



گزارش عملکرد مدیر

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی

دوره‌ی مالی سه‌ماهه‌ی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای که صندوق سرمایه‌گذاری قابل‌معامله (ETF) محسوب می‌شود که در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ تحت شماره ۵۵۳۳۱ نزد اداره ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسید. در دوره‌ی مالی گزارش‌شده، مجوز فعالیت صندوق صادر نگردیده بود؛ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۵ مجوز فعالیت صادر شده است. مدت فعالیت صندوق به موجب ماده ۵ اساسنامه تا تاریخ ۱۴۰۶/۰۷/۲۰ تمدید گردیده است. مرکز اصلی صندوق در تهران، بزرگراه کردستان، خیابان زاینده‌رود غربی پلاک ۳ واقع شده است. کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس <https://nikrayreits.ir> درج گردیده است.

موضوع فعالیت صندوق طبق اساسنامه‌ی آن به شرح زیر است:

الف - فعالیت اصلی

- هر گونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول که ویژگی‌های آن‌ها در ماده ۲۹ اساسنامه ذکر شده است؛
- اجاره دادن دارایی‌های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره دادن؛
- فروش دارایی‌های غیرمنقول
- سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛
- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های گروه انبوه‌سازی و املاک و مستغلات 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 در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛
- دریافت تسهیلات.

ارکان صندوق سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای که از این به بعد صندوق نامیده می‌شود از ارکان زیر تشکیل شده است:

مجمع صندوق: از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌شود. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به شرطی که حداقل نصف به علاوه یک از کل واحدهای ممتاز را در اختیار داشته باشند، از حق رأی در مجمع برخوردارند. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتازی که دارای حق رأی‌اند به شرح اشخاص زیر است:

نام دارندگان واحدهای ممتاز	تعداد واحدهای ممتاز تحت تملک	درصد واحدهای تحت تملک
گروه مالی دانیان	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰
شرکت سرمایه‌گذاری دانیان	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰
جمع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

مدیر صندوق: شرکت گروه مالی دانیان که در تاریخ ۱۳۸۴/۰۵/۱۹ به شماره ثبت ۲۵۲۲۷۹ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر عبارت است از: تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳.

متولی صندوق: مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران که در تاریخ ۱۳۹۴/۰۵/۱۰ به شماره ثبت ۳۶۵۳۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های مشهد به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران، خیابان سهروردی جنوبی، خیابان برادران نوبخت، پلاک ۲۹، طبقه اول، واحد ۱ و ۲.

حسابرس صندوق: مؤسسه حسابرسی و انیا نیک تدبیر که در تاریخ ۱۳۹۰/۱۰/۲۸ به شماره ثبت ۲۸۶۵۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: تهران، بلوار آفریقا، پایین‌تر از بزرگراه مدرس، خیابان گلدان، پلاک ۸، واحد ۳.

سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای به صورت نقدی تأسیس شده و سرمایه‌گذاری‌های خود را صرفاً در قالب حدود تعیین شده در اساسنامه‌ی صندوق و مطابق با تشریفات مندرج در امیدنامه انجام خواهد دارد. با توجه به اهداف صندوق، تمرکز سرمایه‌گذاری‌های آن در حوزه‌ی املاک و مستغلات خواهد بود و سرمایه‌گذاری در دارایی‌های مالی مثل اوراق بدهی مرتبط با املاک و مستغلات صرفاً در صورت برخورداری از صرفه‌ی اقتصادی و با هدف مدیریت منابع پارک شده انجام خواهد گرفت. در صورت شناسایی فرصت سرمایه‌گذاری مناسب در املاک و مستغلات، منابع صندوق از دارایی‌های مالی منتقل خواهد شد. صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای با بهره‌گیری از توانایی مدیریت حرفه‌ای دارایی‌های حوزه‌ی املاک و مستغلات، به دنبال کسب بازده مناسب و کنترل ریسک‌های عمومی و خاص این حوزه است.

اولویت صندوق در خرید مستغلات، خرید واحدهای ساختمانی (در صورت برخورداری از قوانین و مقررات) واقع در استان تهران با کاربری مسکونی و اداری و تجاری است. پیش‌بینی می‌شود که سه سال اول فعالیت، سرمایه‌گذاری محدود به استان تهران و کاربری‌های مسکونی و اداری و تجاری باشد و در سال‌های آتی نیز در صورت تصویب مجمع و با اصلاح امیدنامه‌ی صندوق، جغرافیای جدیدی نیز برای کاربری‌های یادشده اضافه خواهد شد. موضوع اصلی فعالیت این صندوق، سرمایه‌گذاری و گردش دارایی‌های غیرمنقول است و سایر دارایی‌ها مثل سهام شرکت‌های ساختمانی در رتبه‌های بعدی است. سرمایه‌گذاری در اوراق قرضه و رهنی و سپرده‌ی بانکی با هدف مدیریت ریسک نقدینگی، پارک پول و تأمین سرمایه در گردش صندوق انجام می‌شود.

در رابطه با دارایی‌های غیرمنقول، محوریت اصلی فعالیت صندوق خرید یکجا و عمده‌ی واحدهای اداری و مسکونی و سپس فروش آن‌ها به شکل تک‌تک و خرد است. از این مسیر صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای سیاست گردش مناسب دارایی‌های غیرمنقول و تحقق عایدی سرمایه‌ای را دنبال می‌کند. طبعاً در راستای مدیریت ریسک و متنوع‌سازی فعالیت، صندوق از فرصت خرید، بهسازی‌های جزئی و فروش مجدد نیز استفاده خواهد کرد.

سیاست اصلی صندوق ایفای نقش واسطه‌گری در بین متقاضیان خریدی است که به دنبال تبدیل به احسن کردن واحدهای مسکونی و اداری خود هستند. صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای خواهد کوشید که با تأمین نقدینگی لازم، این فرآیند را که در حال حاضر با دشواری بسیار همراه است، تسهیل کند. در شرایط فعلی فروشنده‌ی واحد مسکونی یا اداری خود به دنبال واحد جدیدی است که خریداری کند و منابع آن را با فروش واحد جاری خود تأمین کند. چون نقدینگی لازم در دسترس چند طرف معامله نیست،

انجام این معاملات با تأخیر، تعارض‌ها و گرفتاری‌های بسیاری روبه‌رو است. در این شرایط، صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای می‌تواند راهگشا باشد و با فراهم‌آوردن نقدینگی، امکان انجام چند معامله هم‌زمان را تسهیل کند.

در چارچوب اساسنامه‌ی مصوب صندوق، چنانچه فرصت خرید از طریق سازوکار مزایده‌ی دستگاه‌های اجرایی مهیا باشد، صندوق اقدام به بررسی شرایط خواهد کرد و چنانچه فرصت سرمایه‌گذاری مطلوبی را شناسایی کند، طبق تشریفات مصوب صندوق، اقدام به سرمایه‌گذاری خواهد کرد.

با توجه به شرایط اقتصادی کشور و ایجاد اثرات تورمی و افزایش ارزش جایگزینی واحدهای ساختمانی، عملیات اجاره‌داری با چالش‌های زیادی روبه‌رو است. بر این اساس، صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای نسبت به کسب درآمد بهره‌برداری سیاست محافظه‌کارانه‌ای خواهد داشت. در حوزه‌ی اجاره‌داری، مراکز خرید، هتل‌ها و پارکینگ‌ها از جمله مواردی است که مورد علاقه است، چراکه با اجاره‌ی یکجا و عمده‌ی این واحدها، امکان کسب درآمد بهره‌برداری وجود دارد.

خرید یا فروش دارایی‌های غیرمنقول که ارزش آن‌ها بیش از ۵۰ درصد کل دارایی‌های صندوق است، طبق مقررات منوط به اخذ مجوز از مجمع صندوق است. همچنین صندوق به منظور خرید دارایی‌های موضوع سرمایه‌گذاری و تأمین سرمایه در گردش فعالیت خود از تسهیلات استفاده خواهد کرد. مجموع تعهدات پرداخت آتی صندوق از محل خرید اعتباری املاک نباید بیشتر از ۶۰ درصد از ارزش کل دارایی‌های صندوق باشد. بر طبق اساسنامه‌ی صندوق، به غیر از مواردی که مرتبط با بهسازی و تعمیرات املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری است، صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات نیک‌رای فعالیت مستقیم در ساخت یا مشارکت در ساخت و اعطای تسهیلات نخواهد داشت. همه‌ی این مقررات محدودکننده به معنای آن است که سیاست‌های صندوق باید محافظه‌کارانه باشد. صندوق نیک‌رای از این سیاست‌های تبعیت کرده و سیاست محافظه‌کارانه‌ی سرمایه‌گذاری را دنبال خواهد کرد.

کارمزد ارکان و تصفیه صندوق سرمایه‌گذاری به صورت روزانه به شرح جدول زیر محاسبه و در حساب‌ها ثبت می‌شود:

عنوان هزینه	شرح نحوه‌ی محاسبه‌ی هزینه
هزینه‌های تأسیس (شامل تبلیغ و پذیره‌نویسی)	معادل ۲ درصد از وجوه جذب‌شده در پذیره‌نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱۵۰ میلیون ریال با ارائه‌ی مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
هزینه‌های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک‌سال مالی با ارائه‌ی مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
کارمزد مدیر	۱/۵ از ارزش خالص دارایی‌های صندوق تا سقف ۱۰۰ میلیارد ریال
کارمزد متعهد پذیره‌نویس	۱ درصد از مبلغ متعهدشده در هر پذیره‌نویسی
کارمزد بازارگردان	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه‌ی ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد مدیر بهره‌برداری	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه‌ی ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه‌ی ارزش خالص دارایی‌های صندوق (حداقل ۸۰۰ و حداکثر ۱۲۰۰ میلیون ریال)
حق الزحمه‌ی حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۱،۱۰۰ میلیون ریال
حق الزحمه و کارمزد تصفیه‌ی مدیر صندوق	معادل ۰/۱ درصد ارزش خالص دارایی‌های صندوق
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	معادل مبلغ تعیین‌شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط بر این‌که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد تا سقف ۴۰۰ میلیون ریال
هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها	هزینه‌ی دسترسی به تارنما، نرم‌افزار و خدمات پشتیبانی آن‌ها بر اساس آخرین پیش‌فاکتور/ قرارداد منعقد شده با شرکت نرم‌افزاری

صورت سود و زیان دوره‌ی مالی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۶,۱۵۴,۴۹۸,۲۱۱	۲۲,۷۳۴,۳۹۰,۲۸۰	درآمدهای عملیاتی:
۳۰,۰۶۳,۰۷۸,۳۳۷	۴۷,۷۵۹,۲۱۶,۶۷۰	سود (زیان) فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار
.	۴۳,۰۶۹,۱۹۱	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده‌های بانکی
۳۶,۲۱۷,۵۷۶,۵۴۸	۷۰,۵۳۶,۶۷۶,۱۴۱	سایر درآمدها
		جمع درآمدها
.	۹,۱۰۲,۵۴۸,۱۹۰	هزینه‌های عملیاتی:
۴۰۸,۸۰۰	۳,۲۶۸,۱۰۳,۵۶۳	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
۴۰۸,۸۰۰	۱۲,۳۷۰,۶۵۱,۷۵۳	سایر هزینه‌های عملیاتی
		جمع هزینه‌های عملیاتی
۳۶,۲۱۷,۱۶۷,۷۴۸	۵۸,۱۶۶,۰۲۴,۳۸۸	سود خالص
۳,۶۲۲	۳۸۸	سود هر واحد سرمایه‌گذاری

صورت خالص دارایی‌ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
ریال	ریال	
دارایی‌ها		
۲,۵۴۲,۰۰۴,۵۳۹	۱,۱۱۰,۴۶۳,۴۱۱	سایر دارایی‌ها
۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۶۰,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	موجودی املاک
۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	۳۱۵,۳۵۶,۷۶۶,۲۶۲	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	۲۰۳,۳۸۱,۵۰۲	حساب‌های دریافتنی
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۱۶۲,۱۸۱,۱۳۶,۸۶۶	موجودی نقد
۱,۷۶۲,۲۱۱,۴۱۸,۳۹۱	۱,۹۳۹,۶۶۱,۷۴۸,۰۴۱	جمع دارایی‌ها
بدهی‌ها		
۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴	۲,۲۸۶,۶۴۴,۴۱۷	حساب‌های پرداختنی
۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷	۱۴,۲۹۲,۵۱۱,۶۵۸	حساب‌های پرداختنی به ارکان صندوق
۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۷,۴۴۹,۶۵۶,۲۹۸	حساب‌های پرداختنی به سرمایه‌گذاران
۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱	۱۱۵,۵۱۶,۸۳۵,۵۳۱	سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر
۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲	۳۷۹,۵۴۵,۶۴۷,۹۰۴	جمع بدهی‌ها
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱,۵۶۰,۱۱۶,۱۰۰,۱۳۷	خالص دارایی‌ها
۱۷۴,۷۸۰	۱۰,۴۰۱	خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری

گردش خالص دارایی‌ها

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری
ریال	واحد
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	
(۱۶,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	-
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۵۸,۱۶۶,۰۲۴,۳۸۸	-
(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	-
۱,۵۶۰,۱۱۶,۱۰۰,۱۳۷	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰

تغییرات خالص دارایی‌ها در سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳:

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۲

آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز

افزایش واحدهای سرمایه‌گذاری از محل پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی

سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

گردش خالص دارایی‌ها در دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۳

سود خالص دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

صورت جریان نقد

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
ریال	ریال
۳۴,۵۹۶,۶۵۲,۶۷۷	۴۰۸,۳۷۷,۵۷۸,۱۰۴
۰	۰
۳۴,۵۹۶,۶۵۲,۶۷۷	۴۰۸,۳۷۷,۵۷۸,۱۰۴
۰	(۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰)
۲۲,۸۲۱,۰۸۴,۰۹۰	۴۵۸,۲۰۱,۳۹۰,۱۳۵
۲۲,۸۲۱,۰۸۴,۰۹۰	(۷,۶۰۸,۶۰۹,۸۶۵)
۵۷,۴۱۷,۷۳۶,۷۶۷	۴۰۰,۷۶۸,۹۶۸,۲۳۹
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۰	(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱,۴۵۷,۴۱۷,۷۳۶,۷۶۷	۱۵۴,۹۱۸,۹۶۸,۲۳۹
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷
۱,۴۵۸,۳۵۰,۴۲۰,۲۳۴	۱۶۲,۱۸۱,۱۳۶,۸۶۶

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

خالص جریان های نقدی ناشی از خرید و فروش املاک و مستغلات

جریان نقد دریافتی از محل واگذاری سایر سرمایه گذاری ها

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی:

دریافت های نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری عادی و ممتاز

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

موجودی نقد ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در پایان دوره

مجامع طی دوره

تاریخ مجمع	موضوع	آخرین وضعیت
۱۴۰۳/۰۴/۲۲	اصلاح امیدنامه: اضافه شدن امکان سرمایه گذاری از طریق شرکت در مزایده	تکمیل مستندات و صدور مجوز سازمان
۱۴۰۳/۰۵/۲۷	تغییر اساسنامه: بهروزرسانی تمام متن اساسنامه به آخرین نسخه‌ی اساسنامه‌ی نمونه‌ی مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار	تکمیل مستندات و پایان تشریفات ثبت
۱۴۰۳/۰۶/۲۵	سال مالی: تصویب صورتهای مالی تقسیم سود انتخاب حسابرس انتخاب روزنامه‌ی رسمی	ارسال مدارک به سازمان پرداخت سود سهامی

وضعیت ساختمان‌های آماده فروش

ملک	سهم از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه‌نامه	آدرس
آزادگان قطعه‌ی ۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۶۲۱۲۱۶۶۷	۱۴۰۳/۱۱/۲۶	امیرآباد شمالی، خ آزادگان، خ ۲۱ شرقی، پلاک ۲۸، واحد ۲ - پلاک ثبتی ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی
سعادت‌آباد	۶ دانگ عرصه و عیان	۲۲۱۷۵۶۲	۱۴۰۳/۱۱/۲۶	سعادت‌آباد، خیابان ۱۸ غربی، پلاک ۲۵، واحد ۳ - پلاک ثبتی ۳۵۰۰۹ فرعی از ۷۲ اصلی
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۱
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۲
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۳
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۴

ملک	قیمت کارشناسی	قیمت خرید	قیمت فروش
آزادگان - قطعه ۲	۱۴۰۳/۰۲/۰۹	۱۴۰۲/۱۰/۱۸	نگهداری
	۲۲۵,۰۰۰ میلیون ریال	۲۰۵,۰۰۰ میلیون ریال	
سعادت آباد	۱۴۰۳/۰۴/۰۳	۱۴۰۲/۱۱/۲۵	مذاکره برای فروش
	۸۲۰,۰۰۰ میلیون ریال	۷۹۰,۰۰۰ میلیون ریال	
کردستان قطعه ۱	۱۴۰۳/۰۵/۲۸	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	نگهداری
	۱۲۴,۶۳۲ میلیون ریال	۱۱۷,۷۰۰ میلیون ریال	
کردستان قطعه ۲	۱۴۰۳/۰۵/۲۸	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	نگهداری
	۱۰۵,۰۱۲ میلیون ریال	۹۹,۱۷۰ میلیون ریال	
کردستان قطعه ۳	۱۴۰۳/۰۵/۲۸	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	نگهداری
	۱۲۲,۲۴۸ میلیون ریال	۱۱۲,۳۳۰ میلیون ریال	
کردستان قطعه ۴	۱۴۰۳/۰۵/۲۸	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	نگهداری
	۱۵۲,۶۸۴ میلیون ریال	۱۳۶,۶۱۰ میلیون ریال	

ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق

رکود اقتصادی در سطح کشور و در حوزه فعالیت صندوق: برای مثال می‌توان به رکود سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶ و عدم رشد متناسب قیمت زمین و مسکن در این دوره اشاره کرد. رکود طولانی‌مدت صنعت‌های وابسته به ساختمان نیز می‌تواند باعث افت شدید ساخت واحدهای ساختمانی و خروج نیروهای انسانی و سرمایه‌گذاران از این حوزه شود. علت آن است که برگشت ظرفیت‌های عادی صنعت‌های وابسته به ساختمان پس از دوره‌ی رکود بلندمدت در بازار مسکن و واحدهای اداری به سرعت انجام نمی‌شود.

رقابت: صندوق املاک مستغلات در مورد دارایی‌های حوزه فعالیت خود با بازیگران سنتی فعلی بازار در رقابت خواهد بود. ورود گسترده‌ی سایر صندوق‌های املاک و مستغلات در آینده نیز محتمل است. رقابت بین صندوق‌ها برای جذب سرمایه و سود بیشتر می‌تواند بر سبد دارایی‌های صندوق و توانایی در سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار باشد.

تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

خالی ماندن واحدهای آپارتمانی صندوق برای مدت طولانی: این احتمال وجود دارد که برای دارایی‌های صندوق متقاضی اجاره و خرید وجود نداشته باشد و مدت زمان انعقاد قرارداد اجاره یا فروش دارایی طولانی شود؛ این رویداد بر فعالیت عملیاتی صندوق و گردش دارایی‌های آن اثر منفی دارد. عدم متحرک واحدهای معاملاتی روی واحدهای صندوق ممکن است به فروش اعتباری بلندمدت واحدها منجر شود که این خود ریسک دیگری برای این سرمایه‌گذاری است.

وقفه در ایجاد درآمد به دلیل نیاز به تعمیرات و نوسازی: تعمیرات و نوسازی واحدهای در دست بهره‌برداری باعث کاهش منابع نقد شرکت و کاهش درآمد عملیاتی آن در دوره‌ی تعمیرات خواهد شد.

تغییر نرخ اجاره‌ی واحدهای اداری و مسکونی و تغییر در قوانین مربوط به اجاره‌داری و فروش: ریسک محیط قانونی و مقرراتی مثل و تغییر در نرخ مالیات بر درآمد اجاره و فروش، بر فعالیت شرکت اثرگذار است. تغییر نرخ اجاره نیز که نقش عمده‌ای بر قیمت املاک و مستغلات دارد منشأ ریسک دیگری برای سرمایه‌گذاری در این حوزه است.

افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات: استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه‌ی سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش سرمایه‌گذاران است. افزایش نرخ بهره‌ی دریافت تسهیلات یا کاهش نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.

افزایش نامتناسب هزینه‌های عملیاتی و در پی آن کاهش وجوه نقد عملیاتی: عدم افزایش نرخ اجاره متناسب با هزینه‌های عملیاتی باعث کاهش ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری را در پی دارد.

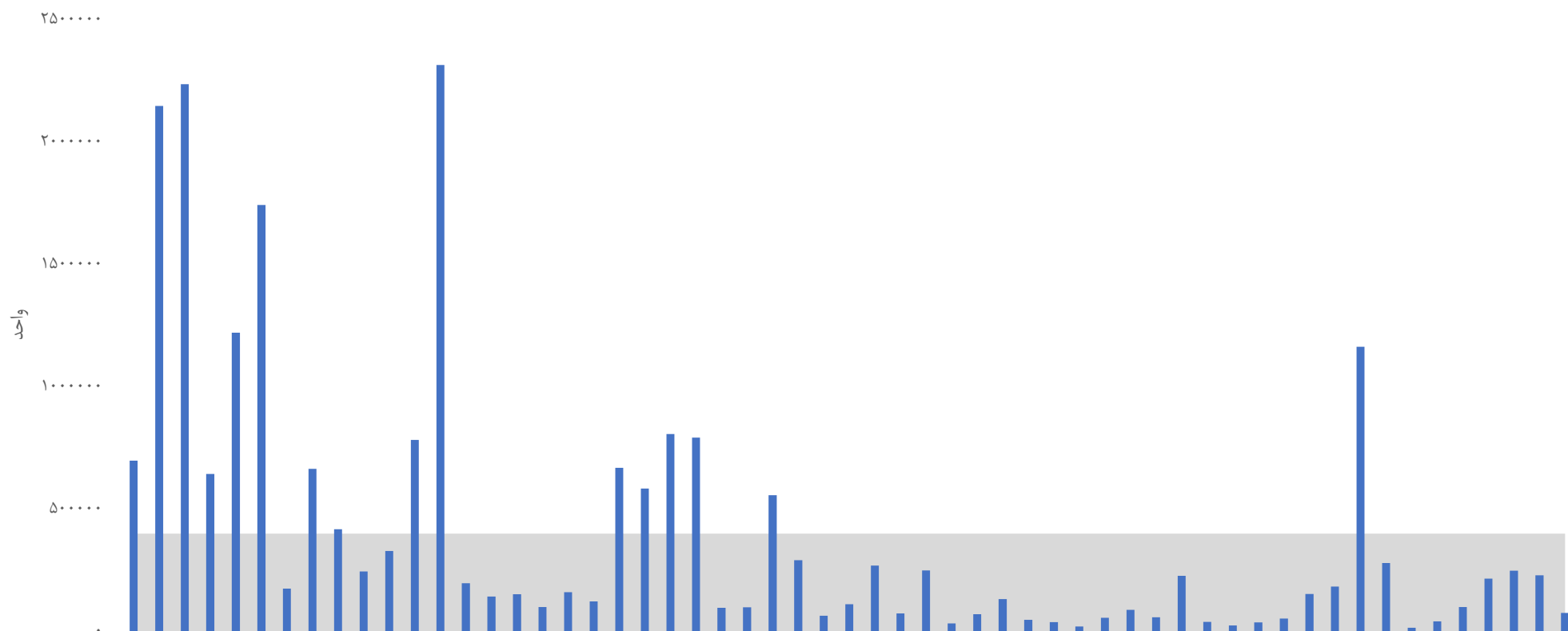
ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص محاسبه شده: با توجه به اینکه، گزارش ارزش‌گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق، هر شش ماه یکبار تهیه و افشا خواهد شد، ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد، بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق (به جز در موارد شش‌ماهه) صرفاً منعکس‌کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است، 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 در تواتر روزانه افشا می‌شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی‌باشد؛ لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق بر مبنای صورت‌های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

نقدشوندگی: پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بازار اوراق بهادار و عقد قرارداد با صندوق بازارگردانی اختصاصی، 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. با این حال، مسئولیت‌های بازارگردان 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 می‌باشد 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.

وضعیت معاملات ثانویه واحدهای عادی صندوق

حجم معاملات

متوسط روزانه: ۳۹۵،۵۳۶ واحد



۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱۴۰۳/۰۴/۰۱