



گزارش عملکرد مدیر

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰



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

مدیر صندوق: شرکت گروه مالی دانایان 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 تهران 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 آگاهان و همکاران که در تاریخ ۱۳۶۷/۱۰/۱۸ به شماره ثبت ۳۵۰۷ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: خیابان سپهبد قرنی خیابان نیکو پلاک ۲۸

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، جغرافیایی 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.

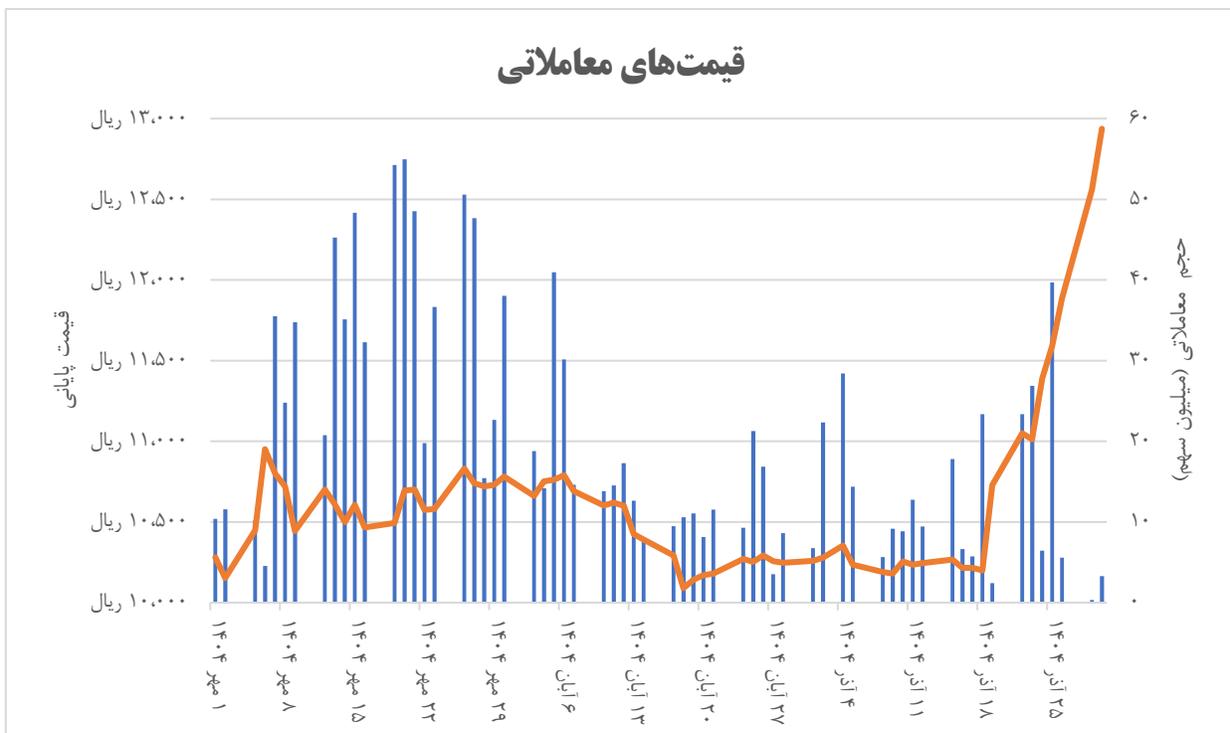
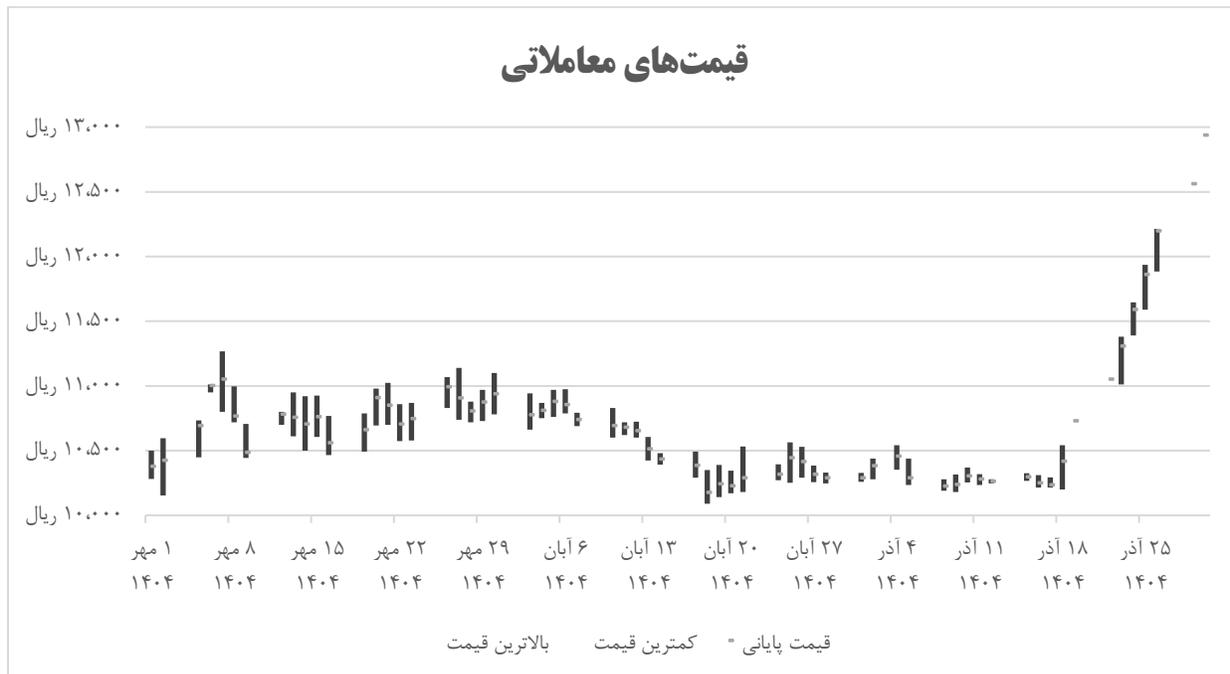
در چارچوب اساسنامه‌ی مصوب صندوق، چنانچه فرصت خرید از طریق سازوکار مزایده‌ی دستگاه‌های اجرایی مهیا باشد، صندوق اقدام به بررسی شرایط خواهد کرد و چنانچه فرصت سرمایه‌گذاری مطلوبی را شناسایی کند، طبق تشریفات مصوب صندوق، اقدام به سرمایه‌گذاری خواهد کرد.

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. هم‌ای 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:

شرح نحوه‌ی محاسبه‌ی هزینه	عنوان هزینه
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 تأسیس (شامل تبلیغ و پذیره‌نویسی)
حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجمع در طول یک‌سال مالی با ارائه‌ی مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق	هزینه‌های برگزاری مجمع صندوق
۱/۵ از ارزش خالص دارایی‌های صندوق تا سقف ۱۰۰ میلیارد ریال	کارمزد مدیر
۱ درصد از مبلغ متعهدشده در هر پذیره‌نویسی	کارمزد متعهد پذیره‌نویس
سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه‌ی ارزش خالص دارایی‌های صندوق	کارمزد بازارگردان
سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه‌ی ارزش خالص دارایی‌های صندوق	کارمزد مدیر بهره‌برداری
سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه‌ی ارزش خالص دارایی‌های صندوق (حداقل ۲۰،۰۰۰ و حداکثر ۲،۱۰۰ میلیون ریال)	کارمزد متولی
سالانه مبلغ ثابت ۳،۳۰۰ میلیون ریال	حق الزحمه‌ی حسابرس
معادل ۰/۱ درصد ارزش خالص دارایی‌های صندوق	حق الزحمه و کارمزد تصفیه‌ی مدیر صندوق
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	حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها
هزینه‌ی دسترسی به تارنما، نرم‌افزار و خدمات پشتیبانی آن‌ها بر اساس آخرین پیش‌فاکتور/ قرارداد منعقد شده با شرکت نرم‌افزاری	هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها

وضعیت معاملاتی



صورت سود و زیان دوره‌ی مالی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰
ریال	ریال
۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶	۱۶۵,۱۷۴,۵۹۳,۰۲۹
۵۹,۹۳۱,۷۲۲,۴۷۵	۳۲,۸۹۶,۳۶۹,۳۹۴
۶۵,۰۰۳,۱۴۵	۲۰۷,۰۶۲,۳۳۲
۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
-	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹
۲۱۴,۰۹۴,۶۳۸,۸۴۶	۲۰۲,۹۱۹,۱۵۰,۱۰۴
۱۷,۲۱۴,۲۹۹,۵۶۰	۱۹,۱۰۷,۰۴۹,۵۴۳
۶,۶۹۵,۱۲۹,۴۵۰	۵,۰۴۲,۴۴۳,۵۸۳
۲۳,۹۰۹,۴۲۹,۰۱۰	۲۴,۱۴۹,۴۹۳,۱۲۶
۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶	۱۷۸,۷۶۹,۶۵۶,۹۷۸
۱,۲۶۸	۱,۱۹۲

درآمدهای عملیاتی:

سود (زیان) فروش اوراق بهادار
 سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده‌های بانکی
 سایر درآمدها
 سود (زیان) فروش املاک و مستغلات
 درآمد سود اوراق بهادار

جمع درآمدهای عملیاتی

هزینه‌های عملیاتی:

حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
 سایر هزینه‌های عملیاتی

جمع هزینه‌های عملیاتی

سود خالص

سود هر واحد سرمایه‌گذاری

صورت خالص دارایی‌ها

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
ریال	ریال
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۱,۴۲۷,۷۸۸,۴۳۰
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۸۵۴,۵۲۹,۸۹۳,۷۶۳
۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲	۱,۰۸۲,۸۸۱,۵۵۸
۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۱۸,۰۹۷,۰۳۲,۸۴۹
۱,۸۸۷,۶۰۶,۰۷۳,۵۹۴	۱,۷۹۰,۹۴۷,۵۹۶,۶۰۰
۱۱,۷۴۳,۵۶۶,۲۹۵	۹,۱۸۲,۱۷۲,۰۹۷
۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹
۵,۹۹۰,۷۴۵,۱۹۸	۲,۹۶۷,۸۱۲,۲۲۴
۲۴,۱۱۶,۶۲۳,۹۲۲	۱۸,۶۸۸,۴۸۹,۹۵۰
۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱,۷۷۲,۲۵۹,۱۰۶,۶۵۰
۱۲,۴۲۳	۱۱,۸۱۵

دارایی‌ها

سایر دارایی‌ها
 پیش‌پرداخت‌ها
 سرمایه‌گذاری در املاک
 سایر سرمایه‌گذاری‌ها
 حساب‌های دریافتی
 موجودی نقد
جمع دارایی‌ها

بدهی‌ها

حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق
 سود تقسیمی پرداختی
 سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر

جمع بدهی‌ها

خالص دارایی‌ها

خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری

گردش خالص دارایی‌ها

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری
ریال	واحد
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶	-
(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	-
۱,۶۹۲,۱۳۵,۲۸۵,۵۸۵	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۷۸,۷۶۹,۶۵۶,۹۷۸	-
(۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	-
۱,۷۷۲,۲۵۹,۱۰۶,۶۵۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰

۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۳

تغییرات خالص دارایی‌ها در دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:

سود خالص دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴:

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۴

تغییرات خالص دارایی‌ها در دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴:

سود خالص دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۴

صورت جریان نقد

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
ریال	ریال
۲۴۵,۰۰۶,۵۴۱,۹۹۶	۲۸۳,۲۲۶,۹۰۶,۲۷۵
-	-
۲۴۵,۰۰۶,۵۴۱,۹۹۶	۲۸۳,۲۲۶,۹۰۶,۲۷۵
۲۴۵,۰۰۶,۵۴۱,۹۹۶	۲۸۳,۲۲۶,۹۰۶,۲۷۵
(۲۴۰,۳۵۷,۶۸۷,۵۷۱)	(۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰)
(۲۴۰,۳۵۷,۶۸۷,۵۷۱)	(۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰)
۴,۶۴۸,۸۵۴,۴۲۵	۱۳,۳۸۳,۰۹۹,۴۷۵
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸
۱۱,۹۱۱,۰۲۳,۰۵۲	۱۸,۱۶۹,۸۸۴,۹۵۳

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی:

سود پرداختی به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری

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

خالص افزایش در موجودی نقد

موجودی نقد ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در پایان دوره

مجامع طی دوره

تاریخ مجمع	موضوع	آخرین وضعیت
۱۴۰۴/۰۴/۳۰	به روز رسانی اساسنامه	تکمیل مستندات و صدور مجوز سازمان و ثبت نزد اداره ثبت شرکتها
۱۴۰۴/۰۵/۲۵	مجمع سال مالی	ثبت صورت جلسه و پرداخت کامل سود مصوب
۱۴۰۳/۰۶/۱۵	تغییر هزینه کارمزد متولی و حسابرس	ثبت صورت جلسه نزد سازمان
۱۴۰۴/۰۷/۱۹	تغییر حسابرس	تکمیل مستندات و صدور مجوز سازمان و ثبت نزد اداره ثبت شرکتها
۱۴۰۴/۰۹/۲۵	تصویب رویه فروش اقساطی	برگزاری مجمع و ارسال صورت جلسه به سازمان

وضعیت ساختمان‌های آماده فروش

ملک	سهام از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه‌نامه	آدرس	توضیح
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۱	
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۲	
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۳	
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۴	
پلاک ۳۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۷۰۲۶۹	-	ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳۲ طبقه ۱ جنوبی	در مرحله انتقال سند خرید
پلاک ۱۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۶۷۴۶۳	-	ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳۲ طبقه ۱ جنوبی	در مرحله انتقال سند خرید

ملک	قیمت کارشناسی	قیمت خرید	قیمت فروش
کردستان قطعه ۱	۱۴۰۴/۰۴/۲۱ ۱۶۸,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۷,۷۰۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۲	۱۴۰۴/۰۴/۲۱ ۱۴۲,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۹۹,۱۷۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۳	۱۴۰۴/۰۴/۲۱ ۱۶۳,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۲,۳۳۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۴	۱۴۰۴/۰۴/۲۱ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۳۶,۶۱۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
پلاک ۳۲	۱۴۰۴/۰۹/۱۶ ۲۹۵,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ۲۹۵,۰۰۰ میلیون ریال	در مرحله انتقال قطعی سند خرید
پلاک ۱۲	۱۴۰۴/۰۹/۱۶ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	در مرحله انتقال قطعی سند خرید

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 مواعید 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.