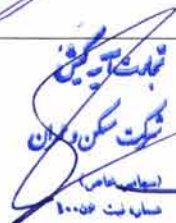


امیدنامه صندوق سرمایه گذاری
"املاک و مستغلات امین شهر یکم"

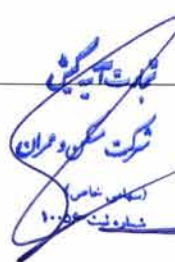


فهرست

۴	۱. بیانیه های مسئولیت:
۴	۲. مقدمه:
۶	۳. موضوع فعالیت صندوق
۶	۴. ساختار سازمانی صندوق
۷	۴.۱. مجمع صندوق
۷	۴.۲. مدیر صندوق
۷	۴.۳. متولی
۸	۴.۴. حسابرس
۸	۴.۵. مدیر بهره برداری
۸	۴.۶. متعهد پذیره نویس
۸	۴.۷. بازارگردان
۹	۵. تعیین زمانبندی فعالیت صندوق
۹	۶. تابعیت و محل اقامت صندوق
۹	۷. سرمایه صندوق و واحدهای سرمایه گذاری
۹	۸. مؤسسين صندوق
۱۰	۹. بررسی متغیرهای کلان اقتصادی و تحلیل صنعت املاک و مستغلات
۱۶	۱۰. بررسی روند ده ساله املاک و مستغلات با کاربری اداری- تجاری
۱۷	۱۱. فرصتهای سرمایه گذاری صندوق
۱۷	۱۲. چارچوب سرمایه گذاریها به لحاظ کاربری مدنظر و مناطق جغرافیایی هدف گذاری شده
۱۸	۱۳. مزایای سرمایه گذاری در صندوق
۱۸	۱۴. ریسکهای سرمایه گذاری در صندوق
۲۱	۱۵. نحوه انتخاب هیئت کارشناسی و حداقل موارد مندرج در گزارش کارشناسی
۲۲	۱۶. تشریح نحوه بهره برداری از املاک و مستغلات و فعالیت عملیاتی صندوق
۴۲	۱۷. تشریح سیاست سرمایه گذاری در املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری صندوق



۱۸. مشخصات کلی ملک:..... ۲۳
۱۹. مشخصات ثبتی ملک بر اساس سند مربوطه:..... ۲۳
۲۰. چارچوب و محدودیت‌های سرمایه‌گذاری صندوق..... ۲۴
۲۱. تعیین و تشریح قواعد و محدودیت‌ها در انجام پذیره‌نویسی و سرمایه‌گذاریها..... ۲۵
۲۲. تعیین سیاست‌های صندوق در مورد مدیریت داراییها و املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری تا پیش از فروش..... ۲۵
۲۳. رویه صندوق برای فرایند فروش املاک و مستغلات..... ۲۵
۲۴. تبیین سازوکار لازم در شرایطی که فروش داراییهای صندوق در دوره تصفیه میسر نباشد..... ۲۶
۲۵. رویه صدور و ابطال، معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری و سیاست تغییرات سرمایه..... ۲۶
۲۶. محدودیت‌های تأمین مالی صندوق..... ۲۷
۲۷. سیاست نگهداشت دارایی..... ۲۷
۲۸. سیاست تشکیل سبدی از مستغلات..... ۲۸
۲۹. سیاست تقسیم سود و ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق..... ۲۸
۳۰. هزینه‌های صندوق و نحوه محاسبه و پرداخت کارمزدهای ارکان..... ۲۸
۳۱. اطلاع‌رسانی و گزارشدهی صندوق..... ۳۰



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.
- ۱.۳. 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 سرمایه‌گذاران بالقوه در عرضه عمومی نیست.
- ۱.۴. سرمایه‌گذاران 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.

۲. مقدمه:

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم 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 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.

در اقتصادهای تورمی نظیر اقتصاد کشور، مسکن و املاک همیشه به عنوان یکی از کلاسهای 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. اهمیت مسکن از آنجا بیشتر جلوه می‌کند که با توجه به حجم معاملات انجام شده و قیمت آن و نقدشوندگی بازار مسکن نسبت به بازارهای

این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص صحت، دقت، کامل بودن و سایر ویژگی‌های کمی و کیفی محتوای این امیدنامه مسئولیت ندارد.



رقیب، کاهش ملموس در زمان‌های رکود در بخش مسکن حس نمی شود که خود می تواند به عنوان یکی از امتیازهای اصلی این دارایی به عنوان 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 به سزایی در سرمایه‌گذاری‌های مردم دارد. همچنین با توجه به تحقیقات و مقالات منتشر شده، اثبات گردیده که بخش املاک و مستغلات با بخش واقعی اقتصاد و بخش کلان آن رابطه نزدیک و تنگاتنگی دارند به طوری که می توان 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 مورد نیاز آن مشغول به فعالیت می باشند و به همین دلیل رونق و یا رکود بخش مسکن و املاک می تواند باعث تغییر در جهت حرکت اقتصاد کل کشور گردد. به عنوان مثال می توان بیان داشت که در صورت رونق در ساخت و ساز املاک و مستغلات، ناخودآگاه بخش‌های پایین دستی این صنعت نظیر صنایع فلزی و برقی و سایر موارد به جهت تأمین افزایش نیاز به مواد و کالای آن‌ها، اقدام به افزایش تولید می نمایند که خود باعث رونق در آن صنایع نیز می گردد.

صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، طبقه‌ای جدید از دارایی‌های مالی را برای سرمایه‌گذاران بازار سرمایه فراهم می کنند که روند آن مستقل از روند شاخص بورس یا شاخص بازار بدهی و عمدتاً وابسته به ارزش بازار املاک و مستغلات است. دولت‌های توسعه یافته به خاطر مزایایی که این صندوق‌ها برای اقتصاد کلان و جامعه دارند، نسبت به اعطای معافیت‌های مالیاتی به این صندوق‌ها اهتمام داشته اند:

یک) این صندوق‌ها با جمع‌آوری سرمایه‌های خرد، تقاضای قابل توجهی برای تولیدات سمت عرضه (شرکت‌های ساختمانی و انبوه ساز) تحریک می کنند. رونق صنعت ساخت و ساز نیز با توجه با اثرات زنجیره‌ای پسین و پیشین بخش‌های اقتصادی، بیشترین میزان تحرک بخشی به سایر بخش‌های اقتصادی از قبیل صنعت فلزات پایه، صنعت سیمان، صنایع تجهیزات ساختمانی و... را داشته و ایجاد اشتغال و رونق اقتصادی درون‌زا را به همراه دارد.

دو) فعالیت مجموعه‌ای از این صندوق‌ها، شاخص بازاری قابل اتکایی برای بازارهای مستغلات در کاربردهای مسکونی، تجاری و اداری و... فراهم خواهد کرد و شفافیت بازار مستغلات را افزایش داده، قدرت قیمت سازی گروه‌های ذی نفوذ را کاهش می دهد.

سه) 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 تقاضای برخوردار باشد، صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات با کمک به تعادل عرضه و تقاضا از تلاطم‌های بازار می کاهند؛

چهار) همچنین مزایای متعددی برای سرمایه‌گذاران در این صندوق فراهم آمده است:

- امکان سرمایه‌گذاری با مبالغ خرد در بازار املاک و مستغلات برای عموم مردم فراهم می شود.
- سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها، مصونیت در مقابل تورم مسکن برای سرمایه‌گذاران خرد فراهم می کند.
- مواهب نقد شوندگی بازار سرمایه را برای سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات فراهم می کنند.
- سرمایه‌گذاران از مزایای معافیت مالیاتی صندوق‌های سرمایه‌گذاری بهره‌مند می شوند.



محمد آیین
نیکان مسکن و عمران
(مسئول خاص)
شماره ثبت ۰۰۵۹



۳. موضوع فعالیت صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم از مصادیق صندوق‌های سرمایه‌گذاری 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) 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.

الف- فعالیت اصلی

- هرگونه 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 موضوع سرمایه‌گذاری؛
- سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛
- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های ساختمانی پذیرفته‌شده در بورس.

ب- فعالیت‌های فرعی:

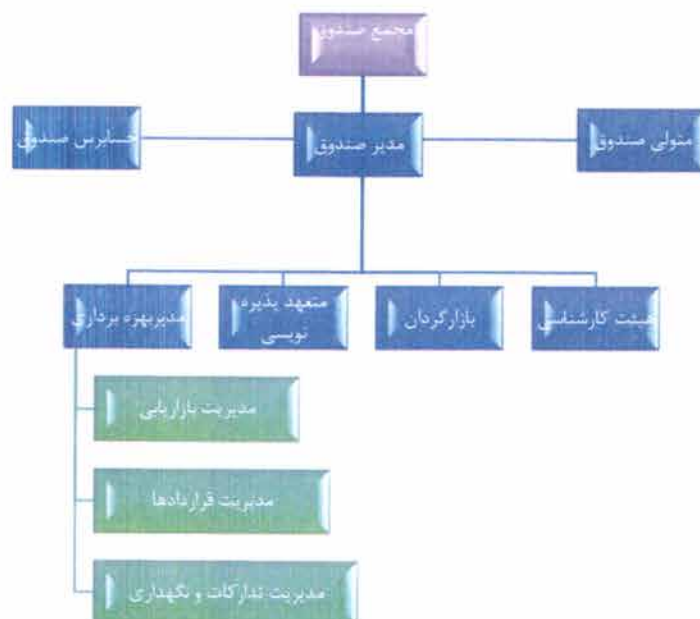
- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی؛
- سرمایه‌گذاری در واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛
- سرمایه‌گذاری در سایر ابزارهای مالی و اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛
- دریافت تسهیلات.

۴. ساختار سازمانی صندوق

ساختار سازمانی صندوق املاک و مستغلات از مجمع صندوق، ارکان اجرایی، نظارتی و اشخاص طرف قرارداد تشکیل می‌شود. در رأس ساختار سازمانی صندوق املاک و مستغلات، مجمع صندوق قرار دارد که از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌شود.

مدیر صندوق مطابق ماده‌های (۴۳) اساسنامه مسئولیت عقد قرارداد با متعهد پذیره‌نویس، بازارگردان و مدیر بهره‌برداری را بر عهده دارد.

مدیر بهره‌برداری شخص حقوقی است که از توانایی ارائه خدمات تخصصی در حوزه مدیریت دارایی‌های غیرمنقول صندوق (شامل مدیریت عملیاتی، و 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 "امین شهر یکم"

ارکان صندوق شامل مجمع صندوق، مدیر صندوق، متولی و حسابرس صندوق و همچنین اشخاص طرف قرارداد دیگر صندوق شامل مدیر بهره برداری، متعهد پذیرش نویسی و بازارگردان است هر کدام به شرح زیر معرفی می شوند:

۴.۱ 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.

۴.۲ مدیر صندوق

مدیر صندوق، شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق هم زمان به عنوان مؤسس در تأسیس صندوق مشارکت دارد. شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق در تاریخ ۱۳۹۴/۰۲/۰۶ تأسیس و طی شماره ۴۷۱۵۵۴ در اداره ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده و به عنوان شرکت مشاور سرمایه گذاری نزد سبائیز ثبت شده است. مرکز و محل فعالیت اصلی شرکت در تهران، شیان، میدان طبرلو، ساختمان کشتیرانی، طبقه پنجم می باشد.

۴.۳ متولی

متولی صندوق، موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی است که به شماره ثبت ۶۸۷۰ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی تهران - خیابان قائم مقام فراهانی - بالاتر از بیمارستان تهران کلینیک - پلاک ۱۸۶ - طبقه ۳ - واحد ۲۶ می باشد.



۴.۴. حسابرس

حسابرس صندوق، موسسه حسابرسی بیات رایان است که با شماره ثبت ۱۹۱۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از تهران، خیابان بخارست - کوچه پژوهشگاه دوم - پلاک ۲۲ - طبقه دوم به همراه این امیدنامه، حسابرس مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه‌گذاران اعلام نموده است.

۴.۵. مدیر بهره‌برداری

شرکت مسکن و عمران تجارت آتیه کیش به شماره ثبت ۱۰۰۵۶ محل ثبت تهران شناسه ملی ۱۴۰۰۱۹۲۰۳۵۰ و آدرس جزیره کیش، بلوار ایران، روبروی مجتمع پادنا، ساختمان شمس، طبقه اول اداری، واحد ۴ به‌عنوان مدیر بهره‌برداری صندوق فعالیت خواهد کرد.

۴.۶. متعهد پذیرهنویس

این تعهد توسط تأمین سرمایه تمدن انجام خواهد شد که به‌طور خلاصه به شرح زیر معرفی می‌گردد. مسئولیت‌های متعهد پذیرهنویس، در قرارداد تعهد پذیرهنویسی با مدیر صندوق به تفصیل درج می‌گردد. در صورتی که در پذیرهنویسی عمومی اولیه یا در هر مرحله از افزایش سرمایه، تعدادی از واحدهای سرمایه‌گذاری خریداری نشوند، متعهد پذیرهنویسی موظفاند مطابق مقررات اساسنامه، این واحدهای سرمایه‌گذاری باقیمانده را خریداری کند.

شرکت تأمین سرمایه تمدن (سهامی عام) با پشتوانه بانک شهر و بانک صادرات در تاریخ ۱۳۹۰/۱۲/۲۱ به شماره ثبت ۴۲۲۵۵۸ به‌عنوان شرکت سهامی عام تأسیس و به ثبت رسیده است. این شرکت به‌عنوان نهاد مالی موضوع بند ۱۸ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار مصوب آذرماه ۱۳۸۴، نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده و مجوز فعالیت آن به شماره ۱۷۲۹۵۰/۱۲۱ در تاریخ ۱۳۹۰/۱۲/۲۷ صادر شده است.

شرکت تأمین سرمایه تمدن در حال حاضر یکی از شرکت‌های تأمین سرمایه فعال در کشور است که با برخورداری از نیروهای متخصص و مجرب در بازار سرمایه، نوآوری و پویایی خود را در اجرای پروژه‌های متعدد به اثبات رسانده و توانسته است در تمامی رشته‌های تخصصی این صنعت به‌عنوان یکی از شرکت‌های پیشرو شناخته شود و در این راستا ضمن جلب رضایت مشتریان، در تأمین منافع حداکثری آن‌ها با در نظر گرفتن انصاف و اخلاق حرفه‌ای گام بردارد.

۴.۷. بازارگردان

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم به جهت حفظ نقد شوندگی صندوق در سطح مناسب، اقدام به عقد قرارداد بازارگردانی با صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی توسعه بازار تمدن کرده است. از وظایف بازارگردان می‌توان به مدیریت سفارشات انباشته به مقدار مشخص به جهت حفظ نقد شوندگی صندوق و تعهد خرید از سرمایه‌گذاران صندوق اشاره کرد.

صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی توسعه بازار تمدن با پشتوانه تأمین سرمایه تمدن و شرکت رهپویان پردازش گستر صحرا در تاریخ ۱۳۹۶/۰۴/۱۸ به شماره ثبت ۴۲۱۳۱ تأسیس و به ثبت رسیده است.

بازارگردان صندوق باید مفاد دستورالعمل فعالیت بازارگردانی در بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس ایران را رعایت نماید.



۵. تعیین زمان بندی فعالیت صندوق

دوره فعالیت این صندوق پنج سال شمسی و قابل تمدید در نظر گرفته شده است و مطابق بند (۱۲) ماده (۳۲) اساسنامه تمدید مدت فعالیت آن منوط به تصمیم گیری مجمع و تأیید سازمان خواهد بود.

۶. 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 شرکت ها به ثبت می رسد و از تاریخ ثبت دارای شخصیت حقوقی می باشد. بنابراین تابعیت صندوق ایرانی است. محل اقامت صندوق در اساسنامه و آگهی تأسیس صندوق درج شده است.

۷. سرمایه صندوق و واحدهای سرمایه گذاری

واحد سرمایه گذاری کوچک ترین جزء سرمایه صندوق است. واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دو نوع ممتاز و عادی تقسیم می شود. قیمت اسمی هر واحد سرمایه گذاری (اعم از عادی یا ممتاز) برابر ۱۰,۰۰۰ (ده هزار) ریال است. تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ (ده میلیون) واحد سرمایه گذاری جمعاً به ارزش اسمی ۱۰۰ میلیارد ریال است که در زمان تأسیس صندوق به صورت نقدی کلاً توسط مؤسسان صندوق تأدیه شده است. دارنده واحدهای سرمایه گذاری ممتاز دارای حق حضور و حق رأی در مجامع صندوق است. انتقال به غیر این نوع واحدهای سرمایه گذاری منوط به موافقت سازمان است. واحدهای سرمایه گذاری عادی در پذیره نویسی اولیه و یا در ازای افزایش سرمایه صندوق پس از تأسیس صندوق صادر می شود. تملک واحدهای سرمایه گذاری عادی برای مالکان آن ایجاد حق رأی و حق حضور در مجامع صندوق نمی نماید. حقوق و مسئولیت دارندگان واحدهای سرمایه گذاری عادی با یکدیگر یکسان است. در صورت انحلال یا تصفیه یا هنگام توزیع اصل سرمایه و عواید صندوق، دارندگان واحدهای سرمایه گذاری عادی نسبت به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز از اولویت برخوردارند. سرمایه صندوق متغیر و حداقل تعداد واحدهای صندوق در زمان شروع فعالیت ۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه گذاری است که ۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد آن عادی می باشد. در روز پذیره نویسی تعداد ۳۳۸,۰۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه گذاری، معادل ۲۰٪ واحدهای سرمایه گذاری عادی عرضه خواهد شد.

۸. مؤسسين صندوق

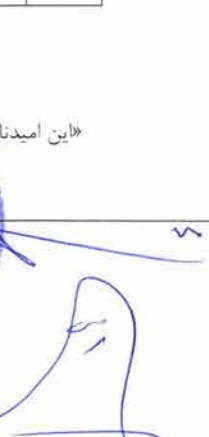
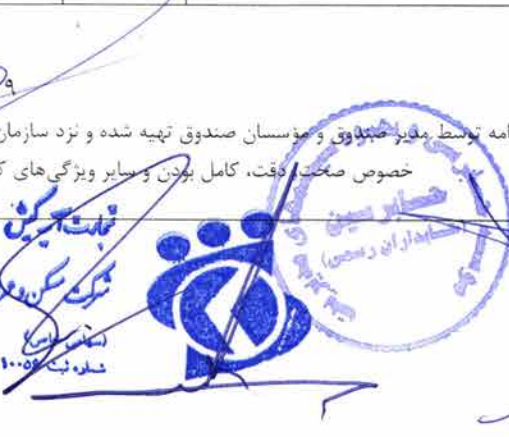
مجموعه مؤسسين صندوق را سه شرکت به شرح زیر تشکیل می دهند:

ردیف	نام مؤسس	شماره ثبت	شناسه ملی	محل ثبت	واحدهای ممتاز	
					تعداد	درصد
۱	بانک شهر	۳۴۲۴۴۶	۱۰۱۰۳۸۸۶۰۸۱	تهران	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹۰٪
۲	مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۱۰۰۵۶	۱۴۰۰۱۹۲۰۳۵۰	منطقه آزاد کیش	۹۰۰,۰۰۰	۹٪

شرکت شاد سرمایه گذاری ابن یحیی آفاق

این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار در صورت لزوم می تواند این امیدنامه را منقضی اعلام کند. این امیدنامه مسئولیت ندارد.

Alina Nifan Afagh Financial Agent

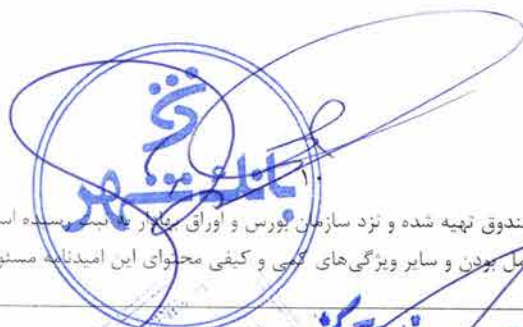


۳	مشاور سرمایه‌گذاری امین نیکان آفاق	۴۷۱۵۵۴	۱۴۰۰۴۸۷۳۵۴۵	تهران	۱۰۰۰,۰۰۰	۱٪
جمع						۱۰۰٪

۹. بررسی متغیرهای کلان اقتصادی و تحلیل صنعت املاک و مستغلات

در اقتصادهای تورمی نظیر اقتصاد کشور ما، مسکن و املاک همیشه به‌عنوان یکی از کالاهای سرمایه‌ای و به‌عنوان 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 انجام شده و قیمت آن و نقد شوندگی بازار مسکن 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.

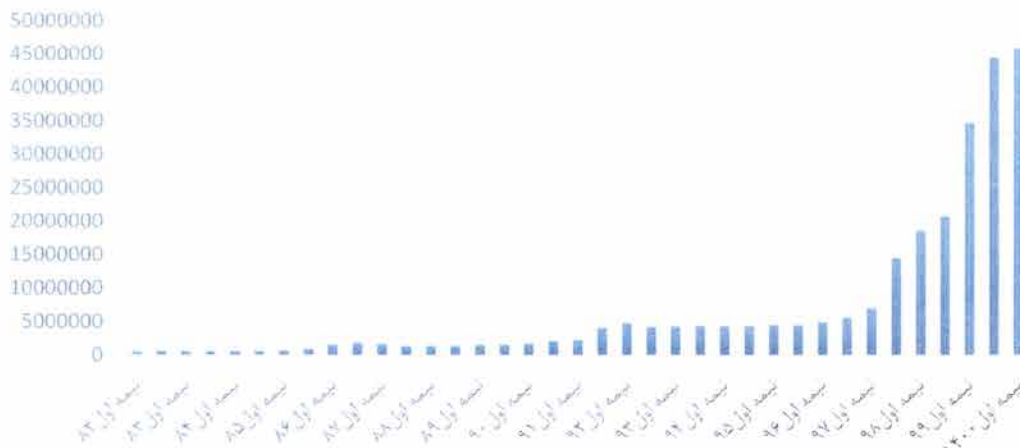
لذا با توجه به تورم موجود در اقتصاد و همچنین افزایش روزافزون قیمت املاک و کاهش قدرت خرید مردم، بخش املاک و مستغلات اهمیت به‌سزایی در سرمایه‌گذاری‌های مردم دارد. همچنین با توجه به تحقیقات و مقالات منتشر شده، اثبات گردیده که بخش املاک و مستغلات با بخش واقعی اقتصاد و بخش کلان آن رابطه نزدیک و تنگاتنگی دارند 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:



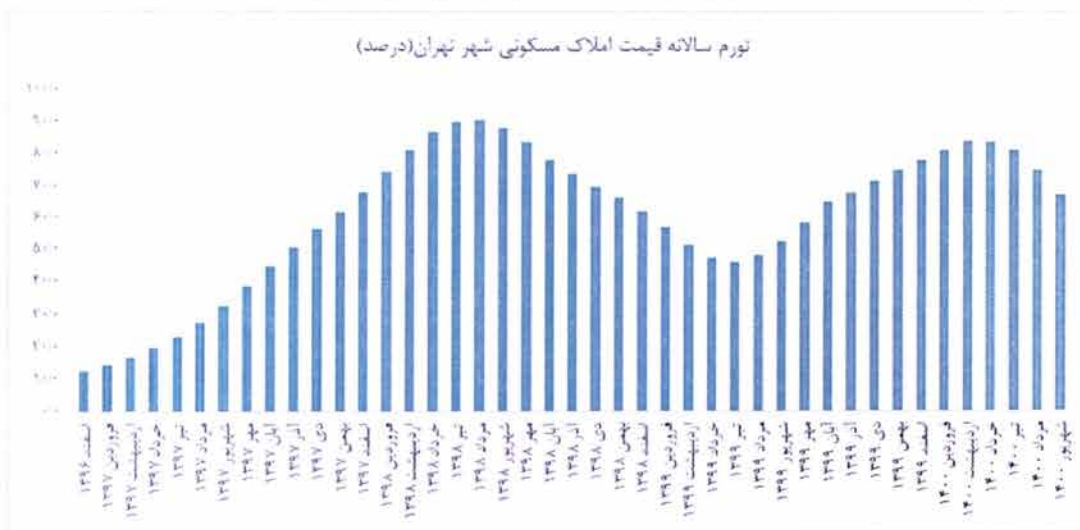
«این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص صحت، دقت، کامل بودن و سایر ویژگی‌های کمی و کیفی محتوای این امیدنامه مسئولیت ندارد.»



قیمت یک متر مربع زمین مسکونی در شهر تهران

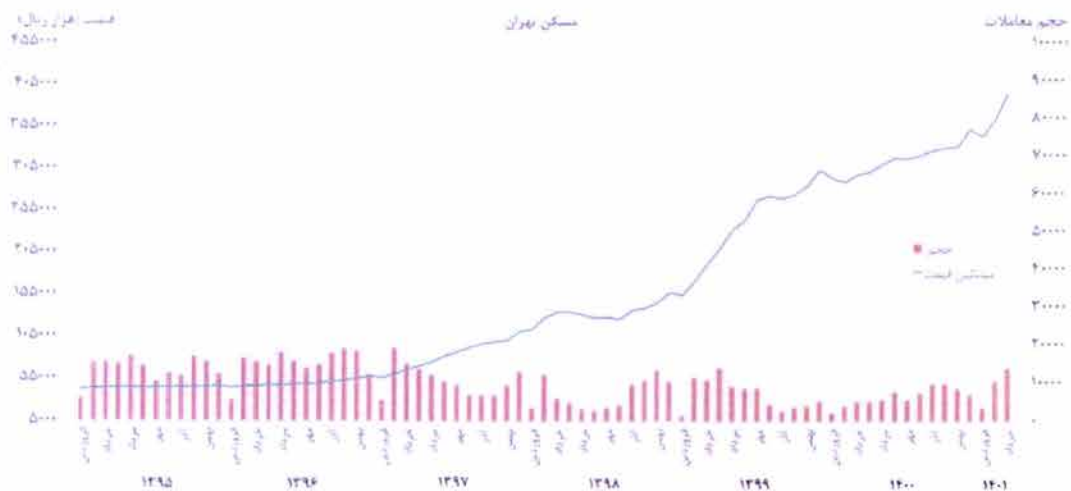


نمودار ۱- قیمت متوسط یک مترمربع زمین مسکونی در شهر تهران از نیمه اول سال ۱۳۸۲ الی ۱۴۰۰



نمودار ۲- نمودار متوسط تورم سالانه املاک در شهر تهران

[illegible]



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



شماره ۱۲

«این گواهینامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان خصوصیت، دقت، کامل بودن و سایر ویژگی‌های کلی و گاهی محدود این گواهینامه مسئولیت ندارد»



Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

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.

نمودار ۵- سهم شاغلان بخش ساختمان از کل شاغلان کشور



این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان امیدنامه مسئولیت ندارد»



تکثیر



Handwritten signature and date '۱۳۹۹'.

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

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



Witen Afghani Financial Advisor



۱۴

«این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار هیچگونه تعهدی در خصوص صحت، دقت، کامل بودن و سایر ویژگی‌های کمی و کیفی محتوای این امیدنامه مسئولیت ندارد»

مهر و امضای مدیر صندوق

مهر و امضای مدیر مؤسسان

مهر و امضای مدیر بازرسی

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 رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره‌بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)

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 ساخت و ساز 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 (۶) مقایسه روند بازدهی شاخص بورس، صنعت انبوه‌سازی، قیمت مسکن در تهران و قیمت طلا (درصد) طی ده سال اخیر

رتبه‌بندی بازدهی شاخص بورس، صنعت انبوه‌سازی، قیمت مسکن در تهران و قیمت طلا طی ده سال اخیر

معدول: ۱۳۹۹

این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار

Amia Nikan Afgh Financial Advisory

حقوق معنوی محفوظ است. این امیدنامه مسئولیت و تکلیف محض است و هیچ‌گونه تعهدی را ایجاد نمی‌کند.

کتابخانه آرمان (کتابخانه آرمان)

کتابخانه آرمان (کتابخانه آرمان)

کتابخانه آرمان (کتابخانه آرمان)

کتابخانه آرمان (کتابخانه آرمان)

کتابخانه آرمان (کتابخانه آرمان)

کتابخانه آرمان (کتابخانه آرمان)

کتابخانه آرمان (کتابخانه آرمان)

کتابخانه آرمان (کتابخانه آرمان)

کتابخانه آرمان (کتابخانه آرمان)

کتابخانه آرمان (کتابخانه آرمان)

کتابخانه آرمان (کتابخانه آرمان)

کتابخانه آرمان (کتابخانه آرمان)



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 بازمان 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 به‌عنوان ابزار تنوع‌بخشی به سبد سرمایه‌گذاری استفاده کرد.

همین‌طور این مطالعه نشان می‌دهد همبستگی شرطی بازدهی این دو گروه دارایی با فرض اینکه نو سانات 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.

۱۰. بررسی روند ده ساله املاک و مستغلات با کاربری اداری - تجاری

دهه ۱۳۹۰ شمسی در تهران دهه مال‌سازها 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.

۱. پایان‌نامه آقای محمدحسین فرشچی با عنوان «همبستگی متغیر بازمان بازار مسکن و بازار سرمایه در ایران»، دانش‌نویس ارشد مدیریت مالی، تهران، شهریور ۱۴۰۰

مجموعه مشاوران مالی

Amin Nikan Afegh Financial Advisory



مجموعه مشاوران مالی



۱۱. 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 ۹,۴۲۷ در سال ۱۳۸۰ به ۴۰,۳۲۱ در سال ۱۳۹۰ و ۳۷۹,۲ 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 ۳۷۹,۲ بوده است. این شاخص در سال ۱۳۸۰ معادل ۹,۴۲۷ اعلام شده است در سال ۱۳۹۰ به عدد ۴۰,۳۲۱ 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 قابل توجهی 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 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.

۱۲. 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. املاک و مستغلات موضوع تأسیس صندوق همگی در شهر تهران واقع‌اند، لیکن صندوق آمادگی لازم برای شناسایی، ارزیابی و سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلاتی در کلان‌شهرهای دیگر و مناطق آزاد تجاری-صنعتی را دارد.

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

این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار
 خصوصاً صحت، دقت، کامل بودن و سایر ویژگی‌های کمی و کیفی محتوای این امیدنامه مسئولیت ندارد.
 Amin Nikan Afagh Financial Adv

تأیید شده است
 شماره ثبت: ۳۷۵۵۲
 ثبت شرکت
 شماره ثبت: ۳۷۵۵۲
 ثبت شرکت
 شماره ثبت: ۳۷۵۵۲

۱۳. مزایای سرمایه‌گذاری در صندوق

مزیت‌های سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌گذاران در واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق عبارت‌اند از:

یک) 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 کاربری (های) موضوع تأسیس صندوق (البته به نحو مشاع) خواهد بود.

دو) با سرمایه‌گذاری در این صندوق، سرمایه‌گذار از مدیریت حرفه‌ای اجاره‌داری رکن مدیر بهره‌برداری در مقیاس بهینه بهره‌مند می‌شود. مدیر بهره‌برداری با سوابق تخصصی که در زمینه بهره‌برداری از مجتمع‌های اداری و تجاری دارد، از پیمانکارانی باتجربه در موضوعات نگهداری و مدیریت ساختمان و بازاریابی و مدیریت برند استفاده خواهد کرد و بدیهی است اصول مدیریت هزینه را رعایت خواهد کرد.

سه) 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 و بند (ط) تبصره (۷) قانون بودجه سال ۱۴۰۱ 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.

چهار) 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.

شش) با توجه به اینکه کلیه معاملات صندوق، تحت نظارت‌های پسین و پیشین از طرف رکن متولی، رکن حسابرس قرارداد، 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، سرمایه‌گذاران در صندوق املاک و مستغلات، از مزایای شفافیت یک نهاد مالی برخوردار می‌شوند.

۱۴. 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 هم ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق از جمله ریسک‌های زیر توجه ویژه مبذول دارند:

یک) ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق: صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۱۱) امیدنامه حاضر سرمایه‌گذاری می‌کند و همچنین 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 حاصل شود.

«این امیدنامه توسط مدیر صندوق و موسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص صحت، دقت، کامل بودن و سایر ویژگی‌های کمی و کیفی محتوای این امیدنامه مسئولیت ندارد.»



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.

دو) ریسک افزایش هزینه‌های بهره‌برداری: مدیر بهره‌برداری، بهره‌برداری از مستغلات صندوق را با هزینه‌های قابل پیش‌بینی معین در این امیدنامه تقبل نموده 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 به‌طور غیرمنتظره‌ای افزایش یابد. در این صورت ممکن است هزینه‌های بهره‌برداری با تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابد، در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحدهای سرمایه‌گذاری متناسب با این افزایش هزینه، افزوده نشود، بازده سرمایه‌گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

سه) 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.

چهار) 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 (به‌جز در موارد 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 بازار املاک و مستغلات، انتظار می‌رود ارزش خالص دارایی‌های صندوق که تواتر روزانه افشا می‌شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق حرکت ننماید.

پنج) ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده مستغلات: اگرچه صندوق در اوراق بهادار و 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، با این وجود در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

شش) ریسک افزایش مطالبات: اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره‌برداری همه تعهدات حقوقی را در انعقاد قراردادهای 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 غیرمترقبه به طول بینجامد. و بخشی از منابع صندوق در ترازنامه، غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند.

هفت) 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 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 تأثیر قرار خواهد گرفت. همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل‌اعتنایی 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.

«این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار هیچگونه تعهدی در خصوص صحت، دقت، کامل بودن و سایر ویژگی‌های کمی و کیفی محتوای این امیدنامه مسئولیت ندارد.»



هشت) ریسک نقد شوندگی: 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. باین 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 بر اساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد، که در این شرایط، سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

نه) ریسک نکول اوراق بهادار: اوراق بهادار شرکت‌ها بخش کوچکی از دارایی‌های صندوق را تشکیل می‌دهد. گرچه صندوق در اوراق بهادار سرمایه‌گذاری می‌کند که سود حداقل برای آن‌ها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه‌گذاری آن توسط مؤسس 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 نمایند یا ارزش وثایق به طور قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش‌دهنده‌ی اصل سرمایه‌گذاری سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می‌تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه‌گذاران شوند.

ده) ریسک تغییر قوانین و مقررات: بدیهی است هر کس بکار 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 بر درآمد اجاره، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه‌ای این صندوق‌ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت‌های پیمائکاری، و... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا، دستورالعمل معامله، و... است.

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:

- قوانین مالیاتی از قبیل قانون مالیات مستقیم، قانون مالیات بر ارزش افزوده، و...
- قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران و قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی نوین
- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با نحوه تأسیس صندوق سرمایه‌گذار املاک و مستغلات
- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با نحوه محاسبه خالص ارزش دارایی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با بازارگردانی واحدهای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با مجوز فعالیت نهادهای مالی برای قبولی سمت در صندوق
- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با افزایش سرمایه در صندوق‌های املاک و مستغلات
- دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با پذیره‌نویسی یا معامله واحدهای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات



«این امیندانه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار هیچگونه مسئولیتی ندارد»



۱۵. نحوه انتخاب هیئت کارشناسی و حداقل موارد مندرج در گزارش کارشناسی

ارزیابی ارزش املاک و مستغلات صندوق در دوره‌های شش ماهه به‌عنوان بخشی از پروسه تهیه گزارش خالص ارزش‌داری‌های صندوق یا در زمان خرید و فروش املاک و مستغلات وفق مفاد اساسنامه، توسط هیئت کارشناسان رسمی انجام می‌شود. این هیئت از حداقل سه عضو از بین اعضای کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه (مستقل، متخصص و با حداقل سه سال سابقه فعالیت در ارزیابی املاک و مستغلات) تشکیل شده است و مطابق ماده (۵۷) اساسنامه اعضای آن با درخواست مدیر صندوق و تعیین کانون کارشناسان رسمی دادگستری/مرکز کارشناسان قوه قضائیه انتخاب می‌شود.

در صورتی که اشخاص معرفی شده از طرف مرجع ذی صلاح، مجدداً با همان ترکیب معرفی گردند، صرفاً طی دو دوره شش ماهه می‌توان از خدمات آن‌ها استفاده نمود و در دوره‌های بعدی باید حداقل یکی از اعضای هیئت کارشناسان تغییر نماید. گزارش نهایی ارزیابی هر یک از مستغلات، در صورتی قابل استناد خواهد بود که توسط هر سه عضو هیئت کارشناسان رسمی امضا شود. هیئت کارشناسان در ارزیابی املاک و مستغلات ارجاع شده به ایشان می‌باید به‌مانند سایر موارد مشابهی که به‌موجب آن نسبت به ارزیابی و قیمت‌گذاری املاک اقدام می‌نماید، نسبت به بازدید از محل و بررسی میدانی راجع به املاک موضوع کارشناسی میادرت کند و ارزش املاک مذکور را به‌صورت میدانی یا از طریق سامانه‌های اطلاعاتی، جمع‌آوری و ضمن بررسی مستندات و تدقیق حدود اربعه ملک با مندرجات سند مالکیت، ترسیم کروکی و نقشه ملک با ذکر جزئیات، املاک موضوع را با توجه به جمیع جهات و عوامل مؤثر در قیمت عادلانه روز توابع شرعیه و عرفیه ارزیابی نموده و گزارش کند. همچنین باید متغیرهای مرتبط با مرغوبیت را بررسی و ارزش ملک را نسبت به این متغیرها، تعدیل نماید. متغیرهای مهم مرتبط با مرغوبیت عرصه و اعیان ملک، که کارشناسان رسمی دادگستری در ارزیابی مستغلات، بررسی می‌کنند از قبیل موارد زیر می‌باشد:

- (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 اصلاحی احتمالی)، وضعیت حقوقی سند مالکیت، مشاع یا مفروز بودن و سوابق نقل و انتقال و وضعیت مکانیک خاک؛
- (۲) متغیرهای مرتبط با مرغوبیت اعیان: نوع سازه، مشاعات مفید، غیرمفید از قبیل پارکینگ، انباری، محوطه و مراکز رفاهی و غیره، کیفیت معماری داخلی و خارجی از قبیل دکوراسیون و نما سازی و غیره، رعایت ارتفاع سقف استاندارد یا کمتر و بیشتر، شرایط نورگیری، آلودگی صوتی و غیره.

گزارش ارزیابی هیئت کارشناسان که به مدیر صندوق ارائه می‌شود، باید شامل موارد زیر باشد:

(۱) تاریخ بازدید کارشناسان؛

(۲) مشخصات کارشناس رسمی دادگستری و رشته تخصصی وی؛

(۳) مشخصات مستغلات موضوع ارزیابی اعم از پلاک ثبتی، شناسه یکپارچه ضایعه جام، قطعه، ناحیه، شماره پیرامال، آدرس و سایر موارد؛

نقشه‌های دسترسی، کاربری‌ها، و تصاویر نما، اطلاعات مجری، کارفرما و ناظر ساخت، تاریخ شروع و اتمام کار، تاریخ بازدید کارشناسان، بهره‌برداری، اطلاعاتی از زیربنا، فضاهای مشاع، امکانات و تجهیزات و سوابق معاملات املاک؛

این اسنادنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. خصوصاً صحت، دقت، کمال بودن و سایر ویژگی‌های کمی و کیفی محتوای این اسنادنامه مسئولیت ندارد.



۴) اظهارنظر در خصوص نوع سند، مالکیت داری‌ها و هرگونه محدودیت حقوقی یا اداری نقل و انتقال و استفاده از داری‌های مزبور یا سایر حقوق و تعهدات مرتبط با هر یک از املاک؛

(۵) مفروضات و رویکردهای ارزش‌گذاری املاک و مستغلات و درنهایت محاسبه برآورد ارزش املاک و مستغلات؛

مدیر بهره‌برداری می‌تواند با هماهنگی مدیر صندوق از هیئت کارشناسان 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.

۱۶. تشریح نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات و فعالیت عملیاتی صندوق

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

- خرید املاک و اجاره آن‌ها.
- خرید املاک، بازسازی و سپس اجاره آن.
- خرید املاک، بازسازی و سپس فروش ملک.

۱۷. تشریح سیاست سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری صندوق

املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری صندوق، در شروع فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری، در جدول (۲) ارائه شده است. سرمایه‌گذاری در این املاک از محل آورده غیر نقد و از محل پذیره‌نویسی عمومی تأمین می‌شود. قبل از اخذ مجوز شروع فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری این املاک در مالکیت صندوق قرار خواهد گرفت.

سیاست صندوق املاک و مستغلات در دارایی‌های مختلف در جدول زیر مشخص شده است:

دارایی	سیاست سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات	خرید املاک ارزشمند بانک شهر و در موقعیت‌های مناسب برای اجاره و فروش با نگاه ۳ ساله
اوراق بهادار با درآمد ثابت	به‌منظور مدیریت نقدینگی و حداکثر سازی سود پرداختی به سهامداران، سرمایه‌گذاری در این اوراق دارای دو سیاست زیر است: ۱. خرید اوراق میان‌مدت (حداکثر سه‌ساله) با بیشترین بازده موجود متناسب با طول عمر صندوق به‌منظور سرمایه‌گذاری میان‌مدت ۲. خرید اوراق با نقدشوندگی مناسب و بیشترین بازدهی به‌منظور سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت و مدیریت وجوه

جدول (۲) مشخصات کلی املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری صندوق

[illegible]

۱	صرافها	اداری	۸۶۴,۴۴	۹۹۴۵,۳۰	۱۶,۹۰۰	✓	✓	✓	نقشه
---	--------	-------	--------	---------	--------	---	---	---	------

۱۸. مشخصات کلی ملک:

جدول (۳) مشخصات کلی املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری صندوق

ردیف	عنوان	ملک صرافها
۱	نام مالک ساختمان و درصد تملک	بانک شهر
۲	آدرس دقیق به همراه کد پستی	تهران سعادت آباد خیابان صرافها تیش خیابان میرزایی - ۱۹۹۸۸۴۸۸۱۱
۳	کاربری ساختمان	تجاری ، اداری
۴	تعداد طبقات به تفکیک کاربری و پارکینگ	۷ طبقه اداری ۲ طبقه تجاری ۵ طبقه انباری و پارکینگ و ...
۵	مساحت کل	۹۹۴۵,۳۰ مترمربع
۹	تاریخ گواهی ساختمان	۱۴۰۲/۰۷/۱۵

۱۹. مشخصات ثبتی ملک بر اساس سند مربوطه:

جدول (۴) مشخصات ثبتی املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری صندوق

ردیف	عنوان	ملک صرافها
۱	وضعیت سند	تک برگ
۳	متراژ عرضه	۸۶۴,۴۴
۳	متراژ عیان	۹۹۴۵,۳۰
۴	بخش ثبتی	۱۱ تهران
۵	ناحیه ثبتی	دو تهران
۶	قطعه	۵۷۱
۷	شماره اصلی	۷۲
۸	شماره فقره	
۹	مفروز و مجزا از	



این امین نامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص صحت، دقت، کامل بودن و سایر ویژگی های کمی و کیفی محتوای این امین نامه مسئولیت ندارد.

۳۵۰۱۹-۲۷-۰۰۰	کد شناسایی ملک	۱۰
۱۴۰۲۲۰۳۰۱۱۴۵۰۱۴۹۵۹	شناسه یکتا	۱۱
۵۳۳۶۶۰۳۹۵۹۳۶۶۳۹۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	شناسه جام	۱۲

۲۰. 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، اما همواره بخشی از منابع و دارایی‌های صندوق توسط مدیر صندوق به صورت نقد یا در اوراق بهادار یا 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:



شرکت مشاور سرمایه‌گذاری امین نیکان افشاری
تأسیس: ۱۳۸۵
Amin Nikan Afshar Financial Advisory

۲۴

این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار هیچگونه مسئولیتی در قبال محتوای این امیدنامه مستوفیت گذشت.

«این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار هیچگونه مسئولیتی در قبال محتوای این امیدنامه مستوفیت گذشت.»



پیشات رایان
حسابداران رسمی
GENERAL ACCOUNTANTS



پیشات رایان
حسابداران رسمی
GENERAL ACCOUNTANTS

جدول محدودیت‌های سرمایه‌گذاری در هر طبقه دارایی

درصد	حدنصاب سرمایه‌گذاری
حداقل ۷۰٪	سرمایه‌گذاری در موضوع اصلی سرمایه‌گذاری
حداکثر ۲۵٪	سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مرتبط با دارایی
حداکثر ۵٪	سهام شرکت‌های ساختمانی
حداکثر ۱۵٪	سپرده بانکی یا صندوق سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت

با توجه با تأکید قانون‌گذار و مأموریت صندوق‌های سرمایه‌گذاری 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 مستغلات موضوع فعالیت صندوق، تا قبل از اخذ مجوز فعالیت صندوق، گواهی پایان کار معتبر اخذ نمایند. مدیر صندوق مکلف است؛ اموال غیرمنقول را مستقیماً از مالکان اصلی خریداری نماید.

۲۱. 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 فراپورس اعمال می‌گردد.

۲۲. تعیین سیاست‌های صندوق در مورد مدیریت دارایی‌ها و املاک و مستغلات موضوع سرمایه -

گذاری تا پیش از فروش

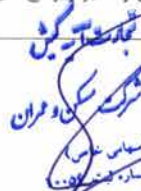
سیاست صندوق نگهداری و اجاره دادن و در صورت لزوم تعمیرات و بازسازی و نوسازی ملک به‌منظور وضعیت مطلوب.

۲۳. رویه صندوق برای فرآیند فروش املاک و مستغلات

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

- مدیر صندوق برای خرید و فروش املاک و مستغلات نیاز به رعایت رویه مصوبه مجمع دارد.
- در صورتی که مجمع صندوق با پیشنهاد مدیر صندوق مبنی بر فروش املاک و مستغلات معینی از صندوق موافقت نماید، مدیر صندوق موظف است آگهی مزایده‌ای در روزنامه کثیرالانتشار و تارنمای صندوق با شرایط زیر منتشر کند:

- مشخصات اصلی و موقعیت املاک و مستغلات موضوع مزایده و قیمت پایه کارشناسی در آگهی اعلام شود.
- حداقل ۱۵ روز فرصت از زمان انتشار آگهی برای دریافت پیشنهادها و تعیین برنده وجود داشته باشد.



■ 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. (به‌استثنای دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که ارزش واحدهای آن‌ها بیشتر از ارزش ضمانت‌نامه باشد و به‌اندازه حداقل مذکور واحدهای سرمایه‌گذاری به نام صندوق توثیق نماید)

- فروش از طریق مذاکره یا تهاتر با واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق صرفاً بعد از بی‌نتیجه ماندن تشریفات مزایده و آگهی روزنامه کثیرالانتشار صندوق میسر خواهد بود.

- فروش املاک و مستغلات در تملک صندوق در صورتی که به قیمتی کمتر از قیمت برآوردی هیئت کارشناسی مدنظر باشد، صرفاً به میزان حداکثر ده درصد پایین‌تر از قیمت درج‌شده در گزارش ارزش‌گذاری و با موافقت مجمع صندوق مجاز است. فروش اقساطی املاک و مستغلات در صورتیکه دوره وصول اقساط کمتر از یک سال باشد امکان‌پذیر است. فروش اقساطی مستلزم انجام تشریفات و آگهی مزایده در روزنامه کثیرالانتشار صندوق خواهد بود.

۲۴. 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 تا در مرحله تصفیه برخی اموال غیرمنقول صندوق 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:

- یک) تمدید دوره تصفیه و تکرار مزایده با قیمت پایه کارشناسی تعدیل شده به میزان حداکثر ۵ درصد؛
- دو) پیشنهاد تهاتر به تمام طلبکاران صندوق با اخذ موافقت مجمع با تعدیل قیمت پایه به میزان حداکثر ۱۰ درصد؛
- سه) پیشنهاد تهاتر به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری با اخذ موافقت مجمع با تعدیل قیمت پایه به میزان حداکثر ۱۰ درصد؛
- چهار) تصفیه با دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که درازای آورده غیر نقد دارنده واحد شده‌اند، 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؛

۲۵. رویه صدور و ابطال، معاملات واحدهای سرمایه‌گذاری و سیاست تغییرات سرمایه

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

یک) 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 هیئت مدیره 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 خواهد شد، اساسنامه و تبصره آن محسوب خواهد شد. تاریخ مؤثر مندرج در ماده (۱۲) اساسنامه و تبصره آن محسوب خواهد شد.

«این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار مسئولیت تأیید یا رد این امیدنامه را بر عهده ندارد و صرفاً وظیفه اطلاع‌رسانی را بر عهده دارد.»



دو) مدیر صندوق با توجه به مفاد بند (۱۴) ماده (۴۳) و بند (۱۰) ماده (۳۲) و در راستای سیاست‌های ابلاغی مجمع صندوق می‌تواند به درخواست دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری واجد شرایط 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 درخواست را به مجمع ارائه می‌دهد. مجمع صندوق در رابطه با موافقت یا مخالفت با درخواست ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری تصمیم‌گیری خواهد کرد.

سه) حداقل 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 حدصاب دارد، در بازار ثانویه عرضه نمایند.

چهار) در صورتی که یک‌مرتبه مزایده برای فروش املاک و مستغلات یا رعایت تشریفات امیدنامه منحصر 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 تحفیف 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 سرمایه‌گذاری ارائه‌شده باشد، املاک و مستغلات معین فوق به سرمایه‌گذاری که بیشترین تعداد واحد سرمایه‌گذاری را جهت ابطال در قبال تهاتر پیشنهاد نموده است، منتقل می‌شود.

۲۶. محدودیت‌های تأمین مالی صندوق

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 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 ۳۵ درصد ارزش دارایی‌های صندوق بیشتر نشود. به عبارتی نسبت مالکانه صندوق همواره ۶۵ درصد یا بیشتر باقی بماند. 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.

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 اجاره‌داری طی مدت ده سال حداقل سه درصد 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 ۳۵ درصد از ارزش خالص دارایی‌های صندوق باشد.

۲۷. سیاست نگهداشت دارایی

عمده فعالیت و مأموریت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، اجاره‌داری حرفه‌ای و مدیریت بهره‌برداری از املاک و مستغلات می‌باشد. همچنین با هدف ایفای مسئولیت اجتماعی و فاصله گرفتن از معاملات سفته‌مازانه در بازار مستغلات، صندوق املاک

«این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار هیچ تضمینی در خصوص صحت، دقت، کامل بودن و سایر ویژگی‌های کمی و کیفی محتوای این امیدنامه مسئولیت ندارد»



۲۸. سیاست تشکیل سدی از مستغلات

۲۹. سیاست تقسیم سود و ترتیب و جزئیات تقسیم عواید صندوق

۳۰. هزینه‌های صندوق و نحوه محاسبه و پرداخت کارمزدهای ارکان

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

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

۲) برخی از هزینه‌ها نظیر بیمه اموال و مستغلات، کارمزد معاملات اوراق بهادار، هزینه سود تسهیلات بانکی، هزینه نگهداری اوراق بهادار بی‌نام صندوق یا هزینه نقل و انتقال وجوه صندوق، از طریق مذاکره مدیر صندوق یا مدیر بهره‌برداری با ارائه‌دهندگان این خدمات یا تسهیلات و در چارچوب مقررات مربوطه تعیین می‌شود.

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:

جدول (۱۰) هزینه‌های قابل پیش‌بینی صندوق و نحوه محاسبه آن

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه‌های تأسیس (شامل تبلیغ پذیرهنویسی)	یک در هزار (۰.۰۰۱) از وجوه جذب‌شده در پذیرهنویسی اولیه تا سقف ۲,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تأیید متولی
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
کارمزد مدیر	سالانه سه و نیم در هزار (۰.۰۰۳۵) از میانگین خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه هفت در هزار (۰.۰۰۷) از میانگین ارزش خالص دارایی‌های صندوق، که حداقل ۱,۰۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۱,۲۰۰ میلیون ریال خواهد بود
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۴۵۰ میلیون ریال برای هر سال مالی
کارمزد بازارگردان	سالانه یک و نیم درصد (۱.۵٪) منابع درگیر شده بازارگردان در فعالیت بازارگردانی
کارمزد متعهد پذیرهنویسی	معادل یک درصد ارزش تعهد بعلاوه چهار درصد منابع درگیر شده در جهت انجام تعهدات
کارمزد مدیر بهره‌بردار	سالانه پنج در هزار (۰.۰۰۵) از میانگین خالص دارایی‌های صندوق
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل یک در هزار ارزش خالص دارایی‌های صندوق در آغاز دوره اولیه تصفیه می‌باشد که تا سقف ۱,۰۰۰ میلیون ریال محاسبه و پس از آن متوقف می‌شود.
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 صندوق، نصب و راه‌اندازی تارنمای آن و هزینه‌های پشتیبانی آن‌ها سالانه تا سقف ۲۵,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
هزینه سپرده‌گذاری واحدهای سرمایه‌گذاری	مطابق با مقررات شرکت سپرده‌گذاری مرکزی و تسویه وجوه

(دو) برخی نکات مهم در رابطه با هزینه‌های مرتبط با عملیات صندوق عبارت‌اند از:

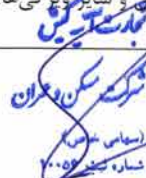
- یک) هزینه‌های تأسیس بلافاصله پس از تصویب مجمع صندوق، قابل پرداخت خواهد بود.
- دو) کارمزد ارکان و اشخاص طرف قرارداد در فواصل سه ماه یکبار پرداخت خواهد شد.
- سه) مدیر صندوق موظف است در هر دور سه‌ماهه، هزینه‌های تحقق‌یافته همان دوره را در حساب‌های صندوق منظور نماید.
- چهار) هزینه نگهداری و تعمیرات و سایر هزینه بهره‌برداری به‌جز کارمزد مدیر بهره‌برداری است و پوشش‌دهنده همه هزینه‌های بهره‌برداری از جمله تبلیغات املاک و مستغلات، هزینه تنظیم قراردادهای اجاره، اخذ مجوز، تعمیرات و نگهداری، حراست و آب و برق و گاز است. این هزینه‌ها در گزارش بودجه عملیاتی مدیر بهره‌برداری پیش‌بینی می‌شود. بعد از تأیید مدیر صندوق به تصویب مجمع صندوق می‌رسد. افزایش هزینه‌های نگهداری و تعمیرات و سایر هزینه‌های بهره‌برداری به سقفی بیشتر از سقف مندرج در جدول شماره (۱۰)، مستلزم مصوبه مجمع صندوق است.

- پنج) برای تأمین برخی هزینه‌ها نظیر هزینه بهسازی و نوسازی دوره‌ای املاک و مستغلات، کارمزد یا حق الزحمه تصفیه صندوق و کارمزد متعهد پذیرهنویس، باید در هر دوره مبلغ معینی به شرح زیر، در حساب‌های صندوق ذخیره شود:



«این امیدنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص صحت، دقت، کامل بودن و سایر ویژگی‌های کمی و کیفی محتوای این امیدنامه مسئولیت ندارد»

Armin Nikan Afegh Financial Advisor



ردیف	عنوان گزارش	مسئول تهیه	فواصل زمانی
۸	صورت‌های مالی حسابرسی شده	مدیر صندوق	شش ماه یکبار
۹	صورت‌های مالی	مدیر صندوق	سه ماه یکبار
۱۰	اظهارنظر حسابرس در مورد گزارش توجیهی افزایش سرمایه	مدیر صندوق	افزایش سرمایه
۱۱	اطلاعیه خرید و فروش / قراردادهای اجاره املاک و مستغلات	مدیر صندوق	شرایط ماده ۵۸ اساسنامه
۱۲	آگهی مزایده املاک و مستغلات	مدیر صندوق	در خرید و فروش
۱۳	گزارش عملکرد مدیر تصفیه	مدیر تصفیه	ماهانه
۱۴	سایر اطلاعات و مستندات مستلزم افشا مندرج در اساسنامه	مدیر صندوق	اساسنامه

جدول (۱۰) لیست اهم گزارش‌های صندوق که افشا می‌شوند

تبصره ۱) برای رعایت صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران و منافع صندوق، افشای اظهارنظر 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.

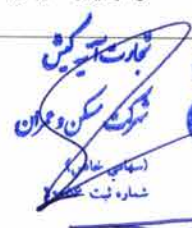
تبصره ۲) در تهیه صورت‌های مالی صندوق مشابه با سایر صندوق‌های سرمایه‌گذاری، به‌جای ترازنامه، گزارش خالص ارزش دارایی‌ها تهیه خواهد شد.

با توجه به اینکه برخلاف 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 اجاره‌داری 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 به‌صورت تفکیک‌شده و قابل مقایسه قابل تحلیل باشند:

- درآمد سرمایه‌ای حاصل از عملیات خرید و فروش یا مخارج سرمایه‌ای املاک و مستغلات
- درآمد عملکردی حاصل از عملیات اجاره‌داری املاک و مستغلات
- درآمد سرمایه‌ای حاصل از معاملات اوراق بهادار (که همگی سریع معامله فرض می‌شوند)
- درآمد عملکردی حاصل از سود اوراق بهادار (که همگی سریع معامله فرض می‌شوند)

همچنین اهم شاخص‌های ارزیابی عملکرد صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، که در صورت وضعیت‌های دوره‌ای مدیر بهره‌برداری منتشر می‌شوند عبارت‌اند از:

ردیف	عنوان شاخص	تعریف شاخص
۱	ضریب اشغال	نسبت درآمد اجاره واحدهای اجاره داده‌شده به پتانسیل بهای متصفانه اجاره کلیه واحدها یا نسبت فضای غیرخالی از کل
۲	متوسط درآمد اجاره در واحد مساحت	نسبت جمع درآمدهای کسب شده به کل مساحت قابل اجاره



«این اسنادنامه توسط مدیر صندوق و مؤسسان صندوق تهیه شده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص صحت، دقت، کامل بودن و سایر ویژگی‌های کمی و کیفی محتوای این اسنادنامه مسئولیت ندارد.»

ردیف	عنوان شاخص	تعریف شاخص
۳	نسبت هزینه به درآمد عملیاتی	نسبت هزینه‌های عملیاتی (بدون احتساب مخارج سرمایه‌ای) مربوط به املاک و مستغلات به درآمدهای عملیاتی مربوط به املاک و مستغلات
۴	میانگین دوره انقضا قراردادهای اجاره	میانگین زمانی دوره باقی مانده از قراردادهای اجاره متناسب با وزن مبلغ اجاره هر قرارداد
۵	درصد افزایش نرخ اجاره سالانه	درصد افزایش نرخ اجاره در قراردادهای اجاره، با فرض تمدید قرارداد اجاره برای یک سال دیگر قید می‌شود.

همچنین اهم شاخص‌های ارزیابی عملکرد که در گزارش عملکرد سالانه مدیر صندوق منتشر می‌شوند عبارت‌اند از:

ردیف	عنوان شاخص	تعریف شاخص
۱	جریان وجوه نقد عملیاتی	جریان وجه نقد عملیاتی صندوق به تفکیک فعالیت‌های مرتبط با املاک و مستغلات و اوراق بهادار، معمولاً در گزارشگری صندوق‌های املاک و مستغلات شاخص وجوه نقد عملیاتی محاسبه و گزارش می‌شود که عبارت است از وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی مرتبط با مستغلات بعد کسر هزینه‌های عملیاتی نقدی بدون احتساب استهلاک، سود زیان سرمایه‌ای و سود و زیان ناشی از تجدید ارزیابی و مخارج سرمایه‌ای
۲	ضریب قیمت به اجاره	نسبت درآمد اجاره سالانه املاک و مستغلات به کل ارزش منصفانه بازار املاک و مستغلات
۳	نسبت هزینه‌های مدیریت صندوق	نسبت مجموع هزینه‌های اداره صندوق شامل حق الزحمه ارکان به میانگین قیمت مجموع واحدهای سرمایه‌گذاری در سال مالی بدون احتساب هزینه‌های مرتبط با بهره‌برداری املاک و مستغلات

هرگونه تغییر در این امیدنامه با تصویب در مجمع و تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار قابل اجراست.



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

اسامی صاحبان امضای مجاز ارکان و مؤسسين:

ردیف	مؤسس / ارکان صندوق	نام و مهر مؤسس / ارکان صندوق	نام و نام خانوادگی صاحبان امضاء مجاز اسناد تعهدآور	نمونه امضاء صاحبان امضاء مجاز اسناد تعهدآور
۱	مؤسس	بانک شهر	۱- سید محمد حسینی	
			۲- سید محمد باقر	
۲	مؤسس و مدیر صندوق	شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱- سید علی سجادی	
			۲- سید مرتضی کجیلا	
۳	مؤسس و مدیر بهره‌بردار	شرکت مسکن و عمران آتیه کیش	۱- سید زهرا	
			۲- رسول جعفری	
۴	متولی	موسسه حسابرسی حسابرسین	۱- ابوالفضل بشار	
			۲- محسنی فرید	
۵	حسابرس	موسسه حسابرسی بیات رایان	۱- عبدکین هیری	
			۲- امیر حسن خرازی	

