



# صندوق سرمایه‌گذاری مشترک بانک مسکن

بیانیه سیاستهای سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری مشترک بانک مسکن

---

این بیانیه سرمایه‌گذاری (IPS) برای صندوق سرمایه‌گذاری مشترک بانک مسکن به شماره ثبت ۲۸۹۴۹ تهیه گردیده است. استراتژیهای تخصیص دارایی ذکر شده در این بیانیه می‌توانند بسته به نوع امتیازات، هزینه‌های عملیاتی و اتفاقات آتی تغییر پیدا کنند.

هدف از انتشار این بیانیه کمک به صندوق و مدیران آن در زمینه نظارت، پایش و ارزشیابی مدیریت صندوق در داراییها می‌باشد. این بیانیه موارد زیر را در برخواهد گرفت:

- ۱) بیان مکتوب نگرش‌ها، انتظارات، اهداف و خطوط کلی در مدیریت داراییهای صندوق.
- ۲) ایجاد یک ساختار سرمایه‌گذاری برای مدیریت کردن داراییهای صندوق، که این ساختار شامل طبقه بندی داراییهای صندوق، شیوه‌های مدیریت سرمایه‌گذاری و تخصیص داراییها می‌باشد به نحوی که سطح مناسبی از ریسک و بازده داراییها را در یک افق زمانی هدفگذاری نماید.
- ۳) ایجاد معیاری رسمی به منظور انتخاب، پایش، ارزشیابی و مقایسه عملکرد مدیران سرمایه‌گذاری.
- ۴) تقویت ارتباطات موثر بین صندوق، مدیران و گروههای ذینفع.
- ۵) مطابقت فعالیتهای بالزامات امانتداری، الزام به منش‌های سرمایه‌گذاران حرفه‌ای، رعایت کلیه قوانین و دستورالعملهای مختلف بورسی، مالیاتی، دولتی و بین‌المللی تا جایی که بر عملکرد صندوق تاثیر گذار خواهند بود.

## بیان اهداف

اهدافی که صندوق سرمایه‌گذاری مشترک به دنبال آن است در تقارن با الزامات مالی پیش‌بینی شده خواهد بود که عبارتند از:

- ۱) حفظ قدرت خرید داراییها و عواید آتی آنها می‌بایست متناسب با افزایش عمومی هزینه کالا و خدمات (تورم) باشد. این اهداف به طور کمی برابر با خالص پاداش ۱۰ درصدی بازدهی با در نظر گرفتن پیش‌بینی

- ۱۷ درصدی سالانه تورم می باشد و برای تحقق این منظور صندوق می بایستی به بازدهی ۲۷ درصدی برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۶/۳۱ دست پیدا کند.
- ۲) صندوق به دنبال آن است تا نرخ بازده به بودجه را به میزان ثابت و با تغییرات کم حفظ نماید. این به منزله آن است که مدیران تصمیم بگیرند که آیا بودجه سرمایه گذاری در دارایی برای تحقق هدف صندوق کافی می باشد و در صورت عدم تکافو نسبت به تامین مالی اقدام نمایند.
- ۳) به حداکثر رساندن بازده صندوق با افزایش ریسک منطقی و دوراندیشی.
- ۴) ایجاد یک تخصیص بهینه از داراییها به نحوی که الزامات بازده مورد انتظار را برآورده سازد و سیستم صرف منابع را منقطع سازد تا در صورت امکان صندوق بتواند به اهداف واقعی بالاتری از هدف دست پیدا کند.

### آستانه تحمل ریسک

صندوق تاکید و اقرار به این موضوع دارد که برای تحقق اهداف بلند مدت سرمایه گذاری مقداری ریسک همیشه می بایست وجود داشته باشد و همواره عدم اطمینان ها و شرایط پیچیده ای در بازارهای مالی وجود دارند که می توانند مانع از تحقق اهداف سودآوری بگردند.

در تدوین آستانه تحمل ریسک پذیری در صندوق این توانایی در کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت در برابر نوسانات بازار لحاظ می گردد. به این منظور صندوق نوسانات را در بازارها و بازدهی ها به علت تغییرات و نوسانات در بازار داراییها را برای کسب هدف سرمایه گذاری در بلند مدت تحمل خواهد نمود.

### ریسک سرمایه گذاری در صندوق

البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سود آور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق همواره وجود دارد بنابراین این سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های زیر توجه ویژه مبذول دارند :

۱- **ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق :** صندوق عمدتاً در سهام شرکت‌ها سرمایه‌گذاری می‌کند. ارزش سهام شرکت‌ها در بازار تابع عوامل متعددی از جمله وضعیت سیاسی، اقتصادی، اجتماعی، صنعت موضوع فعالیت و وضعیت خاص شرکت است. قیمت سهام در بازار می‌تواند کاهش یابد و در اثر آن صندوق و سرمایه‌گذاران آن متضرر شوند.

۲- **ریسک نکول اوراق مشارکت :** اوراق مشارکت شرکت‌ها بخشی از دارایی‌های صندوق را تشکیل می‌دهد. گرچه صندوق در اوراق مشارکتی سرمایه‌گذاری می‌کند که سود و اصل آن توسط یک موسسه معتبر تضمین شده است ولی این احتمال وجود دارد که ناشر به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق مشارکت مذکور عمل ننماید.

۳- **ریسک نوسان بازده بدون ریسک :** در صورتی که نرخ سود بدون ریسک ( نظیر سود علی‌الحساب اوراق مشارکت دولتی ) در انتشارهای بعدی توسط ناشر افزایش یابد، قیمت اوراق مشارکتی که سود حداقلی برای آنها تضمین شده است در بازار کاهش می‌یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق مشارکت سرمایه‌گذاری کرده باشد و بازخرید آن به قیمت معین توسط یک موسسه معتبر ( نظیر بانک ) تضمین نشده باشد، با افزایش نرخ اوراق بدون ریسک، صندوق ممکن است متضرر شود.

۴- **ریسک نقد شوندگی واحدهای ابطال شده :** از آنجا که این صندوق فاقد رکن نقد شوندگی است، لذا در صورتی که دارنده واحد سرمایه‌گذاری قصد ابطال واحد‌های سرمایه‌گذاری را داشته باشد، مدیر در ابتدا از وجوه نقد صندوق اقدام به پرداخت وجوه واحدهای سرمایه‌گذاری ابطال شده می‌نماید و چنانچه وجود نقد صندوق کفایت باز پرداخت واحدهای ابطال شده را نداشته باشد، مدیر صندوق مطابق اساسنامه اقدام به فروش دارایی‌های صندوق می‌نماید تا وجه مورد نیاز را تهیه کند. اگر به هر دلیلی از جمله بسته بودن نماد سهم، صف فروش و گره معاملاتی مدیر صندوق نتواند دارایی‌های صندوق را به وجه تبدیل کند، مبالغ مربوط به واحدهای ابطال شده تا تامین وجه نقد به حساب بستانکار سرمایه‌گذار منظور می‌گردد و بازپرداخت این بدهی‌های با روش FIFO و بر اساس تاریخ و ساعت ثبت سفارشات ابطال انجام می‌گیرد.

## سیاست مدیریت سرمایه گذاری

الف- سیاست تخصیص دارایی و متنوع سازی

الف-۱- طبق امیدنامه صندوق می‌تواند در داراییهای ریالی داخل کشور سرمایه گذاری کند و سرمایه گذاری خارجی (ارزی) به هر نوع و شکل غیرمجاز می‌باشد. صندوق در داراییهای به شرح زیر سرمایه گذاری می‌کند:

- ✓ سهام و حق تقدم سهام پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران و بازار اول فرابورس و سایر سهام پذیرفته شده در بازار دوم فرابورس به تشخیص سبأ.
- ✓ اوراق مشارکت، اوراق صکوک و سایر اوراق رهنی با شرایط موجود در امیدنامه.
- ✓ گواهی سپرده بانکها و موسسات مالی و اعتباری تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.
- ✓ هر نوع سپرده گذاری نزد بانکها و موسسات اعتباری تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

این صندوق از نوع صندوقهای سرمایه گذاری در سهام است و اکثر وجوه خود را به شرح جدول زیر صرف خرید سهام و حق تقدم خرید سهام می‌کند. همچنین در طول عمر صندوق، نصاب های زیر بر اساس ارزش روز دارایی های صندوق رعایت می‌شود:

نسبت از کل دارایی های صندوق	شرح
حداقل ۷۰٪ از دارایی های صندوق	۱- سرمایه‌گذاری در سهام پذیرفته شده در بورس یا بازار اول و بازار دوم فرابورس*
حداکثر ۱۰٪ از دارایی های صندوق	۲ - سهام و حق تقدم منتشره از طرف یک ناشر**
حداکثر ۵٪ از دارایی های صندوق	۲ + پذیرفته شده در بورس تهران
حداکثر ۳۰٪ از کل دارایی های صندوق	۲ ۴ پذیرفته شده در بازار اول و بازار دوم فرابورس
حداکثر ۲۰٪ از کل دارایی های صندوق	۳ - سهام و حق تقدم طبقه بندی شده در یک صنعت
حداکثر ۵٪ از کل سهام و حق تقدم منتشره ناشر	۴ - سهام و حق تقدم پذیرفته شده در بازار اول و بازار دوم فرابورس
	۵ - سهام و حق تقدم منتشره از طرف یک ناشر

دفتر مرکزی : سهروردی شمالی هویزه غربی نبش مرجان پلاک ۶۱

تلفن : ۰۶۳-۸۸۵۲۷۰۶۲-۸۸۵۲۷۰۶۱-۸۸۵۲۷۰۶۰-۸۸۵۲۷۰۶۱ داخلی ۱۰۱

فقط یک سهم منتشره از سوی یک ناشر می‌تواند بدون رعایت نصاب بند ۲ جدول فوق تا ۱۵٪ از کل داراییهای صندوق را تشکیل دهد.

### تبادل یابی مجدد (rebalancing)

انتظار می‌رود در برهه‌هایی از زمان مجموعه سرمایه‌گذاری از اهداف نشان‌گذاری شده فاصله بگیرند. در این شرایط لازم است تا مدیران سرمایه‌گذاری مجموعه داراییها را مورد بررسی مجدد قرار دهند و یا اهداف را تعدیل و یا با تغییر در ترکیب داراییها مسیر حرکت را در مسیر هدف‌گذاری شده قرار دهند و تغییرات چشمگیر را به اطلاع دارندگان واحدها برسانند.

اهم اقدامات مورد نیاز در تبادل یابی مجدد به شرح زیر می‌باشد:

۱) مدیران سرمایه‌گذاری مجدداً جریان ورودی و خروجی نقدی پورتنفوی را وزن دهی می‌نمایند و وزن تخصیص داراییها به منظور نزدیک شدن به اهداف سرمایه‌گذاری را تعیین می‌نمایند.

۲) اگر وزن هر یک از داراییهای صندوق در بازه مورد بررسی مطابق با جدول تخصیص دارایی نبود، مدیر سرمایه‌گذاری می‌بایست نسبت به اصلاح آن طبق جدول مذکور اقدام نماید.

مدیر سرمایه‌گذاری می‌بایست باید برای اصلاح سرمایه‌گذاری مطابق اهداف تخصیص مسئولانه عمل نماید.

### پایش سرمایه‌گذاری‌ها و عملکرد آنها

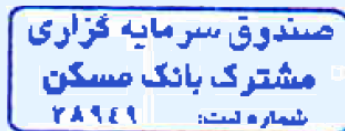
کمیته سرمایه‌گذاری عملکرد پورتنفوی سرمایه‌گذاری را در برابر اهداف مشخص شده پایش می‌نماید و در دوره‌های سه ماهه به ارزیابی این عملکرد می‌پردازد. بازده خالص سرمایه‌گذاری‌ها به طور خالص در برابر موارد زیر سنجیده می‌شود:

- (۱) هدفگذاری بلندمدت مدیریت صندوق
- (۲) شاخص قیمت و بازده نقدی بورس اوراق بهادار تهران
- (۳) شاخص بازده صندوقهای سرمایه‌گذاری مشترک در سهام

گزارشات حاصله مدیریت صندوق را در ارزشیابی عملکرد مدیران سرمایه‌گذاری و اتخاذ تصمیمات مناسب برای چینش سرمایه‌گذاریها کمک خواهد کرد. مدیریت صندوق می‌بایستی هر سه ماه یک بار گزارش عملکرد صندوق را در تارنمای صندوق به نشانی [www.maskanfund.com](http://www.maskanfund.com) منتشر نماید.

سید حمید علماء

مدیر عامل



دفتر مرکزی: سهروردی شمالی هویزه غربی نبش مرجان پلاک ۶۱

تلفن: ۰۶۳-۸۸۵۲۷۰۶۲-۸۸۵۲۷۰۶۱-۸۸۵۲۷۰۶۰-۸۸۵۲۷۰۶۱ داخلی ۱۰۱