۶- مؤسسان صندوق

مجموعه مؤسسان صندوق را سه شرکت به شرح زیر تشکیل می‌دهند که مدیر صندوق، شرکت سبذگردان کاریزما (سهامی خاص)، سهم ۷۰ درصدی از واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز را دارد و بقیه مؤسسان به شرح زیر می‌باشند.

ردیف	نام مؤسس	شماره ثبت	شناسه ملی	محل ثبت	واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق	
					تعداد	درصد
۱	شرکت سبذگردان کاریزما	۴۰۱۱۳۶	۱۰۳۲۰۵۲۱۹۲۹	تهران	۷,۰۰۰,۰۰۰	۷۰
۲	گروه خدمات بازار سرمایه کاریزما	۵۳۰۲۰۹	۱۴۰۰۷۷۸۵۰۹۸	تهران	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲۵
۳	گروه عمرانی پرداس	۶۰۷۱۲۶	۱۴۰۱۱۸۲۸۰۷۵	تهران	۵۰۰,۰۰۰	۵
جمع						

جدول شماره ۱ — واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق

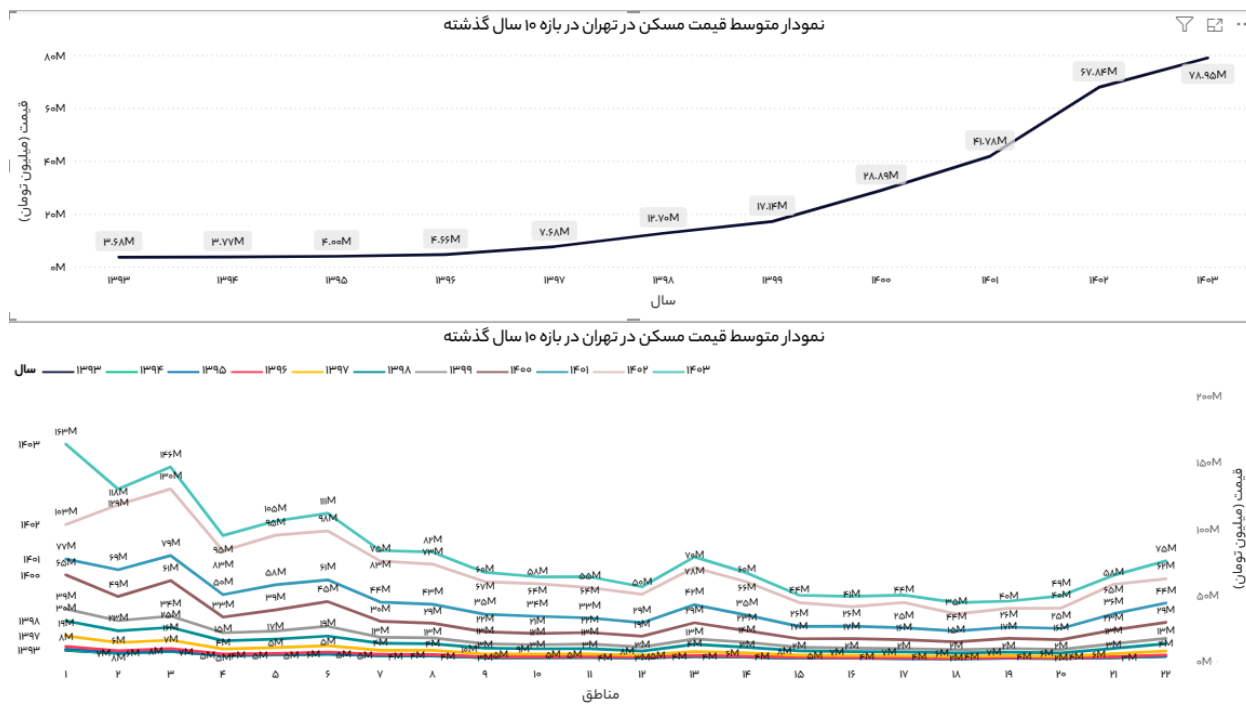
۱۷- گزارش وضعیت بازار مسکن

نمودارهای متوسط قیمت مسکن در تهران (۱۰ سال گذشته)

این دو نمودار، روند متوسط قیمت مسکن در تهران را طی ۱۰ سال اخیر (از حدود سال ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۳) به تصویر می‌کشند. نمودار بالا یک خط صعودی کلی نشان‌دهنده رشد تجمعی ارزش املاک است، در حالی که نمودار پایین نوسانات سالانه یا ماهانه را در قالب خطوط رنگی متعدد (احتمالاً نمایانگر مناطق مختلف تهران) به نمایش می‌گذارد. در ادامه، تحلیل مختصری از هر بخش ارائه می‌شود:

تحلیل نمودار: رشد تجمعی متوسط قیمت مسکن (به میلیون تومان)

- **روند کلی:** خط آبی نشان‌دهنده رشد پایدار و صعودی قیمت‌ها از حدود ۵ میلیون تومان در سال ۱۳۹۳ به بیش از ۴۵ میلیون تومان در سال ۱۴۰۳ است. این افزایش حدود ۹ برابری، عمدتاً ناشی از تورم مزمن اقتصاد ایران، افزایش تقاضای مسکن به دلیل رشد جمعیت شهری و مهاجرت به تهران، و سیاست‌های محدودکننده عرضه زمین و ساخت‌وساز است.
- **نقاط کلیدی:** شتاب رشد از سال ۱۳۹۸ به بعد (پس از جهش ارزی و تورم بالا) مشهود است، جایی که منحنی شیب تندتری پیدا می‌کند. این الگو برای صندوق املاک و مستغلات، پتانسیل سودآوری بلندمدت را برجسته می‌سازد، اما ریسک‌های تورمی و نوسانات ارزی را نیز یادآوری می‌کند. سرمایه‌گذاران می‌توانند از این رشد برای پیش‌بینی بازده سالانه حدود ۲۵-۳۰٪ استفاده کنند، مشروط به مدیریت ریسک‌های بازار.

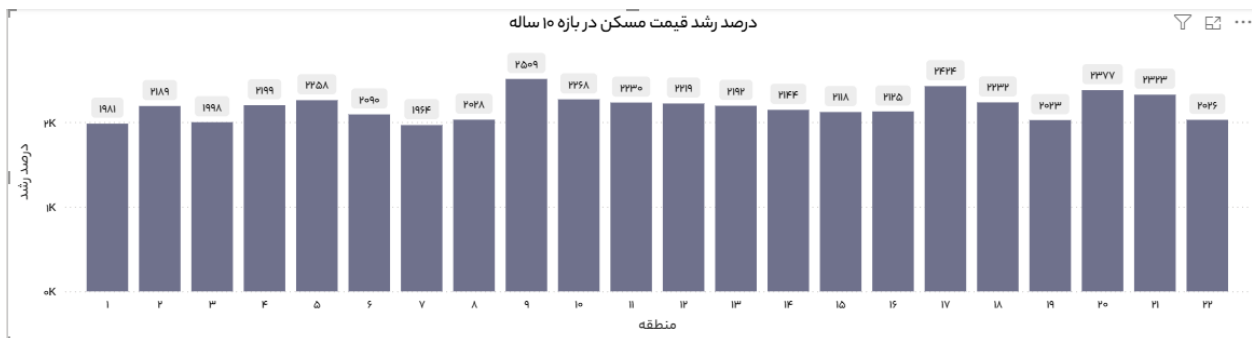


رشد مسکن در بازه ۱۰ ساله

این نمودار به صورت میله‌ای، درصد رشد سالانه قیمت مسکن را طی بازه‌ای ۱۰ ساله (۱۳۹۳ تا ۱۴۰۳) نشان می‌دهد. تحلیل زیر بر اساس الگوی بصری ارائه شده است:

- **روند کلی:** درصد رشد سالانه نوسان قابل توجهی دارد، با میانگین تقریبی بین ۱۰ تا ۳۰ درصد. اوج رشد در سال‌هایی مانند ۱۳۹۹ و ۱۴۰۳ (حدود ۳۵-۳۰ درصد) مشاهده می‌شود، در حالی که برخی سال‌ها (مانند ۱۳۹۶ و ۱۴۰۱) رشد کمتری (حدود ۱۵-۱۰ درصد) ثبت شده است.

این الگو نشان می‌دهد که صندوق املاک و مستغلات می‌تواند بازده سالانه قابل توجهی (متوسط ۲۵-۲۰ درصد) ارائه دهد، اما نوسانات بالا ریسک‌هایی مثل رکودهای مقطعی را گوشزد می‌کند. پیشنهاد می‌شود صندوق با تمرکز بر املاک تجاری یا مناطق با ثبات‌تر، ریسک را تعدیل کند و برای سال‌های پرنوسان، استراتژی هجینگ تورمی در نظر بگیرد. این داده‌ها پتانسیل سودآوری بلندمدت را تأیید می‌کنند، مشروط به مدیریت هوشمندانه ریسک‌ها.



روند رشد اجاره مسکن به ازای هر متر مربع در تهران (۱۳۹۳-۱۴۰۳)

این نمودار ترکیبی (خطی-میله‌ای) روند اجاره ماهانه مسکن به ازای هر متر مربع را در تهران طی ۱۰ سال اخیر نشان می‌دهد. محور عمودی سمت چپ (سبز) اجاره ماهانه را به میلیون تومان، و محور سمت راست (آبی) نرخ رشد سالانه را به درصد اندازه‌گیری می‌کند. محور افقی سال‌های شمسی از ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۳ است. بر اساس داده‌های بصری و آمار رسمی (مانند گزارش‌های وزارت راه و شهرسازی و مرکز آمار ایران)، تحلیل زیر ارائه می‌شود:

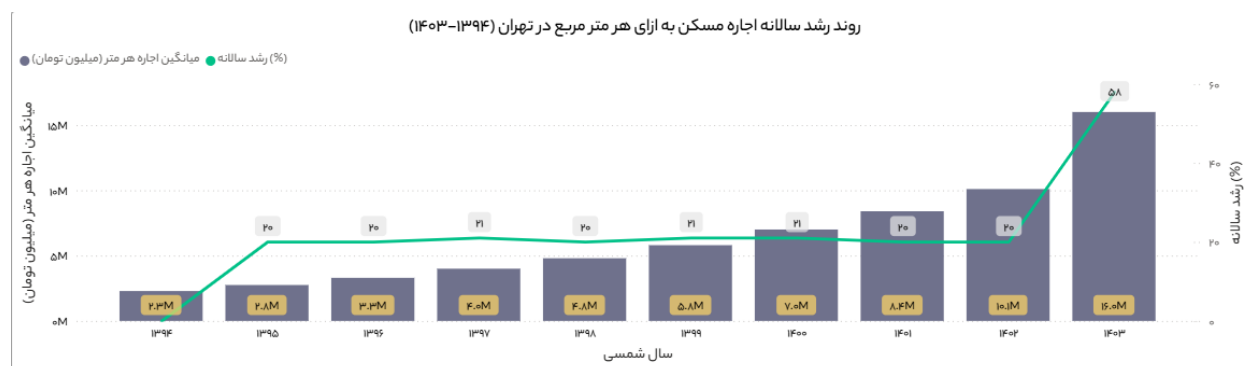
- **روند کلی اجاره ماهانه (خط سبز):** اجاره از حدود ۰.۵ میلیون تومان در سال ۱۳۹۳ شروع شده و با رشد تدریجی تا حدود ۱.۵ میلیون تومان در سال ۱۴۰۳ رسیده است. این افزایش حدود ۲۰۰ درصدی، عمدتاً ناشی از تورم مزمن (میانگین ۳۰-۴۰٪ سالانه) و افزایش تقاضای اجاره به دلیل مهاجرت و کمبود عرضه مسکن است. شتاب رشد از سال ۱۳۹۸ (پس از جهش ارزی) مشهود است، جایی که منحنی شیب تندتری پیدا می‌کند.

• نقاط کلیدی اجاره ماهانه :

- سال‌های اولیه (۱۳۹۴-۱۳۹۶): رشد ملایم (حدود ۱۵٪-۱۰٪)، همخوان با ثبات نسبی اقتصادی.
- سال ۱۳۹۹: جهش به حدود ۱ میلیون تومان، تحت تأثیر همه‌گیری کرونا و افزایش رهن/اجاره به عنوان هجینگ تورمی.
- سال‌های اخیر (۱۴۰۳-۱۴۰۲): تثبیت در ۱.۵-۱.۲ میلیون تومان، با سقف قانونی ۲۵٪ رشد سالانه در ۱۴۰۴ (مطابق مصوبه شورای مسکن تهران). این الگو با گزارش‌های اخیر همخوانی دارد، جایی که اجاره متوسط در مرداد ۱۴۰۴ حدود ۱۵٪ نسبت به سال قبل افزایش یافته است.

- **روند نرخ رشد سالانه (میله‌های خاکستری):** نوسان بین ۵٪-۲۵٪، با میانگین حدود ۱۵-۲۰٪. اوج در سال‌های ۱۳۹۹ (حدود ۲۵٪) و ۱۴۰۳ (حدود ۲۰٪)، و افت در ۱۳۹۷-۱۳۹۶ (کمتر از ۱۰٪) به دلیل رکود بازار. این نوسانات نشان‌دهنده تأثیر عوامل خارجی مانند تحریم‌ها و سیاست‌های کنترلی دولت است.

بازار اجاره تهران ثبات نسبی و پتانسیل بازده سالانه ۱۵-۲۵٪ را ارائه می‌دهد، که برای صندوق املاک و مستغلات جذاب است (به ویژه املاک اجاره‌ای بلندمدت). با این حال، ریسک‌های تورمی و سقف‌های قانونی (مانند ۲۵٪ در ۱۴۰۳) نیازمند استراتژی‌های تنوع‌بخشی (مثل ترکیب با املاک تجاری) و هجینگ است. این داده‌ها بر اساس آمار رسمی مرکز آمار ایران و وزارت راه تخمین زده شده و برای پیش‌بینی، مدل‌سازی تورمی توصیه می‌شود.



تعداد پروانه‌های ساخت واحد مسکونی در کل کشور (۱۳۹۴-۱۴۰۴)

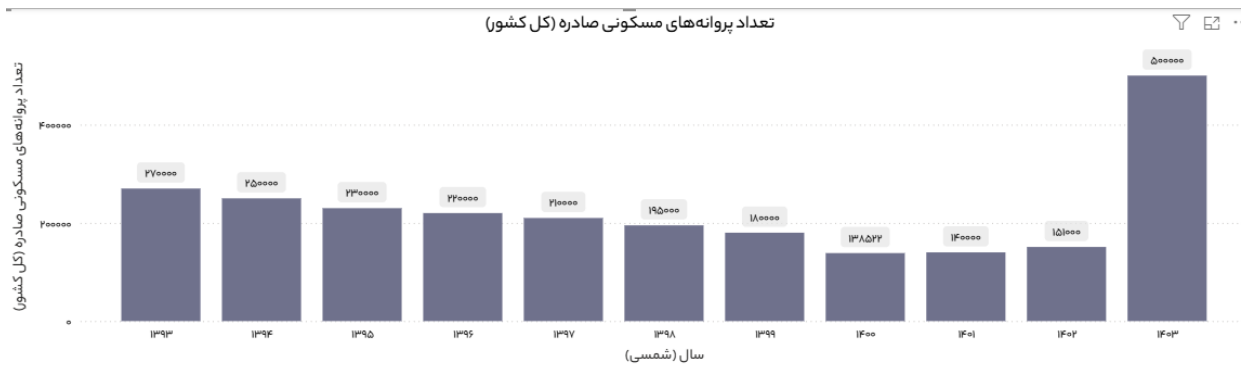
این نمودار به صورت میله‌ای، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره برای واحدهای مسکونی را در سطح کشور طی بازه ۱۰ ساله (از ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۳) نشان می‌دهد. محور عمودی تعداد را به هزار واحد اندازه‌گیری می‌کند و محور افقی سال‌های شمسی است. بر اساس الگوی بصری و آمار رسمی مرکز آمار ایران، روند کلی نوسانی با تمرکز بر ثبات یا رشد ملایم در سال‌های اخیر است. تحلیل زیر بر پایه داده‌های استخراج‌شده از گزارش‌های معتبر ارائه می‌شود:

- **روند کلی:** تعداد پروانه‌ها از حدود ۳۰۰ هزار واحد در سال ۱۳۹۳ شروع شده و با نوساناتی (افت در ۱۳۹۶-۱۳۹۷ به حدود ۲۵۰ هزار و جهش در ۱۳۹۹ به ۳۵۰ هزار) تا حدود ۵۰۰ هزار واحد در سال ۱۴۰۳ رسیده است. میانگین سالانه حدود ۴۰۰-۳۵۰ هزار واحد است، که نشان‌دهنده بهبود عرضه مسکن پس از رکود تورمی است. این رشد کلی (حدود ۶۰٪ در ۱۰ سال) ناشی از سیاست‌های حمایتی مانند طرح نهضت ملی مسکن و افزایش تقاضای انباشته است.
- **نقاط کلیدی:**

- **سال‌های اولیه (۱۳۹۳-۱۳۹۷):** (ثبات نسبی در ۲۵۰-۳۰۰ هزار واحد، تحت تأثیر رکود اقتصادی و تحریم‌ها که هزینه مصالح را افزایش داد و صدور پروانه را کند کرد).
- **سال ۱۳۹۹:** جهش به حدود ۳۵۰ هزار واحد، همخوان با گزارش مرکز آمار که ۱۳۸ هزار پروانه در سال ۱۴۰۰ (شامل واحدهای مسکونی) ثبت کرده، اما برای کل کشور بالاتر تخمین زده می‌شود.
- **سال‌های اخیر (۱۴۰۰-۱۴۰۳):** (رشد قابل توجه به ۴۸۸ هزار واحد در ۱۴۰۲ (۱۳٪ افزایش نسبت به سال قبل) و ۵۰۸ هزار در ۱۴۰۳ (۹.۴٪ رشد)، با تمرکز بر واحدهای حمایتی. در زمستان ۱۴۰۳، ۱۶۴ هزار واحد پیش‌بینی شده (۷.۳٪ رشد سالانه) ثبت شد.

این نمودار پتانسیل افزایش عرضه مسکن را برجسته می‌کند، که می‌تواند فشار تورمی بر قیمت‌ها را تعدیل کند و برای صندوق املاک و مستغلات فرصت‌های سرمایه‌گذاری در پروژه‌های جدید ایجاد نماید (بازده احتمالی ۱۵-۲۰٪ از رشد زیربنا). با این

حال، نوسانات (مانند افت‌های رکودی) ریسک تأخیر در اجرا را نشان می‌دهد؛ بنابراین، تمرکز بر مناطق با صدور پروانه بالا (مانند تهران با ۵۸ هزار واحد در ۱۴۰۳) و هجینگ ریسک‌های اقتصادی توصیه می‌شود. داده‌ها بر اساس گزارش‌های مرکز آمار ایران و وزارت راه تخمین زده شده و برای پیش‌بینی دقیق‌تر، نظارت فصلی ضروری است.



درصد افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی (۱۳۹۴-۱۴۰۴)

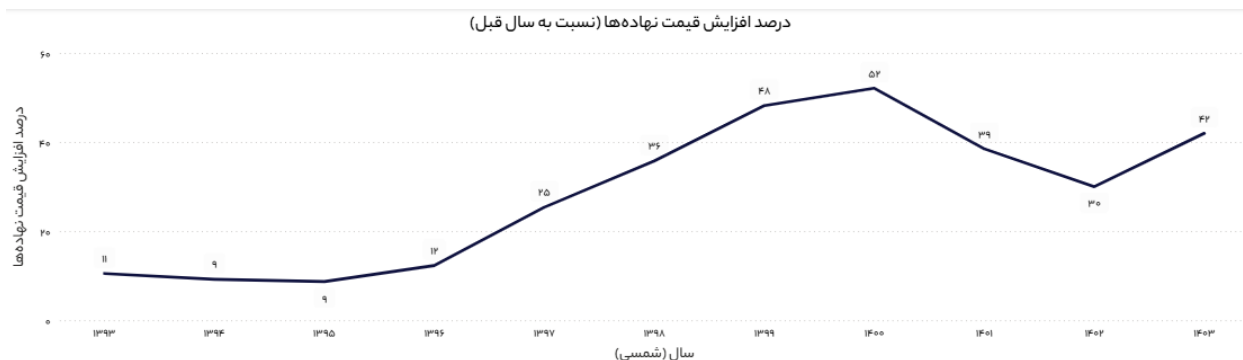
این نمودار خطی، روند درصد افزایش سالانه (یا فصلی) قیمت نهاده‌های ساختمانی (مانند مصالح، سیمان، فولاد و دستمزد) را در ایران طی بازه ۱۰ ساله (از ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۳) نشان می‌دهد. محور عمودی درصد افزایش را تا حدود ۵۰٪ اندازه‌گیری می‌کند و محور افقی سال‌های شمسی است. بر اساس الگوی بصری (با افت اولیه، صعود به قله در حدود ۱۳۹۹-۱۳۹۸، ثبات و سپس افت و صعود مجدد) و داده‌های رسمی مرکز آمار ایران، تحلیل زیر ارائه می‌شود:

- روند کلی:** درصد افزایش از حدود ۱۵٪-۱۰٪ در سال‌های اولیه (۱۳۹۳-۱۳۹۶) شروع شده، با افت ملایم به زیر ۱۰٪ در ۱۳۹۷ (نقطه پایین‌ترین سطح)، سپس جهش شدید به بیش از ۴۰٪ در ۱۴۰۰-۱۳۹۸، ثبات در ۲۰٪-۳۰٪ طی ۱۴۰۰-۱۴۰۱، افت به حدود ۱۵٪ در ۱۴۰۲ و صعود مجدد به حدود ۴۰٪-۵۰٪ در ۱۴۰۳. میانگین سالانه حدود ۲۵٪-۳۰٪ است، که نشان‌دهنده تأثیر تورم کلی اقتصاد (بالای ۴۰٪ در سال‌های اخیر) و نوسانات ارزی بر هزینه‌های ساخت است. رشد تجمعی بیش از ۵۰۰٪ در ۱۰ سال، هزینه ساخت هر متر مربع را از حدود ۵ میلیون تومان در ۱۳۹۳ به بیش از ۳۰ میلیون تومان در ۱۴۰۳ رسانده است.

• نقاط کلیدی:

- **سال‌های اولیه (۱۳۹۳-۱۳۹۷):** (روند کاهشی از ۴۷.۵٪ در ۱۳۹۱ به کمتر از ۱۰٪ در ۱۳۹۷)، ناشی از رکود اقتصادی و کنترل تورم نسبی، که منجر به کاهش تقاضای ساخت شد.
- **جهش ۱۳۹۹-۱۴۰۰:** اوج به حدود ۴۰٪-۱۰۰٪ (به ویژه در کل کشور ۱۰۱٪ در پاییز ۱۴۰۰)، تحت تأثیر تحریم‌ها، جهش دلار و افزایش جهانی قیمت انرژی و فلزات.
- **سال‌های میانی (۱۴۰۱-۱۴۰۲):** (ثبات در ۳۰٪-۳۸٪ مثلاً ۳۷.۹٪ نقطه به نقطه در زمستان ۱۴۰۳)، با رکود ساختمانی اما فشار تورمی مداوم.
- **سال ۱۴۰۳:** صعود به ۴۹.۷٪ نقطه به نقطه در بهار (۲۲.۳٪ فصلی) و ۳۷.۲٪ سالانه، که ۷.۲ واحد درصد بیشتر از سال قبل است و نشان‌دهنده تشدید تورم است.

این الگو ریسک تورمی بالا را برای صندوق املاک و مستغلات برجسته می‌کند، جایی که افزایش هزینه نهاده‌ها می‌تواند حاشیه سود پروژه‌های ساخت را فشرده کند (تا ۳۰-۲۰٪ افزایش هزینه). با این حال، انتقال این تورم به قیمت فروش املاک، پتانسیل بازده ۲۵-۳۵٪ را حفظ می‌کند. پیشنهاد می‌شود صندوق بر قراردادهای بلندمدت مصالح، تنوع در تامین‌کنندگان و تمرکز بر نوسازی (کمتر وابسته به نهاده‌های جدید) تأکید کند. داده‌ها بر اساس گزارش‌های مرکز آمار ایران تخمین زده شده و برای مدیریت ریسک، سناریوهای تورمی ۳۰-۵۰٪ در سال‌های آتی توصیه می‌شود.



میانگین قیمت مسکن در کل کشور (۱۳۹۳-۱۴۰۳)

این نمودار خطی، روند میانگین قیمت مسکن (احتمالاً به ازای هر متر مربع، به واحدهای میلیون یا میلیارد تومان) را در سطح کل کشور طی بازه ۱۰ ساله (از ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۳) نشان می‌دهد. محور عمودی مقیاس لگاریتمی (log scale) دارد که رشد نمایی را به‌خوبی برجسته می‌کند، و محور افقی سال‌های شمسی است. بر اساس الگوی بصری (شروع از نزدیک صفر، رشد تدریجی تا ۱۳۹۸ و شتاب شدید پس از آن) و داده‌های رسمی مرکز آمار ایران، تحلیل زیر ارائه می‌شود:

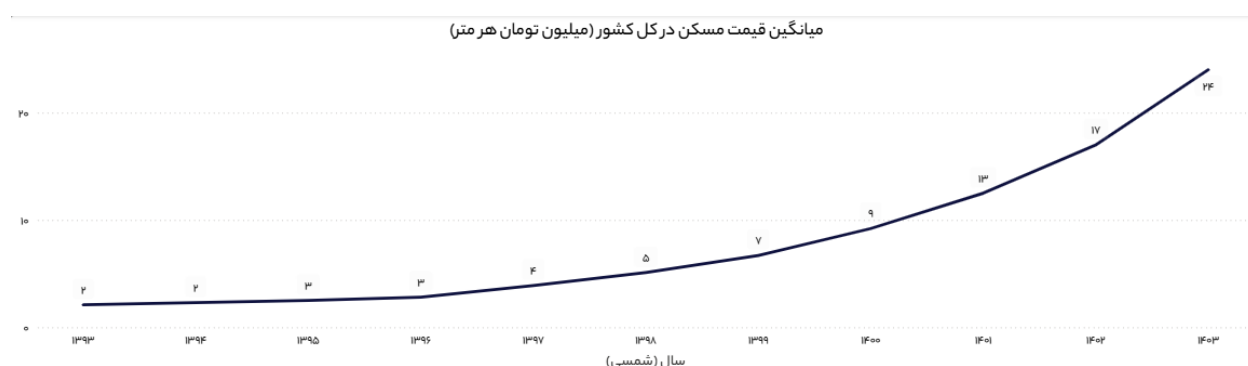
- روند کلی:** قیمت از حدود ۱-۲ میلیون تومان در سال ۱۳۹۳ شروع شده و با رشد نمایی تا بیش از ۶۰-۵۰ میلیون تومان در سال ۱۴۰۳ رسیده است. این افزایش بیش از ۳۰ برابری، عمدتاً ناشی از تورم مزمن (میانگین ۳۰-۴۰٪ سالانه)، جهش ارزی و تقاضای انباشته برای مسکن به عنوان پناهگاه سرمایه است. شتاب رشد از سال ۱۳۹۸ (پس از تحریم‌های شدید و جهش دلار) مشهود است، جایی که منحنی شیب تندتری پیدا می‌کند و بازده تجمعی حدود ۳۰۰٪ در ۱۰ سال را نشان می‌دهد.

• نقاط کلیدی:

- **سال‌های اولیه (۱۳۹۳-۱۳۹۷):** (رشد ملایم (۱۰-۵٪ سالانه)، همخوان با ثبات نسبی اقتصادی و رکود ساختمانی، جایی که میانگین قیمت حدود ۲-۵ میلیون تومان بود. افت جزئی در ۱۳۹۷ (کمتر از ۱٪) به دلیل رکود تقاضا ثبت شده است.

○ سال ۱۳۹۹-۱۴۰۱: جهش به ۳۰-۱۰ میلیون تومان، تحت تأثیر تورم بالای ۴۰٪ و افزایش ۴۴.۷٪ در نیمه دوم ۱۳۹۹. در ۱۴۰۱، میانگین به حدود ۳۰ میلیون تومان رسید، که نشان‌دهنده انتقال تورم از بازارهای موازی (ارز و طلا) به مسکن است.

این نمودار پتانسیل سودآوری بلندمدت بازار مسکن کل کشور را (با بازده سالانه ۲۵-۳۵٪) تأیید می‌کند، به ویژه برای صندوق املاک و مستغلات که می‌تواند از رشد نمایی بهره‌برد. با این حال، شکاف عمیق بین درآمد خانوار (PPP) از ۱۰۷۰۰ در ۱۳۹۵ به ۹۰۰۰۰ در ۱۴۰۳ (و قیمت‌ها، ریسک رکود تقاضا را افزایش می‌دهد. پیشنهاد می‌شود صندوق بر تنوع جغرافیایی (تمرکز بر استان‌های پررشد مانند تهران) و هجینگ تورمی (مانند اوراق تسهیلات مسکن) تأکید کند. داده‌ها بر اساس گزارش‌های مرکز آمار ایران و کارشناسان بازار تخمین زده شده و برای پیش‌بینی ۱۴۰۴، سناریوهای تورمی ۲۰-۴۰٪ توصیه می‌شود.



نسبت P/R (قیمت به اجاره) مسکن (۱۳۹۳-۱۴۰۳)

این نمودار ترکیبی (میل‌های-خطی) نسبت P/R مسکن (قیمت خرید به اجاره سالانه) را در تهران یا کل کشور طی ۱۰ سال اخیر نشان می‌دهد. میل‌های سبز احتمالاً P/R اسمی (قیمت اسمی به اجاره) و میل‌های آبی P/R تعدیل‌شده (با تورم یا واقعی) را نمایان می‌کنند، در حالی که خط آبی روند کلی را ترسیم می‌کند. محور عمودی نسبت را تا حدود ۴۰-۳۰ واحد اندازه‌گیری می‌کند و محور افقی سال‌های شمسی است. بر اساس الگوی بصری (ثبات اولیه، جهش از ۱۳۹۸ و اوج در ۱۴۰۳) و داده‌های رسمی مرکز آمار ایران و گزارش‌های اقتصادی، تحلیل زیر ارائه می‌شود:

• **روند کلی:** نسبت P/R از حدود ۱۵-۱۸ در سال‌های ۱۳۹۴-۱۳۹۷ (ثبات پس از برجام) شروع شده و با جهش به بیش از ۲۵-۳۰ در سال‌های ۱۳۹۹-۱۴۰۳ رسیده است. این افزایش ۵۰-۱۰۰ درصدی، نشان‌دهنده حباب قیمتی مسکن است، جایی که قیمت خرید (P) سریع‌تر از اجاره (R) رشد کرده و بازار را از تعادل خارج کرده. میانگین بلندمدت در تهران حدود ۱۳-۱۴ در دوره‌های رکود و تا ۲۵-۳۰ در رونق تورمی است، که الگوی فعلی (حدود ۲۹ در ۱۴۰۳-۱۴۰۲) حباب حداکثری را تأیید می‌کند.

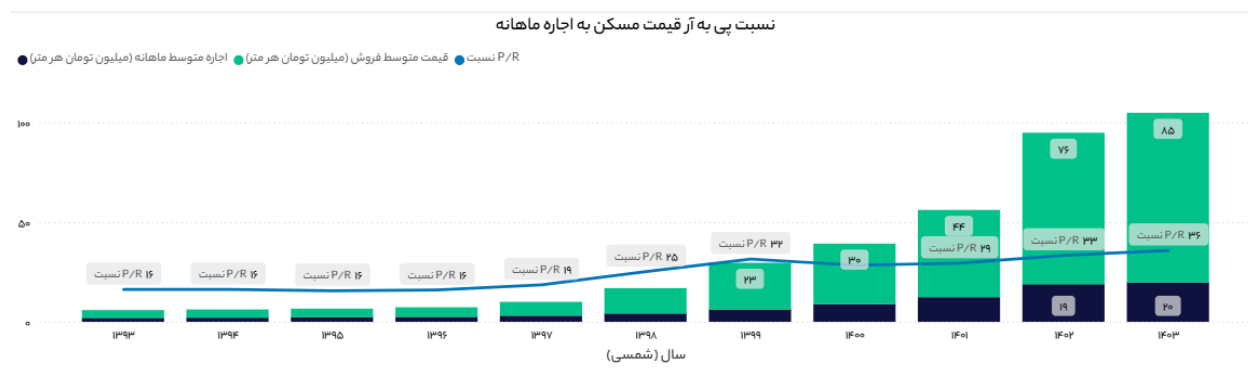
• **نقاط کلیدی:**

○ **سال‌های اولیه (۱۳۹۷-۱۳۹۳):** ثبات در ۱۸-۱۵، همخوان با آرامش اقتصادی پس از برجام و رشد متعادل اجاره (۱۵%-۱۰ سالانه)، که P/R را در محدوده متعارف نگه داشت.

○ **سال ۱۳۹۹-۱۴۰۱:** جهش به ۲۵-۲۰، تحت تأثیر تورم ۴۰٪+ و جهش ارزی، جایی که قیمت‌ها ۵۰%-۳۰٪ افزایش یافت اما اجاره با سقف قانونی (۲۵٪) محدود شد. در زمستان ۱۴۰۰، P/R به ۲۹ رسید و برای دومین فصل ثابت ماند.

○ **سال‌های اخیر (۱۴۰۳-۱۴۰۲):** (اوج به ۳۵-۳۰، با افت جزئی معاملات (فقط ۴۰۰۰ معامله در بهار ۱۴۰۳) و رکود عمیق، که حباب را برجسته می‌کند. پیش‌بینی برای ۱۴۰۴: در سناریوی تورمی (۵۰%-۳۰٪ رشد قیمت)، P/R به ۳۵+ می‌رسد، اما در ثبات (سناریوی برجام‌مانند)، به ۲۵-۲۰ بازمی‌گردد.

نتیجه‌گیری برای امیدنامه صندوق: نسبت P/R بالای ۳۰-۲۵ ریسک حباب قیمتی را برای صندوق املاک و مستغلات افزایش می‌دهد، که می‌تواند منجر به اصلاح ۳۰%-۲۰٪ قیمت‌ها در رکود شود، اما پتانسیل بازده از اجاره (۲۰%-۱۵ سالانه) را حفظ می‌کند. پیشنهاد می‌شود صندوق بر املاک با P/R پایین‌تر (زیر ۲۰، مانند اجاره‌ای بلندمدت) تمرکز کند و برای هجینگ، از اوراق مسکن یا تنوع با دارایی‌های تورمی استفاده نماید. داده‌ها بر اساس گزارش‌های مرکز آمار و کارشناسان بازار (مانند دنیای اقتصاد) تخمین زده شده و برای ۱۴۰۴، نظارت بر سناریوهای سیاسی (تحریم‌ها و تورم ۴۰%-۲۰٪) ضروری است.



صندوق‌های سرمایه‌گذاری قابل معامله (ETF) در حوزه املاک و مستغلات، ابزاری نوین برای سرمایه‌گذاران هستند که امکان دسترسی آسان به بازار را بدون نیاز به خرید مستقیم املاک فراهم می‌کنند. این صندوق‌ها با سرمایه‌گذاری در دارایی‌های ملکی مانند زمین، ساختمان‌های مسکونی و تجاری، بازدهی مناسبی را از طریق اجاره، افزایش ارزش دارایی و توزیع سود ارائه می‌دهند. در ایران، با توجه به شرایط اقتصادی فعلی، شامل تورم بالا و نوسانات ارزی، سرمایه‌گذاری در املاک همواره به عنوان یک پناهگاه امن در نظر گرفته شده است. صندوق ETF املاک و مستغلات که به زودی در بورس تهران معامله خواهد شد، فرصتی برای سرمایه‌گذاران خرد و کلان فراهم می‌کند تا بدون پیچیدگی‌های خرید مستقیم ملک، از مزایای این بازار بهره‌مند شوند. این گزارش با بررسی روند گذشته بازار املاک، بازدهی آن و پیش‌بینی‌های آینده، توجیه‌پذیری خرید واحدهای این صندوق را برای سرمایه‌گذاران برجسته می‌سازد.

بررسی شرایط املاک و زمین در چند سال گذشته و بازدهی آنها

در سال‌های اخیر، بازار املاک و مستغلات ایران تحت تأثیر عوامل مختلفی مانند تورم بالا، نوسانات نرخ ارز و تقاضای سرمایه‌گذاری قرار گرفته است. از سال ۱۳۹۸ تا ۱۴۰۴، قیمت املاک به طور قابل توجهی افزایش یافته که این امر بازدهی بالایی برای سرمایه‌گذاران به همراه داشته است.

بر اساس داده‌های موجود، قیمت مسکن در تهران از اسفند ۱۳۹۷ تا مرداد ۱۴۰۳ حدود ۱۷۰۰ درصد افزایش داشته است. همچنین، قیمت خانه‌ها در پنج سال گذشته بیش از ۲۰۰ درصد رشد کرده است. این رشد عمدتاً به دلیل هجوم سرمایه‌گذاران به بازار املاک به عنوان یک hedge در برابر تورم بوده؛ برای مثال، در سال ۱۳۹۹، قیمت‌ها در تهران بیش از ۷۹ درصد سالانه افزایش یافت.

بازار کلی املاک ایران نیز روند مثبتی نشان می‌دهد. ارزش بازار املاک به حدود ۲۹.۵۴ میلیارد دلار در سال ۱۴۰۳ رسیده و پیش‌بینی می‌شود تا سال ۱۴۰۴ رشد بیشتری داشته باشد. بخش مسکونی، که بزرگ‌ترین سهم را دارد، بازدهی مناسبی ارائه داده و سرمایه‌گذاران را در برابر کاهش ارزش پول ملی محافظت کرده است. با این حال، چالش‌هایی مانند کاهش قدرت خرید خانوارها و کمبود عرضه زمین وجود داشته که منجر به افزایش قیمت زمین شده است.

بازدهی سرمایه‌گذاری در املاک در این دوره، بالاتر از بسیاری از بازارهای دیگر بوده و میانگین سالانه بیش از ۴۰ درصد رشد اسمی را نشان می‌دهد، هرچند تورم واقعی (که در سال‌های اخیر بالای ۴۰-۳۰ درصد بوده) بخشی از این رشد را خنثی کرده است. این بازار انعطاف‌پذیری بالایی نشان داده و به عنوان یک دارایی امن عمل کرده است. مقایسه سرمایه‌گذاری‌ها نشان می‌دهد که در سال‌های ۱۳۹۹ تا ۱۴۰۲ بازدهی بلندمدت خوبی داشته و اغلب از بازارهای دیگر پیشی گرفته است.

پیش‌بینی قیمت ملک و زمین در ۵ سال آینده

با توجه به داده‌های آماری و گزارش‌های موجود، بازار املاک ایران در سال‌های ۱۴۰۴ تا ۱۴۰۹ رشد پایدار و جذابی را تجربه خواهد کرد، عمدتاً به دلیل تورم مداوم، افزایش تقاضا برای مسکن و فرصت‌های سرمایه‌گذاری جدید. پیش‌بینی می‌شود قیمت مسکن اسمی حدود ۲۵-۱۰ درصد در سال ۱۴۰۴ افزایش یابد، که عمدتاً ناشی از تورم مواد ساختمانی و ارزش زمین است. این رشد فرصت‌های عالی برای کسب سود فراهم می‌کند.

گزارش‌ها نشان می‌دهد که ارزش بازار املاک ایران تا سال ۱۴۰۸ به سطوح بالاتری برسد، با نرخ رشد ترکیبی سالانه (CAGR) حدود ۳-۴ درصد یا بیشتر در بخش‌های کلیدی. بخش مسکونی با CAGR حدود ۲.۹۵ درصد از ۱۴۰۴ تا ۱۴۰۸ رشد خواهد کرد و ارزش آن افزایش چشمگیری خواهد یافت. در سطح منطقه‌ای، بازار خاورمیانه (شامل ایران) رشد قابل توجهی خواهد داشت، که این امر بازار داخلی را نیز تقویت می‌کند.

عوامل مؤثر شامل رشد اقتصادی ایران (پیش‌بینی ۳.۲-۳.۳ درصد GDP تا ۱۴۰۵)، کاهش تورم جهانی از ۶.۸ درصد در ۱۴۰۲ به ۴.۵ درصد در ۱۴۰۴، و رقابت در بازارهای مرتبط است که تقاضا را افزایش می‌دهد. در کل، پیش‌بینی‌ها حاکی از رشد پایدار و

سودآور است، که سرمایه‌گذاران را به سمت فرصت‌های طلایی در بازار املاک سوق می‌دهد. این روند، با افزایش تقاضا و توسعه پروژه‌های جدید، پتانسیل بازدهی بالا را برای سال‌های آتی نوید می‌دهد.

نتیجه‌گیری: نیاز سرمایه‌گذاران برای سرمایه‌گذاری در این حوزه

با توجه به روند گذشته بازار املاک که بازدهی بالایی در برابر تورم ارائه داده و پیش‌بینی رشد پایدار و جذاب قیمت‌ها در سال‌های آینده، سرمایه‌گذاری در صندوق ETF املاک و مستغلات یک گزینه توجیه‌پذیر و سودآور برای سرمایه‌گذاران است. این صندوق امکان تنوع‌بخشی پرتفوی، دسترسی آسان به بازار بدون نیاز به سرمایه زیاد، و بهره‌مندی از رشد ارزش دارایی‌های ملکی را فراهم می‌کند. در شرایط اقتصادی ایران، جایی که تورم و نوسانات ارزی ادامه‌دار است، املاک به عنوان یک دارایی واقعی می‌تواند حفاظت مناسبی ارائه دهد. سرمایه‌گذاران می‌توانند با خرید واحدهای این صندوق، از فرصت‌های رشد بازار بهره‌مند شوند و ریسک‌های مستقیم خرید ملک را کاهش دهند. بنابراین، این سرمایه‌گذاری نه تنها سودآور بلکه ضروری برای حفظ و افزایش ارزش دارایی‌ها در بلندمدت است.

۱۸- فرصت‌های سرمایه‌گذاری صندوق

بازار دارایی‌های مختلف نیز در دوره ده‌ساله ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۰ بین ۶ تا ۵۵ برابر افزایش بازدهی داشته است. همچنین در دوره پنج‌ساله ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۰ نیز قیمت یا بازدهی دارایی‌های مختلف بین ۲ تا ۱۸ برابر افزایش یافته است. این در حالی است که شاخص تورم بر پایه سال ۱۳۹۵ از عدد ۹،۴۲۷ در سال ۱۳۸۰ به ۳۲۱،۴۰ در سال ۱۳۹۰ و ۳۷۹،۲ در آذر ۱۴۰۰ رسیده است. به عبارت دیگر، سطح عمومی قیمت کالاهای مصرفی مورد نیاز خانوار در این بیست سال حدود ۴۰ برابر شده است؛ یعنی مخارج خانواری که با ۲۰۰ هزار تومان تأمین می‌شده، اکنون باید با ۸ میلیون تومان تأمین شود. آخرین شاخص تورم بر پایه سال ۱۳۹۵ در آذرماه ۱۴۰۰ معادل ۳۷۹،۲ بوده است. این شاخص در سال ۱۳۸۰ معادل ۹،۴۲۷ اعلام شده، در سال ۱۳۹۰ به عدد ۳۲۱،۴۰ رسیده و در سال ۱۳۹۵ معادل ۱۰۰ بوده است.

بازار ملک، مسکن و ساختمان که یکی از مهم‌ترین بازارها در جذب نقدینگی است و معمولاً نگهداری ملک و ساختمان برای مدت‌های ماه‌ها و سال‌ها مرسوم است، تحت تأثیر رشد نقدینگی و قیمت دلار رشد قابل‌توجهی داشته و به‌حدی رسیده که نه مردم توان و قدرت خرید کافی برای خرید را دارند و نه وام‌های بانکی می‌تواند به قدرت خرید مردم برای خرید ملک و مسکن کمک کند.

صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات به‌عنوان یکی از مناسب‌ترین ابزارها برای عرضه املاک و مستغلات مزاد نهادهای عمومی غیردولتی، بانک‌ها یا شرکت‌های ساختمانی در بازار سرمایه مطرح‌اند. 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 مزاد فراوان در تملک دارند.

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

کاربری املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری حین تأسیس صندوق، مسکونی، 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 مستغلات با کلیه کاربری‌های تعریفی من جمله فرهنگی، ورزشی، مسکونی، تجاری، صنعتی، اداری و ... در قوانین و مقررات در کلیه کلان‌شهرها و مناطق آزاد تجاری-صنعتی را دارد.

۲۰- مزایای سرمایه‌گذاری در صندوق

مزیت‌های سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌گذاران در واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق عبارت‌اند از:

۲۰-۱ 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 داشت.

۲۰-۲ 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، بازاریابی و مدیریت برند استفاده خواهد کرد و بدیهی است اصول مدیریت هزینه رعایت خواهد شد.

۲۰-۳ 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 می‌باشند. مستند به بند (و) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰، بند (ط) تبصره (۷) قانون بودجه سال ۱۴۰۱ و بند (ج) تبصره (۷) قانون بودجه سال ۱۴۰۲، هرگونه 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 سرمایه‌گذاری برخوردار خواهند شد.

۲۰-۴ با سرمایه‌گذاری در این صندوق، در صورتی که نرخ اخذ تسهیلات و نرخ رشد بازار مسکن شکاف قابل‌توجهی داشته باشند، 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.

۲۰-۵ با توجه به اینکه کلیه معاملات صندوق تحت نظارت‌های پسین و پیشین از طرف رکن متولی و رکن حسابرس قرار دارد و همچنین 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 منتشر می‌شود، لذا سرمایه‌گذاران در صندوق املاک و مستغلات از مزایای شفافیت یک نهاد مالی برخوردار خواهند شد.

۲۱- 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.

۲۱-۱ ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق. صندوق در املاک و مستغلات مذکور بخشی از دارایی‌های خود را سرمایه‌گذاری می‌کند.

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 کوتاه‌مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۲۱-۲ ریسک افزایش هزینه‌های بهره‌برداری. مدیر بهره‌برداری، بهره‌برداری از مستغلات صندوق را با هزینه‌های قابل پیش‌بینی معین در این امیدنامه تعیین کرده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی هزینه‌های بهره‌برداری و نیز هزینه‌های نوسازی دوره‌ای املاک و مستغلات، از قبیل هزینه‌های تاسیسات و تجهیزات ساختمانی، به‌طور 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.

۲۱-۳ 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.

۲۱-۴ ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص محاسبه‌شده. با توجه به اینکه گزارش ارزش‌گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق هر شش ماه یکبار 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 شش‌ماهه که صرفاً منعکس‌کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است) ممکن است با قیمت‌های پایانی واحدهای صندوق هم‌راستا نباشد؛ 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 به‌طور روزانه افشا می‌شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق حرکت نکند.

۲۱-۵ ریسک عدم تقاضا برای فروش مزایده‌ای مستغلات

اگرچه صندوق در اوراق بهادار املاک و مستغلاتی سرمایه‌گذاری می‌کند که در کمترین زمان بتواند با نقد کردن بخشی از این اوراق یا اموال غیرمنقول به تعهدات خود عمل نماید، مع‌ذا در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

۶-۲۱ ریسک افزایش مطالبات

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره‌برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادها در نظر می‌گیرند، ولی این ریسک در شرایطی وجود دارد که برخی مستاجران در پرداخت اجاره‌بهای خود بیش از حد انتظار تأخیر کنند یا تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیرمترقبه به طول بینجامد و بخشی از منابع صندوق در ترازنامه غیرمولد یا غیردرآمدزا احتساب شوند.

۷-۲۱ ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر سود علی‌الحساب اوراق مشارکت دولتی) افزایش یابد، به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق‌بهای که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است، در بازار کاهش می‌یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق‌بهادار سرمایه‌گذاری کرده باشد، بازده آن تحت تأثیر قرار خواهد گرفت. همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل‌توجهی 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.

۸-۲۱ ریسک نقدشوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت‌ها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را تسهیل کند و این امکان را برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌آورد تا هر زمان که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به قیمت منصفانه بفروشند 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 دارایی‌های صندوق به نقد نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق تابع مقررات بورس مربوطه است و ممکن است بر اساس این مقررات معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد که در این شرایط سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۹-۲۱ 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 شده و پرداخت سود و اصل سرمایه‌گذاری آن‌ها 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 توجه کاهش یابد به طوری که

پوشش‌دهنده اصل سرمایه‌گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می‌تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه‌گذاران شود.

۲۱-۱۰ ریسک تغییر قوانین و مقررات

بدیهی است هر کسب‌وکاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه است. گرچه تغییرات قوانین و مقررات می‌تواند در جهت منافع سرمایه‌گذاران باشد، لیکن سرمایه‌گذاران باید توجه داشته باشند که تغییرات قوانین می‌توانند بازده سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق را تحت تأثیر قرار دهند. از جمله قوانین و مقرراتی که می‌تواند بازده صندوق را تحت تأثیر قرار دهد، می‌توان به تغییر قوانین مالیات بر درآمد، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه، 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 ... اشاره کرد.

۲۱-۱۱ 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:

۲۱-۱۱-۱- قوانین مالیاتی از قبیل قانون مالیات‌های مستقیم، قانون مالیات بر ارزش افزوده و ...

۲۱-۱۱-۲- قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران و قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی نوین

۲۱-۱۱-۳- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با نحوه تأسیس صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

۲۱-۱۱-۴- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با نحوه محاسبه خالص ارزش دارایی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

۲۱-۱۱-۵- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با بازارگردانی واحدهای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

۲۱-۱۱-۶- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با مجوز فعالیت نهادهای مالی برای قبول سمت در صندوق

۲۱-۱۱-۷- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با افزایش سرمایه در صندوق‌های املاک

۲۱-۱۱-۸- دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری قابل معامله (ETF)

۲۱-۱۱-۹- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با پذیره‌نویسی یا معامله واحدهای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

۲۱-۱۱-۱۰- استانداردهای حسابداری ایران

۲۲- نحوه انتخاب هیئت کارشناسی و حداقل موارد مندرج در گزارش کارشناسی

۱-۲۲ هیئت کارشناسی رسمی برای ارزیابی ارزش مستغلات صندوق در دوره‌های شش‌ماهه و به‌عنوان بخشی از فرآیند تهیه گزارش خالص ارزش دارایی‌های صندوق تشکیل می‌گردد. این هیئت از سه کارشناس رسمی عضو "کانون کارشناسان رسمی دادگستری" یا "مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه" تشکیل می‌شود. همچنین به جهت انعقاد قرارداد اجاره املاک و مستغلات صندوق، می‌بایست قبل از انعقاد قرارداد، گزارش هیئت سه نفره مذکور، به جهت برآورد قیمت اجاره ماهانه و سالانه ملک در اختیار مدیر و ارکان قرار گیرد. همچنین در زمان خرید و فروش املاک و مستغلات از خدمات کارشناس/کارشناسان "کانون کارشناسان رسمی دادگستری" یا "مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه" مطابق با مقررات اساسنامه صندوق با توجه به وضعیت ملک و ارزش آن در مقایسه با خالص ارزش دارایی‌های صندوق استفاده خواهد شد.

هیئت کارشناسی رسمی مطابق ماده (۵۷) و ماده (۵۸) اساسنامه، اعضای آن با درخواست مدیر صندوق و تعیین "کانون کارشناسان رسمی دادگستری" یا "مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه" از میان کارشناسان رسمی عضو مراکز مذکور به مدت یک سال انتخاب می‌شوند. در صورتی که "کانون کارشناسان رسمی دادگستری" یا "مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه" مجموعه‌ای بیش از سه کارشناس رسمی را پیشنهاد دهد، سه کارشناس رسمی توسط مدیر صندوق با معیار بیشترین سابقه ارزیابی املاک و مستغلات انتخاب می‌شوند.

۲-۲۲ اعضای هیئت کارشناسی توسط مرجع انتخاب شونده تعیین می‌شود و مدیر صندوق و یا سایر ارکان صندوق، هیچ‌گونه اظهار نظر در خصوص افراد انتخاب شونده توسط "کانون کارشناسان رسمی دادگستری" یا "مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه"، ندارند.

۳-۲۲ در گزارش ارزیابی، هیئت کارشناسی می‌بایست موارد زیر به صراحت اعلام شده و توسط مدیر صندوق افشا گردد:

- متراژ عرصه و اعیان و مشخصات کلی ملک من جمله پلاک‌های ثبتی بررسی شده توسط هیئت کارشناسی
- قیمت عرصه و اعیان بصورت جداگانه
- عمر مفید ساختمان و یا میزان باقیمانده از عمر مفید ساختمان

در گزارش ارزیابی املاک و مستغلات به جهت واگذاری بصورت قرارداد اجاره با مدت معین می‌بایست موارد زیر مشخص گردد:

- مشخصات ملک ارزیابی شده به تفکیک هر پلاک ثبتی به همراه مشاعات در اختیار ملک
- قیمت اجاره بصورت ماهیانه و سالانه به ازای هر پلاک ثبتی

متغیرهای مهم مرتبط با مرغوبیت عرصه و اعیان ملک که کارشناسان رسمی دادگستری در ارزیابی مستغلات بررسی می‌کنند، از قبیل موارد زیر می‌باشند:

۲۲-۳-۱ متغیرهای مرتبط با مرغوبیت عرصه: موقعیت شهری، استقرار عرصه و قیمت منطقه‌ای زمین، شکل هندسی و ابعاد ملک، کاربری ملک، موقعیت نسبت به معابر و عرض معبر، بررسی قرارگیری احتمالی ملک در مسیر طرح‌های عمرانی (میزان عقب‌نشینی و اصلاحات احتمالی)، وضعیت حقوقی سند مالکیت (مشاع یا مفروز بودن) و سوابق نقل و انتقال.

۲۲-۳-۲ 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 نماسازی، رعایت ارتفاع سقف استاندارد یا کمتر/بیشتر، شرایط نورگیری، آلودگی صوتی و غیره.

۲۲-۴-۱ گزارش هیئت کارشناسی ارزیابی که به مدیر صندوق ارائه می‌شود باید شامل موارد زیر باشد:

۲۲-۴-۱-۱ تاریخ بازدید کارشناسان.

۲۲-۴-۲ مشخصات کارشناس رسمی دادگستری و رشته تخصصی وی:

۲۲-۴-۳ مشخصات مستغلات موضوع ارزیابی اعم از پلاک ثبتی، شناسه یکتا، شماره قطعه، ناحیه، آدرس‌ها و نقشه‌های دسترسی، کاربری‌ها، تصاویر نما، تاریخ شروع احداث، شروع بهره‌برداری، اطلاعاتی از زیربنا، فضاها، مشاع، امکانات و تجهیزات.

۲۲-۴-۴ اظهار نظر در خصوص نوع سند مالکیت دارایی‌ها و هرگونه محدودیت حقوقی یا اداری در نقل و انتقال و استفاده از دارایی‌های مزبور، و سایر حقوق و تعهدات مرتبط با هر یک از املاک.

۲۲-۴-۵ مفروضات و رویکردهای ارزش‌گذاری املاک و مستغلات و در نهایت محاسبه و برآورد ارزش املاک و مستغلات.

۲۲-۵ مدیر بهره‌برداری می‌تواند 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 ارزش‌گذاری در دوره‌های شش‌ماهه، درخواست همکاری نماید.

۲۳- تشریح نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات و فعالیت عملیاتی صندوق:

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

۲۳-۱- خرید املاک و اجاره آنها؛

۲۳-۲- خرید املاک، نوسازی و سپس اجاره آنها؛

۲۳-۳- خرید املاک، نوسازی و سپس فروش ملک.

همچنین علاوه بر موارد فوق، مدیر صندوق می‌تواند واگذاری املاک و مستغلات صندوق را به صورت یکجا یا به صورت تدریجی (فروش تک یا چند واحدی) 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).

با توجه به انجام پذیرهنویسی اولیه به صورت نقد، اتخاذ تصمیم نهایی در خصوص خرید اولین ملک از بین گزینه‌های موجود برای مدیر صندوق به بعد از پایان پذیرهنویسی موکول خواهد شد؛ اما سیاست کلی صندوق املاک و مستغلات کاخ، سیاست فعال در سرمایه‌گذاری منابع صندوق می‌باشد. عمده منابع جذب‌شده صندوق در پذیرهنویسی، با توجه به ماهیت بازار املاک، به خرید و نگهداری املاکی با جریان نقدی مناسب حاصل از اجاره تخصیص خواهد یافت. این املاک می‌توانند دارای کاربری‌های متنوعی از جمله مسکونی، اداری، تجاری، صنعتی و ... باشند. با توجه به شرایط موجود، اجاره‌داری املاک اداری در شهر تهران در حال حاضر نسبت به سایر املاک شرایط مناسب‌تری دارد و می‌تواند جریان نقدی مناسبی برای سرمایه‌گذاران ایجاد نماید.

به منظور حفاظت از منافع سرمایه‌گذاران، خرید یا فروش دارایی‌های غیرمنقولی که ارزش آنها بیش از ۵۰ درصد کل دارایی‌های صندوق است، منوط به اخذ مجوز از مجمع صندوق می‌باشد؛ و مجموع تعهدات پرداخت آتی صندوق از محل خرید اعتباری املاک نباید بیش از ۵۰ درصد ارزش کل دارایی‌های صندوق باشد. در حال حاضر، با توجه به کاهش ساخت‌وساز به‌ویژه در شهرهای بزرگ، نوسازی و بهسازی املاک با عمر بالا دارای صرفه اقتصادی مناسبی است و این موضوع در آینده به‌عنوان یکی از منابع درآمدی صندوق مورد توجه قرار خواهد گرفت. به غیر از مواردی که مرتبط با بهسازی و تعمیرات املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری است، صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات نمی‌تواند فعالیتی مستقیم در ساخت یا مشارکت در ساخت املاک و اعطای تسهیلات داشته باشد.

۲۴- مشخصات کلی ملک:

با توجه به اساسنامه صندوق، مدیر صندوق پس از پایان پذیرهنویسی، فرصت سه ماهه به جهت رعایت نصاب‌های سرمایه‌گذاری دارد که پس خریداری ملک، مشخصات کلی آن افشاء می‌گردد.

دارندگان واحدهای ممتاز صندوق سرمایه‌گذاری با خرید ۲۰ دستگاه آپارتمان اداری دارای اسناد مالکیت تک برگ واقع در تهران، خیابان مطهری، خیابان کوه‌نور، کوچه ششم، پلاک ۵، ساختمان آذرستان با مشخصات ذیل موافقت نمودند:

ملک آپارتمان‌ها زمینی به مساحت ۷۷۶ متر مربع که عبارت است از یک ساختمان اداری مشتمل بر بیست واحد آپارتمان، چهل و شش واحد پارکینگ و هجده واحد انباری واقع در پلاک ثبتی ۸۸۸۵۴ لغایت ۸۸۸۷۳ فرعی از ۶۹۳۳ اصلی مفروز و مجزی از ۱۵۴۰ فرعی از اصلی مذکور همگی واقع در خیابان مطهری، خیابان کوه‌نور، کوچه ششم، پلاک ۵ دارای انشعاب آب و گاز مشترک و برق مستقل، سیستم اعلام و اطفاء حریق، دو لاین آسانسور، موتورخانه سرمایش و گرمایش مرکزی و سرمایه اسپلت هر واحد، سیستم برق اضطراری است. ساختمان در یک قطعه زمین شمالی احداث و مشتمل بر ۹ طبقه (۳ طبقه زیرزمین، همکف و ۵ طبقه روی آن) می‌باشد

۲۵- چارچوب و محدودیت‌های سرمایه‌گذاری صندوق

با علم به اینکه صندوق املاک و مستغلات با هدف انتفاع از تملک و بهره‌برداری از مستغلات طراحی و تأسیس شده است، همواره بخشی از منابع و دارایی‌های صندوق توسط مدیر صندوق به‌صورت نقد یا در اوراق بهادار درآمد ثابت یا اوراق بهادار مرتبط با صنعت

مستغلات سرمایه‌گذاری خواهد شد. مطابق با مفاد اساسنامه و مقررات ابلاغی سازمان، محدودیت‌های سرمایه‌گذاری در صندوق املاک و مستغلات به شرح زیر است.

حد نصاب سرمایه‌گذاری

- سرمایه‌گذاری در موضوع اصلی سرمایه‌گذاری: حداقل ۷۰ درصد منابع صندوق

- سرمایه‌گذاری در موضوع فعالیت فرعی حداکثر ۳۰ درصد از کل منابع صندوق

- نصاب‌های سرمایه‌گذاری صندوق در هر زمان مطابق با آخرین ابلاغیه‌ها و بخشنامه‌های سازمان بورس و اوراق بهادار خواهد بود و به مجرد تغییر نصاب‌ها از سوی سازمان بورس و اوراق بهادار، نصاب‌های جدید ملاک ترکیب دارایی‌های صندوق خواهد بود.

با توجه به تأکید مقررات گذار و مأموریت صندوق‌های املاک و مستغلات، بدیهی است صندوق املاک و مستغلات حاضر نیز نمی‌تواند فعالیتی در ساخت یا مشارکت در ساخت املاک و اعطای تسهیلات داشته باشد. همچنین، مطابق مقررات، الزامی است که املاک موضوع فعالیت صندوق تا پیش از اخذ مجوز فعالیت، گواهی پایان کار معتبر داشته باشند. مدیر صندوق مکلف است اموال غیرمنقول را مستقیماً از مالکان اصلی خریداری نماید.

۲۶- تعیین و تشریح قواعد و محدودیت‌ها در انجام پذیرهنویسی و سرمایه‌گذاری‌ها

در دوره پذیرهنویسی اولیه، کلیه متقاضیان می‌توانند نسبت به خرید واحدهای سرمایه‌گذاری عرضه شده اقدام نمایند. همچنین محدودیت‌ها در پذیرهنویسی مشمول رعایت مقررات مربوط به عرضه عمومی اوراق بهادار و مطابق با مقررات و قوانین بورس اعمال می‌گردد.

۲۷- تعیین سیاست‌های صندوق در مورد مدیریت دارایی‌ها و املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری تا پیش از فروش

سیاست صندوق عبارت است از نگهداری و اجاره دادن و در صورت لزوم، انجام تعمیرات، نوسازی و نوسازی ملک به منظور رسیدن به وضعیت مطلوب.

۲۸- رویه صندوق برای فرآیند فروش املاک و مستغلات

۱. تصویب فروش

- تصمیم به فروش ملک باید توسط مدیر صندوق با موافقت متولی صندوق گرفته شود.
- فروش املاک نیازمند گزارش کارشناسی رسمی دادگستری و رعایت منافع سرمایه‌گذاران است. گزارش کارشناسان رسمی و هیئت ارزیابی کننده مطابق با مفاد اساسنامه و این امیدنامه صورت خواهد گرفت. مدت زمان اعتبار گزارش کارشناس/ کارشناسان رسمی، حداکثر ۹۰ روز تقویمی می‌باشد و در زمان فروش و یا مزایده و نیز تا اتمام مراحل مزایده و انتخاب خریدار املاک مدت زمان مذکور می‌بایست رعایت گردد.

- پس از انتخاب خریدار با توجه به ملاحظات اساسنامه و امیدنامه و نیز رعایت تشریفات قانونی، انتقال سند/اسناد مالکیت از صندوق به خریدار توسط مدیر/مدیر بهره‌برداری صورت می‌گیرد.

۲. ارزش‌گذاری ملک

- قبل از فروش، ملک توسط کارشناسان رسمی قوه قضائیه یا شرکت‌های ارزش‌گذاری دارای مجوز، قیمت‌گذاری می‌شود.
- این گزارش باید به متولی صندوق و سازمان بورس ارائه گردد.

۳. انتشار اطلاعیه فروش املاک

- هرگونه تصمیم به فروش ملک علاوه بر تارنمای صندوق باید در سامانه کدال (CODAL.IR) به اطلاع عموم سرمایه‌گذاران برسد.
- در این اطلاعیه اطلاعاتی مثل: مشخصات ملک، ارزش کارشناسی، قیمت پیشنهادی فروش، روش فروش (نقد یا تدریجی در مدت زمان معین) و زمان‌بندی اعلام می‌شود.

۴. روش فروش

- فروش ملک معمولاً از طریق مزایده عمومی انجام می‌شود. مگر اینکه در اساسنامه تشریفات قانونی دیگری برای فروش ملک با توجه به ارزش آن نسبت به خالص ارزش دارایی‌های صندوق، و یا موارد دیگر قید شده باشد.
- همچنین واگذاری املاک در زمان تهاتر با مطالبات افراد (ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری در قبال دریافت ملک از صندوق) مطابق با تشریفات اساسنامه صندوق انجام می‌شود.
- فرآیند باید شفاف باشد تا منافع سرمایه‌گذاران حفظ شود.

۵. انجام معامله و انتقال سند

- پس از انتخاب برنده مزایده و توافق، معامله در دفاتر اسناد رسمی انجام می‌شود.
- انتقال سند به نام خریدار ثبت شده و وجوه حاصل از فروش به حساب صندوق واریز می‌شود.

۶. تخصیص وجوه فروش

- وجوه به‌دست‌آمده طبق امیدنامه می‌تواند برای:
 - خرید ملک جدید،
 - نوسازی و بهسازی دارایی‌های موجود،

▪ یا توزیع سود نقدی بین سرمایه‌گذاران استفاده شود.

○ این موضوع باید مجدداً در کدال اطلاع‌رسانی گردد.

۷. نظارت سازمان بورس و متولی

○ تمامی مراحل تحت نظارت متولی صندوق و سازمان بورس انجام می‌شود تا شفافیت و سلامت معاملات تضمین شود.

سایر مواردی که در زمان فروش باید رعایت گردد:

۱-۲۸ فروش املاک و مستغلات با ارزش کمتر از ۱۰ درصد دارایی‌های صندوق تا سقف ۵۰۰ میلیارد ریال (تبصره ۴ ماده ۶۵ اساسنامه)، چنانچه توسط یک نفر کارشناس رسمی عضو کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناس رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه دارای صلاحیت منتخب متولی، ارزشگذاری شده باشد، مجاز است. در فرآیند فروش املاک و مستغلاتی که عرصه و اعیان آن‌ها مشترک است، صرفاً یک بار می‌توان از این طریق املاک و مستغلات را به فروش رساند.

۲-۲۸ در صورتی که مجمع صندوق با پیشنهاد مدیر صندوق مبنی بر ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری از محل فروش یا تهاتر با املاک و مستغلات معینی از صندوق موافقت نماید، مدیر صندوق موظف است آگهی مزایده‌ای در کدال یا روزنامه کثیرالانتشار و تارنمای صندوق با شرایط زیر منتشر کند.

۱-۲-۲۸ مشخصات اصلی و موقعیت املاک و مستغلات موضوع مزایده و قیمت پایه کارشناسی در آگهی اعلام شود.

۲-۲-۲۸ حداقل ده روز و حداکثر یک ماه فرصت از زمان انتشار آگهی برای دریافت پیشنهادهای و تعیین برنده وجود داشته باشد.

۳-۲-۲۸ روند انتخاب برنده مزایده به قیمت کارشناسی به نحوی خواهد بود که عموم متقاضیان خرید نسبت به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری یا بالعکس، اولییتی نخواهند داشت.

۴-۲-۲۸ عموم متقاضیان جهت ضمانت اجرای پایبندی در صورت برنده شدن بایستی حداقل پنج 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 ضمانت‌نامه باشد.

۳-۲۸ فروش از طریق مذاکره یا تهاتر صرفاً بعد از بی‌نتیجه ماندن تشریفات مزایده و آگهی در روزنامه کثیرالانتشار صندوق میسر خواهد بود.

۴-۲۸ 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 پایین‌تر از قیمت درج شده در گزارش ارزش‌گذاری و با موافقت مجمع صندوق مجاز است.

۲۸-۵ اجاره به شرط تملیک املاک و مستغلاتی که دارای گواهی پایان کار نیستند، 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 مبادله‌ای شبکه بانکی کمتر باشد. پیش‌پرداخت قراردادهای نباید کمتر از بیست درصد قیمت پایه کارشناسی باشد.

۲۸-۶ اجاره به شرط تملیک یا فروش اقساطی املاک و مستغلات، مستلزم انجام تشریفات و آگهی مزایده در روزنامه کثیرالانتشار صندوق می‌باشد.

۲۸-۷ 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.

۲۹- تبیین سازوکار لازم در شرایطی که فروش دارایی‌های صندوق در دوره تصفیه میسر نباشد:

املاک و مستغلات نسبت به اوراق بهادار نقدشوندگی کمتری دارند؛ لذا این احتمال وجود دارد که در مرحله تصفیه برخی اموال غیرمنقول صندوق به سهولت و سرعت قابل تبدیل به نقد نباشند. در چنین شرایطی، با فرض وجود گزارش ارزشیابی قابل‌استناد، اقدامات زیر به ترتیب اولویت انجام خواهند شد:

۲۹-۱ تمدید دوره تصفیه و تکرار مزایده با قیمت پایه کارشناسی تعدیل‌شده تا میزان حداکثر ۵ درصد.

۲۹-۲ پیشنهاد تهاتر به تمام طلبکاران صندوق با اخذ موافقت مجمع و با تعدیل قیمت پایه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد.

۲۹-۳ پیشنهاد تهاتر به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری با اخذ موافقت مجمع و با تعدیل قیمت پایه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد.

۲۹-۴ الزام دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که در ازای آورده غیرنقد، دارنده واحد شده‌اند، با اخذ موافقت مجمع به تهاتر واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست‌شده برای ابطال با املاک و مستغلات، با قیمت پایه تعدیل‌شده تا میزان حداکثر ۱۰ درصد.

۳۰- تبیین سیاست‌های صندوق در صورت پایان فعالیت صندوق پیش از پایان دوره پیش‌بینی‌شده:

۳۰-۱ سیاست صندوق در صورت تصمیم‌گیری مجمع مبنی بر انحلال، در اولویت قرار دادن حقوق دارندگان واحدهای عادی و تسویه حداکثری دارایی‌های نقدشده در مواعید ماهانه مطابق مفاد ماده (۷۲) اساسنامه است.

۳۰-۲ در صورتی که فعالیت صندوق قبل از پایان دوره عمر پیش‌بینی‌شده پایان پذیرد، مدیر صندوق درخواست انحلال صندوق را به همراه گزارشی درخصوص علت آن، امکان برطرف شدن علت با احتمال استمرار آن و گزینه‌های مواجهه با موانع فعالیت، به مجمع صندوق ارائه می‌نماید. تصمیم‌گیری درخصوص انحلال صندوق با تصویب مجمع امکان‌پذیر است.

۳۰-۳ در صورت رأی به انحلال صندوق، مدیر صندوق مسئولیت تصفیه صندوق را برعهده خواهد داشت؛ مگر اینکه مجمع یا مرجع ذی‌صلاح مدیر تصفیه دیگری انتخاب کند. در این صورت مدیر تصفیه نسبت به انجام موارد زیر اقدام می‌نماید:

۳۰-۳-۱ خرید دارایی یا ورود به سرمایه‌گذاری جدید به نام صندوق متوقف می‌شود، مگر در موارد ضروری و با تأیید متولی.

۳۰-۳-۲ مدیر تصفیه، عملیات لازم را برای فروش املاک و مستغلات صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و امیدنامه و مشابه با امیدنامه انجام می‌دهد. مدیر تصفیه موظف است همه دارایی‌های مالی و مطالبات صندوق را در کوتاه‌ترین زمان ممکن به نقد تبدیل کند.

۳۰-۳-۳ مدیر تصفیه با تأیید متولی، از محل وجوه نقد صندوق، همه بدهی‌های سررسیدشده صندوق را می‌پردازد، به استثنای مطالبات مدیر صندوق و متولی بابت کارمزد.

۳۰-۳-۴ مدیر تصفیه تا خاتمه تصفیه برای هر دوره سه‌ماهه صورت‌های مالی صندوق را تهیه و در مواعد مقرر در اساسنامه به حسابرس تسلیم می‌کند و گزارشی شامل بهای تمام‌شده و بهای فروش دارایی‌های فروخته‌شده تهیه و افشا می‌نماید.

۳۰-۳-۵ سایر تشریفات و الزامات تصفیه به ترتیب مقرر در ماده (۷۲) اساسنامه انجام می‌گیرد.

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

رویه مصوب صندوق برای صدور، ابطال، تغییرات سرمایه، پذیره‌نویسی و معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، پیش از پذیره‌نویسی با پیشنهاد مدیر صندوق و پس از اخذ تأییدیه سازمان، در تارنمای صندوق منتشر می‌گردد. در رویه مذکور شرایط زیر رعایت خواهد شد:

۳۱-۱ 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 پس از اخذ اظهار نظر حسابرس و مجوز سازمان، آن را به مجمع صندوق جهت تصویب ارائه خواهد داد. ده روز پس از تاریخ مجمع صندوق که افزایش سرمایه طی آن جلسه تصویب می‌شود، به‌عنوان تاریخ مؤثر مندرج در ماده (۱۹) اساسنامه و تبصره آن محسوب خواهد شد.

۳۱-۲ مدیر صندوق با توجه به مفاد بند (۱۴) ماده (۴۲) و بند (۱۵) ماده (۴۲) اساسنامه و در راستای سیاست‌های ابلاغی مجمع صندوق، می‌تواند به درخواست دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری واجد شرایط (مشخص‌شده در بند بعدی این ماده) و با پیشنهاد بازارگردان، تصمیم به ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری بگیرد. در این صورت، با ذکر دارایی‌های پیشنهادی محل فروش یا تهاتر به صلاحدید، درخواست را به مجمع ارائه می‌دهد. مجمع صندوق در رابطه با موافقت یا مخالفت با درخواست ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری تصمیم‌گیری خواهد کرد.

۳۱-۳ حداقل واحدهای سرمایه‌گذاری که هر سرمایه‌گذار می‌تواند درخواست ابطال آن را به مدیر صندوق ارائه نماید (به استثناء بازارگردان صندوق که می‌تواند با هر تعداد واحد سرمایه‌گذاری که در اختیار دارد، درخواست ابطال را به مجمع صندوق ارائه نماید)، معادل ۵ درصد یا بیشتر تعداد کل واحدهای صندوق خواهد بود. کلیه سرمایه‌گذاران می‌توانند واحدهای خود را که تعدادشان کمتر از این حد نصاب است، در بازار ثانویه عرضه نمایند.

۳۱-۴ در صورتی که یک‌مرتبه 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 یادشده 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.

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

۳۲-۱ به منظور اطمینان از حفظ حقوق سرمایه‌گذاران و پذیره‌نویسان عمومی، مؤسسين و فروشندگان املاک و مستغلات موضوع بند (۸) ماده (۲۲) اساسنامه موظف خواهند بود طی سال اول فعالیت صندوق، ۵۰٪ از کل واحدهای عادی در تملک خود (مؤسسين) یا ۵۰٪ از کل واحدهای صادرشده 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.

۳۲-۲ وثیقه‌گذاری مطابق دستورالعمل توثیق اوراق بهادار مصوب هیئت‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار خواهد بود. با شروع هر سال بخشی از واحدهای سرمایه‌گذاری مذکور که بیش از نسبت‌های فوق است، از توثیق خارج خواهند شد.

۳۳- محدودیت‌های تأمین مالی صندوق

۳۳-۱ با توجه به اینکه مجوز اخذ تسهیلات بانکی در ماده (۳) اساسنامه تصریح شده است و همچنین در ماده (۳۱) به اختیارات مجمع در این رابطه اشاره شده و با عنایت به اینکه به تأمین مالی این صندوق‌ها از محل پس‌انداز سرمایه‌گذاران جزء تأکید 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.

۳۳-۲ بدیهی است تصمیم‌گیری و اقدام در رابطه با اخذ تسهیلات بانکی مطابق فرآیند مندرج در بند (۱۹) ماده (۴۲) اساسنامه و بعد از تهیه گزارش توجیهی و اخذ مجوز مجمع صندوق صورت می‌پذیرد. تبصره (۱): مدیر صندوق می‌تواند بدون اخذ مصوبه مجمع اقدام به اخذ تسهیلات بانکی تا سقف ۵ درصد ارزش بازار صندوق برای تأمین نقدینگی تقاضاهای ابطال واحدهای صندوق و یا تسویه معاملات در بازار سرمایه و یا بازار املاک و مستغلات نماید.

۳۳-۳ صندوق مجاز به خرید اقساطی یا اجاره به شرط تملیک املاک و مستغلات نیست، مگر با موافقت مجمع و در صورتی که املاک و مستغلات پیشنهادی دارای گواهی پایان کار معتبر باشد و بازدهی موردانتظار از اجاره‌داری طی مدت ۳ سال نسبت به نرخ سود فروش اقساطی/اجاره به شرط تملیک جذاب‌تر باشد. ارزش دارایی‌های غیرمنقولی که از طریق خرید اقساطی یا اجاره به شرط تملیک در تملک صندوق قرار می‌گیرد، نباید بیش از ۵۰ درصد از ارزش کل دارایی‌های صندوق باشد.

۳۳-۴ فروشندگان املاک و مستغلات موضوع بند (۸) ماده (۲۲) اساسنامه مجاز خواهند بود طی سال اول فعالیت صندوق حداکثر ۵۰٪ از، به ترتیب، کل واحدهای عادی در تملک خود و کل واحدهای صادره بابت املاک و مستغلات موضوع ماده مذکور را به عموم

عرضه کنند. پس از سال اول، سایر واحدهای عادی در تملک فروشندگان یا واگذار کنندگان املاک و مستغلات به صندوق قابل واگذاری به غیر می‌باشد. در هر حال، تا زمانی که ملک انتقال داده شده به صندوق در تملک صندوق است، فروشنده یا واگذار کننده ملک همواره می‌بایست حداقل ۱۰ درصد واحدهای عادی صادر شده به نام وی را در تملک خود حفظ نماید و از واگذاری آن به غیر خود داری نماید. مدیر می‌بایست در زمان انتقال ملک به صندوق و صدور واحدهای سرمایه‌گذاری به نام فروشنده و یا واگذارنده، با هماهنگی کارگزار بازارگردان، ۱۰ درصد واحدهای فروشنده را مسدود (فریز) نماید. در صورت فروش ملک (آورده غیر نقد)، ۱۰ درصد واحدهای عادی مسدود شده، آزاد و قابل واگذاری خواهد بود.

۳۴- سیاست نگهداشت دارایی

با توجه به هدف تاسیس صندوق املاک و مستغلات، در خصوص خرید ملک و اجاره آن به سایر اشخاص با توجه به کاربری ملک، و نیز مدیریت بهره‌برداری از املاک و مستغلات، صندوق این امکان را برای خود را فراهم می‌داند از فرصت‌های بازار املاک و مستغلات در جهت افزایش ارزش دارایی دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری استفاده نماید. هر چند تلاش است تا با خرید بهینه از انجام معاملات مکرر جلوگیری شده و از پرداخت هزینه‌های مترتب بر نقل و انتقال جلوگیری شود. امید است، خرید و یا فروش‌های صورت گرفته در املاک در رشد دارایی‌ها موثر واقع شده تا سرمایه‌گذاران صندوق در انتهای هر سال مالی بتوانند حداکثر دریافتی از محل سرمایه‌گذاری خود را داشته باشند.

۳۴-۱ خرید یا فروش دارایی‌های غیرمنقول توسط مدیر صندوق که ارزش آنها بیش از ۱۰ درصد کل دارایی‌های صندوق می‌باشد، منوط به اخذ مجوز از مجمع صندوق است.

۳۵- 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 املاک و مستغلات خود داشته باشد.

۳۶- سیاست تقسیم سود و ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق

۳۶-۱ مطابق با مقررات ابلاغی سازمان بورس و مفاد ماده (۶۴) اساسنامه و با هدف پیش‌بینی عواید بهره‌برداری و دسترسی قابل‌برنامه‌ریزی 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 ناشی از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار تحت تملک صندوق را، پس از کسر هزینه‌های صندوق، در هر سال مالی یک مرتبه تقسیم می‌نماید.

۳۶-۲ سود تقسیمی مشمول سرمایه‌گذارانی می‌شود که در تاریخ برگزاری مجمع دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری در صندوق بوده باشند.

۳۷- هزینه‌های صندوق و نحوه محاسبه و پرداخت کارمزدهای ارکان

فهرست هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارایی‌های صندوق در اساسنامه قید شده است:

۳۷-۱ برخی از این هزینه‌ها نظیر هزینه‌های طرح دعاوی به نفع صندوق یا علیه ارکان صندوق، به طور کلی غیرقابل پیش‌بینی بوده و به موضوع دعاوی و مراحل و سرعت پیشرفت آنها بستگی دارد.

۳۷-۱-۱ برخی از هزینه‌ها نظیر بیمه املاک و مستغلات، کارمزد معاملات اوراق بهادار، هزینه سود تسهیلات بانکی، هزینه نگهداری اوراق بهادار بی‌نام صندوق یا هزینه نقل و انتقال وجوه، از طریق مذاکره مدیر صندوق یا مدیر بهره‌برداری با ارائه‌دهندگان این خدمات یا تسهیلات و در چارچوب مقررات مربوطه تعیین می‌شود. مدیر بهره‌برداری می‌تواند در گزارش بودجه سالانه خود به این موارد اشاره نموده و در صورت وضعیت‌های مواعد سه ماهه، هزینه‌های پرداختی را از صندوق دریافت نماید.

۳۷-۱-۳ برخی دیگر از هزینه‌ها نظیر هزینه‌های تأسیس، کارمزد ارکان و اشخاص طرف قرارداد که از محل دارایی‌های صندوق پرداخت می‌شوند، از پیش تعیین شده‌اند. آن قسمت از هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارایی‌های صندوق که از قبل قابل پیش‌بینی است، به شرح جدول زیر است:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه‌های تأسیس	معادل پنج در هزار (۰.۰۰۵) از وجوه جذب شده در پذیره نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱.۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع صندوق
هزینه‌های برگزاری مجمع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع صندوق
کارمزد مدیر	پنج در هزار (۰.۰۰۵) از ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد بازارگردان	سالانه سه در هزار (۰.۰۰۳) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد مدیر بهره‌برداری	سالانه سه در هزار (۰.۰۰۳) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه سه در هزار (۰.۰۰۳) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق که حداقل ۲.۲۰۰ و حداکثر ۲.۵۰۰ میلیون ریال خواهد بود
حق الزحمه حسابرس	مبلغ ثابت ۱.۵۰۰ میلیون ریال به ازای هر سال مالی
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل یک در هزار (۰.۰۰۱) ارزش خالص دارایی‌های صندوق در آغاز دوره اولیه تصفیه می‌باشد که تا سقف ۱.۰۰۰ میلیون ریال شناسایی می‌گردد و پس از آن متوقف می‌شود
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط بر اینکه عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد
هزینه کارمزد ثبت و نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار	مطابق مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار (مطابق با ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۰۹۰)

هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن ها	هزینه دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آن ها سالانه و مطابق با فاکتور نرم افزاری با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
هزینه سپرده گذاری واحدهای سرمایه گذاری صندوق	مطابق با قوانین و مقررات شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه
کارمزد رتبه بندی عملکرد صندوق	مطابق مبلغ تعیین شده توسط موسسات رتبه بندی، با تایید مجمع

جدول (۳) — هزینه های قابل پیش بینی صندوق و نحوه محاسبه آن ها:

۳۷-۲ برخی نکات مهم در رابطه با هزینه های مرتبط با عملیات صندوق عبارتند از:

۳۷-۲-۱ هزینه های تأسیس بلافاصله پس از تصویب مجمع صندوق قابل پرداخت خواهد بود.

۳۷-۲-۲ کارمزد ارکان و اشخاص طرف قرارداد (به غیر از حسابرس) در فواصل سه ماهه پرداخت خواهد شد. هزینه حسابرس پس از ارائه گزارش کارشناسی برای صورت های مالی شش ماهه و سالانه و بازگزاری آن در سامانه کدال قابل پرداخت از محل دارایی های صندوق می باشد.

۳۷-۲-۳ مدیر صندوق موظف است در هر دوره سه ماهه هزینه های تحقق یافته همان دوره را در حساب های صندوق منظور نماید.

۳۷-۲-۴ از هر پرداخت بابت هزینه ها و کارمزدها به استثناء پرداخت بابت حق الزحمه حسابرس، کارمزد بازارگردان، کارمزد متعهد پذیرهنویس و کارمزد تصفیه، ده درصد کسر می شود. مبالغ کسر شده در هر سال مالی، در پایان سال مالی و پس از برگزاری مجمع سالانه با موضوع تصویب صورت های مالی و در صورتی که ذی نفع به تعهدات خود در قبال صندوق عمل نموده باشد، پرداخت خواهد شد. از هزینه حسابرس ده درصد کسر نخواهد شد و پرداخت به حسابرس مطابق با هزینه های شناسایی شده در نرم افزار صندوق و مطابق با الزامات قانونی من جمله قانون مالیات بر ارزش افزوده صورت خواهد گرفت.

۳۷-۲-۵ در مواردی که هر گونه 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.

۳۷-۲-۶ 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.

۳۷-۲-۷ 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، امکان پذیر است. از جمله:

۱- هزینه‌های مرتبط با تملک و یا نقل و انتقال املاک و مستغلات صندوق طی دوره فعالیت صندوق.

۲- هزینه مالیات و عوارض شهرداری مربوط به نگهداری و فروش املاک و مستغلات صندوق.

۳- هزینه‌های بهسازی، تعمیرات، نگهداری و بهره‌برداری از املاک و مستغلات صندوق بر اساس موارد پیش‌بینی شده در بودجه عملیاتی سالیانه مدیر بهره‌برداری که به تصویب مجمع صندوق رسیده است تعیین می‌شود.

۴- هزینه‌های مربوط به بیمه املاک و مستغلات.

۵- حق‌الزحمه هیئت کارشناسی برای ارزش‌گذاری املاک و مستغلات صندوق.

۶- هزینه‌های مالی تسهیلات اخذ شده برای صندوق.

۷- هزینه‌های طرح دعاوی به نفع صندوق یا دفاع در برابر دعاوی علیه صندوق.

۳۸- اطلاع‌رسانی و گزارش‌دهی صندوق

روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه‌های آن در اولین سال فعالیت، روزنامه دنیای اقتصاد و نشانی تارنمای صندوق <https://Kakh.charismafunds.ir> است. گزارش‌ها یا اطلاعاتی که باید بر اساس مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق در اختیار سرمایه‌گذاران قرار گیرد، حسب مورد از طریق سامانه کدال، روزنامه منتخب مجمع یا تارنمای صندوق منتشر خواهد شد. گزارش‌ها و مستندات که مدیر صندوق، مدیر تصفیه یا هیئت کارشناسی موظف به تهیه و افشای آن هستند، به شرح جدول زیر است.

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	اظهار نظر حسابرس در مورد گزارش توجیهی افزایش سرمایه	مدیر صندوق	در زمان افزایش سرمایه

۷	اطلاعیه خرید و فروش و قراردادهای اجاره املاک و مستغلات	مدیر صندوق	شرایط ماده ۶۵ اساسنامه
۸	آگهی مزایده املاک و مستغلات	مدیر صندوق	در زمان خرید و فروش املاک و مستغلات
۹	گزارش عملکرد مدیر تصفیه	مدیر صندوق	ماهانه (در دوره تصفیه)
۱۰	سایر اطلاعات و مستندات مستلزم افشا مندرج در اساسنامه صندوق	مدیر صندوق	اساسنامه

جدول (۴) لیست اهم گزارش‌های صندوق که افشا می‌شوند

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

تبصره (۲) در تهیه صورت‌های مالی صندوق، مشابه 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 عملیات اصلی صندوق‌های املاک و مستغلات، دارایی‌های غیرمنقول (مستغلات) است و در برخی استانداردهای حسابداری مربوط به این صندوق‌ها، علاوه بر سود اجاره‌داری مستغلات، سود سرمایه‌ای فروش املاک و مستغلات نیز به عنوان سود عملیاتی محسوب می‌شود، مدیر صندوق در گزارش عملکرد سالانه خود به مجمع، صورت‌های اساسی سود و زیان و جریان وجوه نقد را به‌نحوی گزارش می‌کند که جریان وجوه نقد و صورت سود و زیان از عملیات‌های زیر به صورت تفکیک‌شده، قابل مقایسه و قابل تحلیل باشند:

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

۲-۳ درآمد عملکردی حاصل از عملیات اجاره‌داری املاک و مستغلات؛

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

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

همچنین اهم شاخص‌های ارزیابی عملکرد صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات که در صورت‌وضعیت‌های دوره‌ای مدیر بهره‌برداری منتشر می‌شوند عبارتند از:

ردیف	عنوان شاخص	تعریف شاخص
۱	جریان وجوه نقد عملیاتی	جریان وجوه نقد عملیاتی صندوقه تفکیک فعالیت های مرتبط با املاک و مستغلات و اوراق بهادار: معمولا در گزارش های صندوقهای املاک و مستغلات شاخص وجوه نقد عملیاتی محاسبه و گزارش می شود که عبارتست 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 و 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

۳۹- اسامی صاحبان امضای مجاز، ارکان، مؤسسان و سایر اشخاص طرف قرارداد

ردیف	نام ارکان صندوق/اشخاص طرف قرارداد	سمت در صندوق	شماره روزنامه	صاحبان امضای مجاز	نمونه امضاء
۱		مؤسس و مدیر			
۲		مؤسس			
۳		مؤسس و مدیر بهره‌برداری			
۴		متولی			
۵		حسابرس			
۶		بازارگردان			

امضای اعضای هیئت رئیسه مجمع

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