



گزارش عملکرد مدیر

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱



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.

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:

- مایه‌گذاری 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 داناایان	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰
شرکت سرمایه‌گذاری داناایان	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰
جمع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

مدیر صندوق: شرکت گروه مالی داناایان 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 خُرد 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 فراهم آوردن 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.

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 فعالیتی 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 ۱۰,۲۰۰ 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
حق‌پذیرش 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 با شرکت نرم‌افزاری

صورت سود و زیان دوره‌ی مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۰,۸۰۳	۲۱۳,۰۳۳
۲۱۵,۶۸۶	۳۳,۷۰۶
۰	۱,۱۲۷
۰	۲۱۱
۳۰,۵۰۰	۱۶۳,۰۰۰
۲۷۶,۹۸۹	۴۱۱,۰۷۶
(۲۵,۲۷۴)	(۳۵,۳۲۴)
(۵,۷۲۰)	(۱۴,۲۱۳)
(۳۰,۹۹۳)	(۴۹,۵۳۶)
۲۴۵,۹۹۵	۳۶۱,۵۳۹
۱,۶۴۰	۲,۴۱۰

درآمدهای عملیاتی:

سود فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار
 سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سود سپرده‌های بانکی
 سود سهام
 سایر درآمدها
 سود فروش املاک و مستغلات
جمع درآمدها

هزینه‌های عملیاتی:

حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
 سایر هزینه‌های عملیاتی
جمع هزینه‌های عملیاتی
سود خالص
سود هر واحد سرمایه‌گذاری

صورت خالص دارایی‌ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		دارایی‌ها
۱,۶۴۲	۳,۱۵۴	سایر دارایی‌ها
۹۰۰	۲,۰۰۰	پیش‌پرداخت‌ها
۹۹۵,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰	موجودی املاک
۷۵۵,۴۳۴	۱,۴۰۸,۳۴۹	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۱,۹۷۳	۳,۵۰۶	حساب‌های دریافتنی
۷,۲۶۲	۴,۷۸۷	موجودی نقد
۱,۷۶۲,۲۱۱	۱,۸۸۷,۶۰۶	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۲,۱۶۳	۴,۲۵۱	حساب‌های پرداختنی
۱۰,۳۴۴	۱۱,۷۴۴	پرداختنی به ارکان صندوق
۸۹۰	۶,۳۸۲	پرداختنی به سرمایه‌گذاران
۱,۰۱۵	۱,۷۴۰	سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر
۱۴,۴۱۱	۲۴,۱۱۷	جمع بدهی‌ها
۱,۷۴۷,۸۰۰	۱,۸۶۳,۴۸۹	خالص دارایی‌ها
۱۱,۶۵۲	۱۲,۴۲۳	خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری

گردش خالص دارایی‌ها

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	
میلیون ریال	واحد	
تغییرات خالص دارایی‌ها در سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳:		
۱۸,۴۵۵	۰	مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۲
۱۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	آورده موسسین جهت تحصیل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز
۱,۴۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش واحدهای سرمایه‌گذاری از محل پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی
(۱۶,۶۵۰)	-	سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری
۲۴۵,۹۹۵	۰	سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
۱,۷۴۷,۸۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
گردش خالص دارایی‌ها در سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴:		
۳۶۱,۵۳۹	-	سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
(۲۴۵,۸۵۰)	-	سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری
۱,۸۶۳,۴۸۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

صورت جریان نقد

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۱۲,۶۰۵	۱۶۴,۹۰۱
۱۲,۶۰۵	۱۶۴,۹۰۱
۲۴۰,۵۰۰	۱,۱۵۸,۰۰۰
(۱,۲۰۵,۰۰۰)	(۴۶۵,۸۱۰)
۱۴۹,۸۶۴	۳۰,۰۰۴
۰	۲۱۰,۰۰۰
(۵۷۴,۹۹۰)	(۸۵۹,۲۱۳)
(۱,۳۸۹,۶۲۶)	۷۲,۹۸۱
(۱,۳۷۷,۰۲۱)	۲۳۷,۸۸۲
۱,۴۰۰,۰۰۰	۰
(۱۶,۶۵۰)	(۲۴۰,۳۵۸)
۱,۳۸۳,۳۵۰	(۲۴۰,۳۵۸)
۶,۳۲۹	(۲,۴۷۵)
۹۳۳	۷,۲۶۲
۷,۲۶۲	۴,۷۸۷

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

دریافت های نقدی ناشی از فروش املاک و مستغلات

پرداخت های نقدی بابت خرید املاک و مستغلات

دریافت های نقدی حاصل از سود سپرده ی بانکی

دریافت های نقدی حاصل از استرداد سپرده ی بانکی بلندمدت

پرداخت های نقدی بابت تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت

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

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

جریان های نقدی حاصل از (مصرف شده در) 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 سال

مانده موجودی نقد در پایان سال

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: به روزرسانی تمام متن اساسنامه به آخرین نسخه ی اساسنامه ی نمونه ی مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار	تکمیل مستندات و پایان تشریفات ثبت
۱۴۰۳/۰۶/۲۵	سال مالی: تصویب صورت های مالی تقسیم سود انتخاب حسابرس انتخاب روزنامه ی رسمی	ارسال مدارک به سازمان پرداخت سود سهامی
۱۴۰۳/۰۷/۲۸	تصمیم گیری نسبت به فروش ساختمان سعادت آباد	تکمیل مستندات - فروش ساختمان
۱۴۰۴/۰۳/۰۷	تصمیم گیری نسبت به خرید ساختمان آراوات	برگزاری مجمع - انصراف از خرید

وضعیت ساختمان های آماده فروش

ملک	سهم از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه نامه	آدرس
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۱
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۲
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۳
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۴

ملک	قیمت کارشناسی	قیمت خرید	قیمت فروش
کردستان قطعه ۱	۱۴۰۴/۰۴/۲۱ ۱۶۶,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۷,۷۰۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۲	۱۴۰۴/۰۴/۲۱ ۱۴۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۹۹,۱۷۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۳	۱۴۰۴/۰۴/۲۱ ۱۴۰۲,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۲,۳۳۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۴	۱۴۰۴/۰۴/۲۱ ۲۰۱,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۳۶,۶۱۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش

در چارچوب مصوبات مجمع مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۲۲، صندوق اقدام به شرکت در مزایده‌ی دستگاه‌های اجرایی به شماره آگهی ۱۴۰۳۶۸۴۶۰۰۰۷۸۰۸۵۰ شعبه‌ی سوم اجرای احکام مدنی مجتمع قضایی شهید صدر تهران کرده است که با توجه به شرایط مزایده، صندوق به عنوان برنده مزایده در قیمت کارشناسی (۷۵۰ میلیارد ریال) تعیین شد؛ با این حال به دلیل عدم رعایت تشریفات قانونی توسط دستگاه اجرا، مزایده توسط شعبه مربوطه ابطال و مبلغ پرداختی صندوق استرداد گردید.

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.

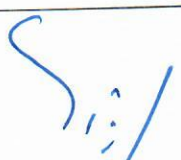
افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات: استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه‌ی سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش سرمایه‌ی سرمایه‌گذاران است. افزایش نرخ بهره‌ی دریافت تسهیلات یا کاهش نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.

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.

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 ارزش-گذاری 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 مواعد 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 نقدکردن 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.

	صاحب امضای مجاز صندوق
	آقای پیمان حبیبی