

بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی

هدف مسکن آتی

۱۴۰۴

۱- اهداف و استراتژی سرمایه گذاری

صندوق های سرمایه گذاری یکی از مهم ترین سازوکارهای سرمایه گذاری در بازارهای مالی هستند که با ایفای نقش واسطه مالی، سرمایه گذاری افراد غیر حرفه ای را از حالت مستقیم به غیر مستقیم تبدیل می کنند و از این رهگذر، مزایای متعددی برای بازار سرمایه و سرمایه گذار فراهم می آورد.

شرکت تامین سرمایه بانک مسکن به عنوان نهاد مالی تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار با هدف خلق ثروت و ارزش آفرینی برای سرمایه گذاران و ذینفعان این شرکت مشغول به فعالیت است. در همین راستا اهداف و استراتژی های شرکت تامین سرمایه بانک مسکن با توجه به نوع صندوق تحت مدیریت خود در ادامه بیان شده است.

هدف از تشکیل صندوق، جمع آوری سرمایه از سرمایه گذاران و خریدوفروش اوراق بهادار در چارچوب تعهدات بازارگردانی آن اوراق مطابق امیدنامه صندوق و کسب منافع از این محل است. این صندوق از نوع صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی است و با استفاده از وجوه در اختیار خود عموماً اقدام به انجام عملیات بازارگردانی اوراق بهادار موضوع امید نامه با هدف ایقای تعهدات بازارگردانی میکند هدف صندوق افزایش نقدشوندگی تنظیم عرضه و تقاضا و تحدید دامنه نوسان قیمت اوراق بهادار موضوع امیدنامه و کسب منفعت از این محل است. استراتژی سرمایه گذاری صندوق بازارگردانی در راستای رعایت الزامات و قوانین سازمان بورس و اوراق بهادار و بورس مربوطه در بازارگردانی اوراق بهادار موضوع فعالیت صندوق میباشد. مدیر صندوق حداکثر تلاش را جهت نقد شونددگی اوراق بهادار موضوع بازارگردانی با توجه به منابع در دسترس و با در نظر گرفتن صرفه و صلاح دارندگان واحدهای صندوق به کار می گیرد.

صندوق های بازارگردانی برای دور کردن بازار سرمایه از نوسانات شدید به وجود آمده اند تا سهام را متعادل نگه دارند ، بدین ترتیب منجر به روان شدن معاملات می شوند، در نتیجه قدرت نقدشوندگی سهم بالا می رود و از دست کاری قیمت توسط برخی سود جویان بازار جلوگیری می شود.

اهداف سرمایه گذاری کوتاه مدت صندوق شناسایی فرصت های سرمایه گذاری مقطعی بر اساس پیگیری مداوم اخبار و اطلاعات و استفاده بهینه از آن ها جهت بالابردن بازده متناسب بار ریسک سرمایه گذاران در کوتاه مدت می باشد.

صندوق اختصاصی بازارگردانی هدف مسکن آتی بر اساس امیدنامه متعهد به انجام معاملات بر اساس شرایط زیر است:

تفاوت بین کمترین قیمت خرید در سفارش خرید و بیشترین قیمت فروش در سفارش فروش نباید بیشتر از دامنه مظنه ذکر شده در امیدنامه باشد.

حجم سفارش های خرید و فروش وارد باید برابر با حداقل سفارش انباشته مطابق امیدنامه باشد.

تعهد روزانه صندوق مطابق میدنامه تعیین میگردد.

۲- روشهای انتخاب و نظارت بر گزینه های سرمایه گذاری

با توجه به نوع صندوق و اهداف ذکر شده انتخاب و نظارت بر اوراق بهادار موضوع بازارگردانی توسط کمیته سرمایه گذاری و با در نظر گرفتن شرایط زیر صورت می پذیرد:

مدیران سرمایه گذاری با توجه به برآورد خود از روند آتی پارامترهای کلان اقتصادی، ساختار زمانی نرخ بهره، سیاستهای پولی و مالی کشور و شرایط بازارهای موازی و سایر عوامل از این دست در رابطه با مشخصات اوراق مورد سرمایه گذاری تصمیم گیری می نمایند سیاست اصلی صندوق در این بخش سرمایه گذاری در سهام بنیادی است که مدیران سرمایه گذاری به منظور شناسایی این دسته از سهام انواع مدلهای ارزش گذاری و رویکردهای بنیادی و تکنیکی را مورد استفاده قرار میدهند.

مطابقت سرمایه گذاری با مصوبات هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار اساسنامه و امیدنامه صندوق صورت می پذیرد.

میزان نقدشوندگی سهام با لحاظ درصد و میزان سهام شناور آن ترکیبی از سهامداران سابقه و حجم معاملات میباشد.

صندوق جهت رسیدن به اهداف و سیاست ها از استراتژی های زیر استفاده می نماید:

-خرید اوراق مشارکت، اوراق اجاره و اوراق رهنی

-گواهی سپرده منتشره توسط بانک ها یا موسسات مالی اعتباری معتبر

-خرید سهام، حق تقدم سهام پذیرفته شده در بورس تهران یا بازار اول و دوم فرابورس

-شناخت نیازها و خواسته ها، منابع، بازده مورد انتظار و حدتحمیل ریسک صندوق

-تمرکز بر افق سرمایه گذاری میان مدت و بلند مدت

-استفاده از تحلیل بنیادی به عنوان مبنای تصمیم گیری

-ارزیابی دوره های استراتژی تدوین و انجام اقدامات اصلاحی با توجه به شرایط روز بازار

۳- تعیین معیارهای ارزیابی عملکرد مدیران سرمایه گذاری

به منظور بررسی عملکرد مدیر سرمایه گذاری صندوق بازارگردانی می توان به موارد زیر اشاره نمود:

- رعایت الزامات سازمان بورس و اوراق بهادار در هر یک از نمادهای موضوع بازارگردانی
- انجام تعهدات بازارگردانی بر اساس دستورالعمل ها و منابع در دسترس

۴- سیاستهای شناسایی انواع ریسکهای مترتب بر سرمایه گذاری انجام شده و شیوه های اندازه گیری مدیریت و افشای آنها

با توجه به اینکه سرمایه گذاری در هر حوزه های ریسکهای مربوط به خود را دارد، از این رو فرآیند پایش ریسک در صندوق به شرح زیر بیان می گردد:

سیاستهای شناسایی انواع ریسکهای مترتب بر سرمایه گذاری

سرمایه گذاری در اوراق بهادار به ویژه سهام شرکتها همواره با ریسک همراه میباشد لذا هر چند تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سود آور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاریهای صندوق همواره وجود دارد. عمده ریسک های قابل اشاره صندوق عبارتند از:

الف) **ریسک کاهش ارزش داراییهای صندوق:** قیمت اوراق بهادار در بازار تابع عوامل متعددی از جمله وضعیت سیاسی، اقتصادی، اجتماعی، صنعت موضوع فعالیت و وضعیت خاص ناشر آن است. با توجه به آنکه ممکن است در مواقعی تمام یا بخشی از دارایی های صندوق در اوراق بهادار سرمایه گذاری شده باشند و از آنجا که قیمت این اوراق میتواند در بازار کاهش یابد، لذا صندوق از این بابت ممکن است متضرر شده و این ضرر به سرمایه گذاران منتقل شود.

ب) **ریسک نکول سایر اوراق بهادار:** گرچه صندوق به غیر از سهام و حق تقدم سهام موضوع بازارگردانی، در اوراق بهاداری سرمایه گذاری میکند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است، یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آنها وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که طرح سرمایه گذاری مرتبط با این اوراق سودآوری کافی نداشته باشد یا ناشر به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار عمل ننماید یا ارزش و لایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات میتواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند.

ج) **ریسک نوسان بازده بدون ریسک:** در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک انظیر سود علی الحساب 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 می یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه گذاری کرده باشد و باز خرید آن به قیمت معین توسط یک مؤسسه معتبر (نظیر بانک) تضمین نشده باشد، افزایش نرخ بازده بدون ریسک ممکن است باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران گردد.

د) **ریسک نقدشوندگی واحدهای ابطال شده:** از آن جایی که این صندوق فاقد رکن ضامن نقد شوندگی است، لذا در صورتی که دارنده واحد سرمایه گذاری قصد ابطال واحدهای سرمایه گذاری را داشته باشد، مدیر در ابتدا از محل وجوه نقد صندوق مربوط به عملیات بازارگردانی اوراق بهادار مورد نظر اقدام به پرداخت وجوه واحدهای سرمایه گذاری ابطال شده می نماید. چنانچه وجوه نقد صندوق متعلق به عملیات بازارگردانی اوراق بهادار مورد نظر کفاف بازپرداخت واحدهای ابطال شده را نداشته باشد، مدیر صندوق مطابق اساسنامه اقدام به فروش داراییهای صندوق متعلق به عملیات بازارگردانی همان اوراق بهادار می نماید 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 دارایی های صندوق را به وجه نقد تبدیل کند، مبالغ مربوط به واحدهای ابطال شده تا تأمین وجه نقد به حساب بستنکاری سرمایه منظور می گردد در صورت عدم امکان تبدیل داراییهای غیر نقد در عملیات بازارگردانی هر یک از اوراق بهادار به نقد، مدیر مجاز به پرداخت به سرمایه گذاران اوراق بهادار مذکور از محل داراییهای عملیات بازارگردانی سایر اوراق بهادار نمی باشد.

۴- شیوه های اندازه گیری و مدیریت ریسکهای مترتب بر سرمایه گذاری

ریسکهای اصلی مترتب بر سرمایه گذاری عموماً از طریق روشهای زیر اندازه گیری و مدیریت می شوند:

- سنجش ریسک هر ورقه اوراق بهادار با درآمد ثابت از طریق ابزارهای مرسوم مانند دیرش و تحذب و همچنین با استفاده از مدل طراحی شده توسط مدیر صندوق که پارامترهایی همچون نوع ناشر نوع ضامن نرخ اوراق، تعداد دفعات پرداخت کوبین ساختار درآمدی اوراق، میزان نقد شوندگی و سایر ویژگیهای اوراق را برای ارزیابی ریسک مد نظر قرار می دهد اندازه گیری می شود.
- به منظور ارزیابی ریسک نقدشوندگی و کاهش ارزش داراییهای صندوق در انتخاب سهم ها جهت بازارگردانی، میزان نقد شوندگی آن با لحاظ درصد و میزان سهام شناور آن ترکیبی از سهامداران سابقه و حجم معاملات و نوسان قیمت در ادوار گذشته مورد نظر قرار می گیرد.

۵- سیاستهای پایش و بازبینی عملکرد سرمایه گذاری در ادوار میاندورهای و انجام اصلاحات لازم

مدیر صندوق معمولاً بر اساس شرایط محیطی و ضوابط قانونی حاکم بر بازار سرمایه نسبت به اخذ تصمیمات خرید و فروش اوراق بهادار اقدام مینماید. با عنایت به امکان بروز تغییرات در سیاستهای کلان اقتصادی که بعضاً موجب تأثیر پذیری قیمت اوراق بهادار مورد بازارگردانی میگردد این مدیریت جهت بهبود عملکرد بازارگردانی و کسب بازدهی مطلوبتر یا اجتناب از ریسک های سیاستگذاریها، تصمیمات مقتضی را اتخاذ مینماید تا از فرصتها و تهدیدات موجود به نفع سرمایه گذاران در صندوق ها بهره جوید. معمولاً بر اساس سیاستهای کلان حاکم بر بازار، سیاست گذاری سرمایه گذاری به گونه ای انتخاب و عملیاتی می گردد که از حداکثر مزیت های نسبی و رقابتی سهام مورد بازارگردانی استفاده مناسب صورت گیرد و در هر زمان که نیاز به پایش و بازبینی عملکرد صندوق احساس شود، اقدام مناسب صورت میگیرد.

با این وجود عملکرد واحد سرمایه گذاری به طور مداوم در کمیته های سرمایه گذاری مربوطه پایش می شود تا در صورت مشاهده هر گونه انحراف تصمیمات لازمه اتخاذ گردد. با توجه به اهداف تعیین شده برای صندوقهای بازارگردانی، یکی از مهمترین شاخص های در پایش و ارزیابی عملکرد سرمایه گذاری میزان موفقیت در افزایش نقدشوندگی و کاهش نوسان قیمت سهام موردبازارگردانی است.

-ارائه صورت های مالی شش ماهه و سالانه صندوق با رعایت استانداردهای حسابرسی

-ارائه گزارش های عملکرد به صندوق ها در بازه سه ماهه، شش ماهه، نه ماهه و سالانه

- تایید گزارشات توسط متولی و حسابرس صندوق

۶- سیاستهای انجام ادواری آزمونهای بحران

به منظور مصون سازی پرتفوی از شرایط بحرانی و مدیریت ریسک مطالعه جامع و ادواری در زمینه های ذیل صورت می گیرد:

- تحلیل فضای سیاسی داخل و خارج کشور و تحلیل ریسک سیاسی.
- تحلیل اقتصاد جهانی و پیگیری و پایش و تحلیل مولفه ها و شاخص های اقتصاد جهانی بر بازار داخل.
- تحلیل اقتصاد کلان داخلی از منظر بودجه سال و تأثیرات آن بر بازارهای هدف.
- تحلیل گزارش ها و صورت های مالی شرکت ها
- سیاست های دولت در مقابله با شرایط تورم و رکود، تحلیل جابه جایی سر فصلهای بودجه ای و اثرات آن بر اقتصاد، تحلیل کسری بودجه؛
- تحلیل بازارهای موازی بالاخص بازار ارز، طلا، مسکن و.....

با بررسی پارامترهای فوق و طراحی چندین سناریو برای شاخص های کلان اقتصادی به ویژه نرخ بهره، عملکرد صندوق طی هر یک از این سناریوها را مورد ارزیابی قرار داده و استراتژیهای لازم برای مصون سازی داراییهای صندوق تا حد ممکن در صورت تحقق آنها را تدوین می نمایند.

۷- سیاستهای بازنگری و بروزرسانی بیانیه سیاستهای سرمایه گذاری صندوق "در ادوار مختلف

- سیاست کمیته بدین صورت خواهد بود که بازنگری در بیانیه سیاست سرمایه گذاری به صورت دوره ای وجود داشته و تغییرات مورد نیاز در آن اعمال گردد. همچنین در صورت رخداد هر یک از شرایط زیر نیز بازنگری و تعدیل بیانیه صورت خواهد پذیرفت.

- هر گونه تغییر مؤثر در قوانین و الزامات حاکم بر فعالیت صندوقهای مشترک سرمایه گذاری، تغییر قابل توجه در ساختار سیاسی و اقتصادی کشور.
- افزایش و یا کاهش قابل توجه در خالص دارایی صندوق در اثر صدور و ابطال واحدهای سرمایه گذاری.

۸- تعیین فرآیند انتخاب و ارزیابی مدیران سرمایه گذاری به همراه معیارها و روشهای جایگزینی آنها

فرآیند انتخاب مدیران سرمایه گذاری با توجه به شرایط ابلاغی سازمان بورس و اوراق بهادار انجام می پذیرد. ارزیابی مدیران سرمایه گذاری نیز بر اساس انطباق عملکرد آنها با دستورالعملهای ابلاغی سازمان بورس و همچنین مقایسه با معیارهای پایش عملکرد صندوق صورت می پذیرد در صورت ارزیابی نامطلوب عملکرد مدیر سرمایه گذاری پس از یکسال از قبولی سمت کمیته سیاست گذاری در مورد جایگزینی ایشان تصمیم گیری خواهد نمود.

۹- اطلاع رسانی گزارش ها

مدیر صندوق موظف است در فواصل زمانی مشخص صورت های مالی و گزارش عملکرد خود را ارائه نماید که سرمایه گذار می تواند با مراجعه به تارنمای کدال و یا تارنمای صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی هدف مسکن آتی گزارشات مزبور را مطالعه نموده و از وضعیت صندوق آگاه گردد.