



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

گزارش عملکرد مدیر

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱



صفحه‌ی ۱

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

No.3, W Zayandeh Rood St., N Shirazi St., Mollasadra St.,
Vanak, Tehran, Iran. Postal code: 1991634415
Tel: +98-21-84008 Fax: +98-21-88032412

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲

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 ۲۹ اساسنامه ذکر شده است؛
- اجاره دادن دارایی‌های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره دادن؛
- فروش املاک و مستغلات
- سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های زمین و ساختمان؛
- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های گروه انبوه‌سازی و 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.

سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای، سرمایه‌گذاری‌های خود را در چارچوب اساسنامه و امیدنامه صندوق انجام می‌دهد و با توجه به شرایط بازار و محدودیت‌های خرید دارایی بر مبنای قیمت کارشناسی، نسبت به شناسایی و تملک فرصت‌های مناسب با رعایت صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران اقدام خواهد کرد.

راهبرد صندوق بر کسب بازده سرمایه‌ای، حفظ نقدشوندگی پرتفوی و ایجاد درآمد پایدار استوار است. در این راستا، تمرکز اصلی بر سرمایه‌گذاری در واحدهای ساختمانی مسکونی، اداری و تجاری استان تهران، بهره‌برداری از املاک درآمدزا، سرمایه‌گذاری در ابزارهای با درآمد ثابت برای مدیریت نقدینگی و بررسی فرصت‌های خرید از طریق مزایده با رعایت ملاحظات حقوقی و اقتصادی خواهد بود.

سرمایه‌گذاری‌های صندوق در چارچوب حدود مقرر در مقررات انجام می‌شود و در سال‌های ابتدایی فعالیت، تمرکز جغرافیایی آن بر استان تهران خواهد بود. همچنین، صندوق امکان استفاده از ابزارهایی نظیر اجاره، رهن و در صورت فراهم شدن الزامات قانونی و مقرراتی، فروش اقساطی دارایی‌ها را به منظور افزایش بازده و مدیریت بهینه دارایی‌ها مورد بررسی قرار خواهد داد

ارکان صندوق سرمایه‌گذاری

مجمع صندوق: از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌شود. 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.

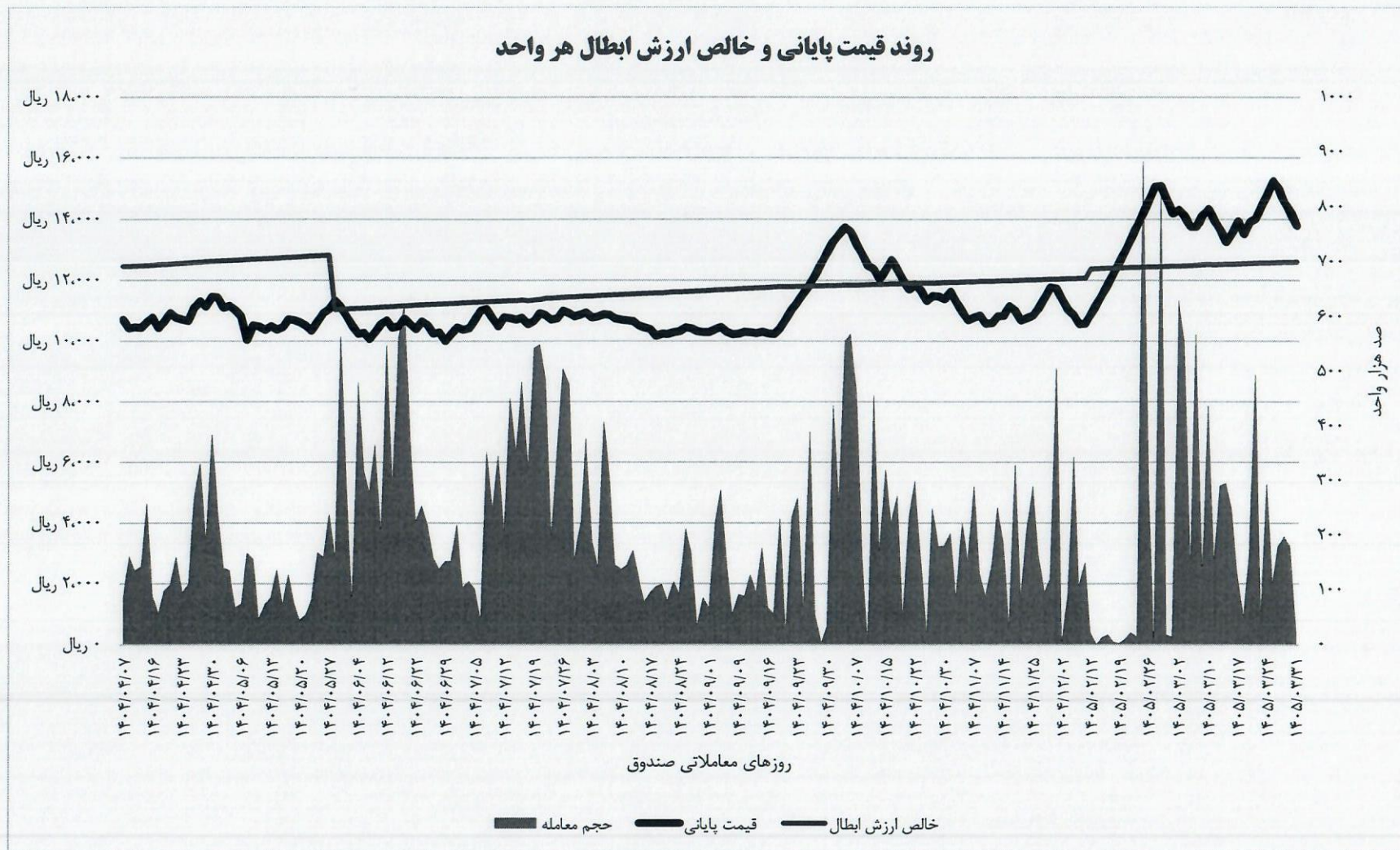
متولی صندوق: مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار که در تاریخ ۱۳۸۱/۰۲/۲۹ به شماره ثبت ۱۳۹۱۹ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران، بلوار آفریقا، نبش عاطفی غربی، پلاک ۱۵۲، برج صبا، واحد ۱۲۳.

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

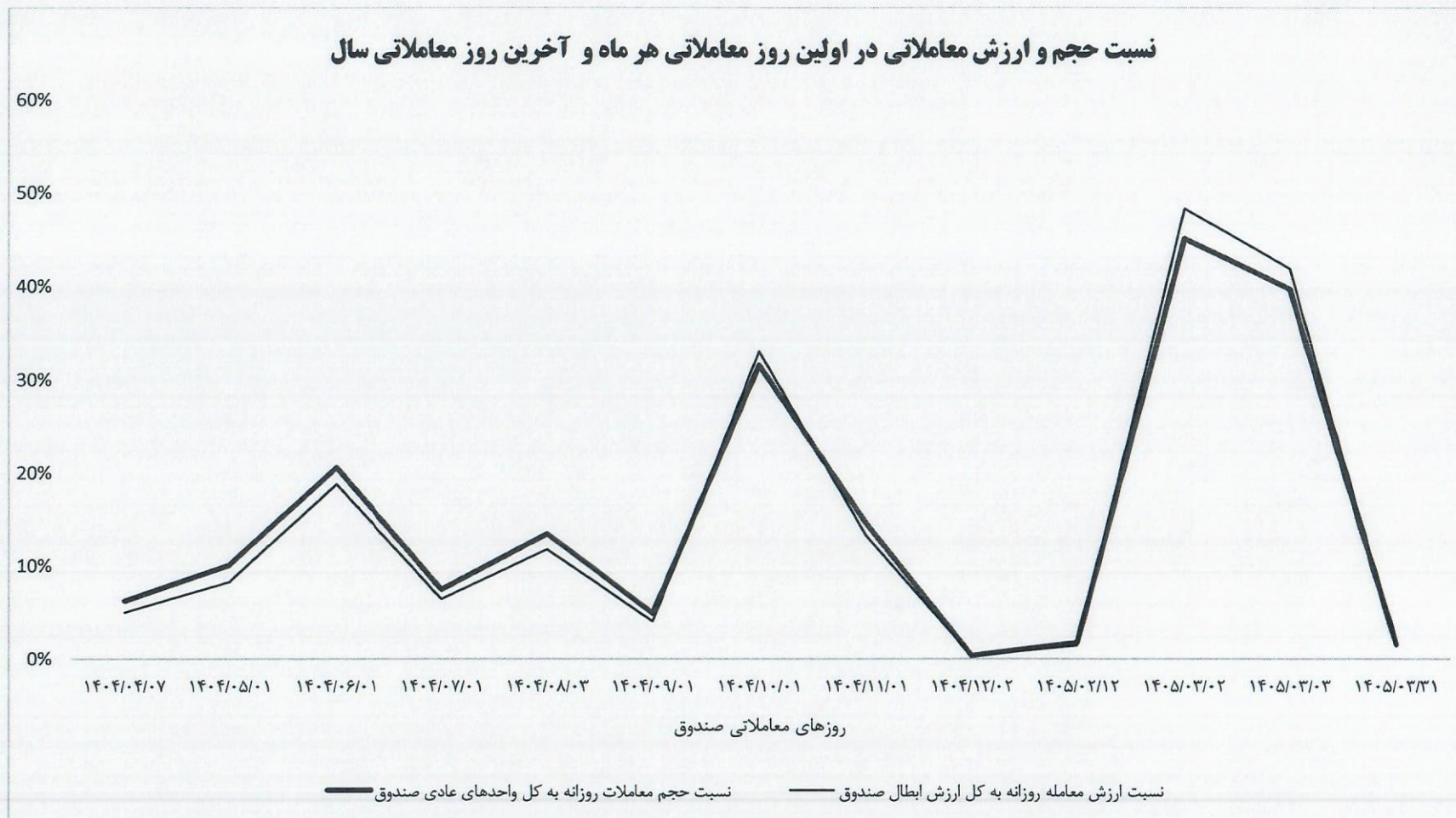
کارمزد ارکان و تصفیه صندوق سرمایه‌گذاری به صورت روزانه به شرح جدول زیر محاسبه و در حساب‌ها ثبت می‌شود:

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 ۲,۰۰۰ و حداکثر ۲,۱۰۰ میلیون ریال)
حق‌الزحمه‌ی حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۳,۳۰۰ میلیون ریال
حق‌الزحمه 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 شده با شرکت نرم‌افزاری

وضعیت تابلو معاملاتی

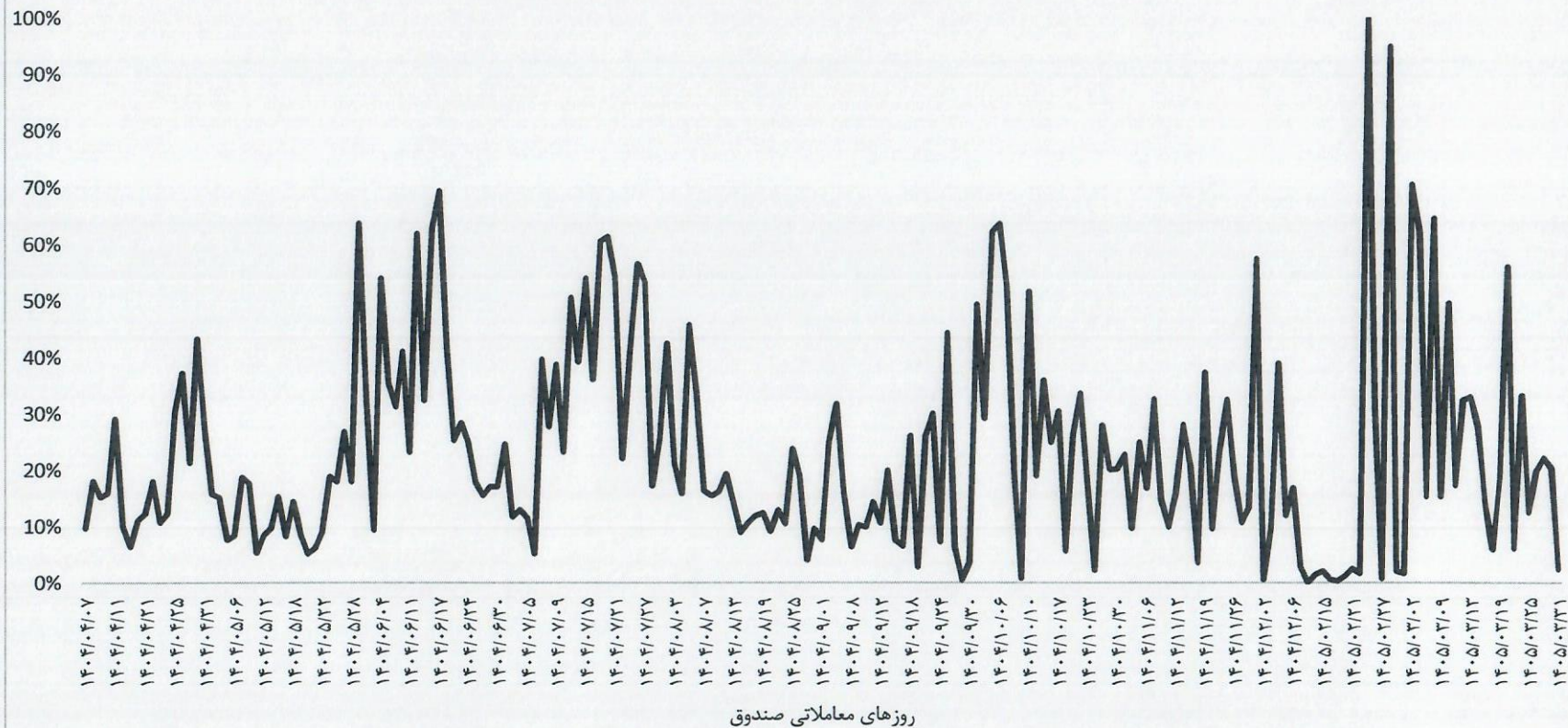


خالص ارزش ابطال طبق بهای تمام شده ساختمان و ارزش روز سرمایه گذاری های کوتاه مدت و با اعمال اثر هزینه ها و درآمدهای روزانه و مقطعی محاسبه شده است.



خالص ارزش ابطال طبق بهای تمام شده ساختمان و ارزش روز سرمایه گذاری های کوتاه مدت و با اعمال اثر هزینه ها و درآمدهای روزانه و مقطعی محاسبه شده است.

نسبت حجم معاملاتی هر روز به حداکثر حجم معاملاتی روزانه



صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
۲۱۳,۰۳۲,۷۸۵,۱۱۹	۲۵۶,۰۹۴,۳۴۸,۶۳۴	درآمدهای عملیاتی:
۳,۷۰۱,۳۸۳,۸۴۶	۸۱,۵۱۰,۴۹۶,۱۳۴	سود فروش اوراق بهادار
۳۰,۰۰۴,۲۸۴,۰۳۱	۸۹,۲۰۳,۷۲۳	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها
۲۱۰,۵۶۹,۷۵۱	۲۸۶,۵۲۰,۸۸۴	سود سپرده‌های بانکی
۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	سایر درآمدها
۱,۱۲۶,۶۶۹,۹۴۶	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	سود فروش املاک و مستغلات
.	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	درآمد سود اوراق بهادار
۴۱۱,۰۷۵,۶۹۲,۶۹۳	۳۴۸,۶۲۱,۶۹۴,۷۲۴	درآمد اجاره املاک و مستغلات
		جمع درآمدهای عملیاتی
۳۵,۳۲۳,۶۴۳,۱۱۵	۳۹,۶۲۰,۶۰۴,۸۵۹	هزینه‌های عملیاتی:
۱۴,۲۱۲,۶۷۵,۶۵۵	۱۳,۲۸۰,۲۹۲,۰۶۳	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
۴۹,۵۳۶,۳۱۸,۷۷۰	۵۲,۹۰۰,۸۹۶,۹۲۲	سایر هزینه‌های عملیاتی
۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳	۲۹۵,۷۲۰,۷۹۷,۸۰۲	جمع هزینه‌های عملیاتی
۲,۴۱۰	۱,۹۷۱	سود خالص
		سود هر واحد سرمایه‌گذاری

صورت خالص دارایی ها

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
		دارایی ها
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۳۰,۴۳۰,۳۸۷	سایر دارایی ها
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰	پیش پرداخت ها
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۲,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری در املاک
۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴	سایر سرمایه گذاری ها
۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲	۸۷,۵۱۱,۲۹۹	حساب های دریافتی
۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸	موجودی نقد
۱,۸۸۷,۶۰۶,۰۷۳,۵۹۴	۱,۹۱۶,۱۶۶,۱۴۴,۳۹۸	جمع دارایی ها
		بدهی ها
۱۲,۳۴۵,۲۶۰,۱۱۵	۷,۸۰۸,۰۲۳,۸۶۹	حساب های پرداختی به ارکان صندوق
۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹	سود تقسیمی پرداختی
.	۱۰,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰	حساب های پرداختی تجاری
۵,۳۸۹,۰۵۱,۳۷۸	۲,۵۹۹,۳۶۷,۴۲۶	سایر حساب های پرداختی و ذخایر
۲۴,۱۱۶,۶۲۳,۹۲۲	۲۶,۹۵۵,۸۹۶,۹۲۴	جمع بدهی ها
۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴	خالص دارایی ها
۱۲,۴۲۳	۱۲,۵۹۵	خالص دارایی های هر واحد سرمایه گذاری

گردش خالص دارایی ها

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

ریال	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	ریال	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
.	.	.	.
.	.	.	.
۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳	.	۲۹۵,۷۲۰,۷۹۷,۸۰۲	.
۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
.	.	.	.
۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰

خالص دارایی ها (واحدهای سرمایه گذاری) ابتدای سال مالی

واحدهای سرمایه گذاری صادر شده طی سال مالی

واحدهای سرمایه گذاری ابطال شده طی سال مالی

سود خالص دوره

سود پرداختی به سرمایه گذاران

تعدیلات

خالص دارایی ها (واحدهای سرمایه گذاری) پایان سال مالی

صورت جریان نقد

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۲۳۷,۸۸۲,۳۰۴,۴۲۲	۲۷۷,۰۸۲,۴۴۴,۶۹۰
.	.
۲۳۷,۸۸۲,۳۰۴,۴۲۲	۲۷۷,۰۸۲,۴۴۴,۶۹۰
۲۳۷,۸۸۲,۳۰۴,۴۲۲	۲۷۷,۰۸۲,۴۴۴,۶۹۰
۲۴۰,۳۵۷,۶۸۷,۵۷۱	۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰
۲۴۰,۳۵۷,۶۸۷,۵۷۱)	۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰
۲,۴۷۵,۳۸۳,۱۴۹	۷,۲۳۸,۶۳۷,۸۹۰
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸
۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸

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 قبل 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 (کاهش) 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
۱۴۰۴/۱۲/۰۹	تعیین نصاب سرمایه گذاری در اوراق بهادار	عدم برگزاری به علت وقوع جنگ
۱۴۰۵/۰۳/۰۲	تغییر متولی	ثبت صورت جلسه نزد اداره ثبت شرکتها
۱۴۰۵/۰۳/۰۲	تغییر کارمزد متولی و حسابرس تعیین نصاب سرمایه گذاری	در انتظار صدور تأیید سازمان
۱۴۰۵/۰۳/۲۰	تغییر در مفاد اساسنامه	ثبت صورت جلسه نزد سازمان

وضعیت ساختمان های آماده فروش

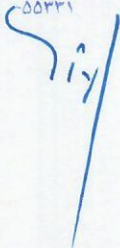
ملک	سهم از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه نامه	آدرس	توضیح
کردستان ۱-	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۱	برنامه ریزی فروش
کردستان ۲-					
کردستان ۳-					
کردستان ۴-					
کردستان ۱۲-					
پلاک ۳۲		۳۲۰۷۰۲۶۹	۱۴۰۵/۱۱/۲۹	ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳۲ طبقه ۱ جنوبی	قرارداد اجاره
پلاک ۱۲		۳۲۰۶۷۴۶۳		ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳۲ طبقه ۱ جنوبی	

ملک	قیمت کارشناسی	قیمت خرید	وضعیت
کردستان قطعه ۱	۱۴۰۵/۰۲/۲۱ ۲۷۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۷,۷۰۰ میلیون ریال	سرمایه گذاری برای فروش
کردستان قطعه ۲	۱۴۰۵/۰۲/۲۱ ۲۲۲,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۹۹,۱۷۰ میلیون ریال	
کردستان قطعه ۳	۱۴۰۵/۰۲/۲۱ ۲۵۲,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۲,۳۳۰ میلیون ریال	
کردستان قطعه ۴	۱۴۰۵/۰۲/۲۱ ۳۲۸,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۳۶,۶۱۰ میلیون ریال	
کردستان قطعه ۱۲	۱۴۰۵/۰۲/۲۱ ۳۵۲,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۵/۰۳/۲۷ ۳۵۲,۰۰۰ میلیون ریال	
پلاک ۳۲	۱۴۰۵/۰۲/۲۹ ۳۸۵,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ۲۹۵,۰۰۰ میلیون ریال	اجاره داری
پلاک ۱۲	۱۴۰۵/۰۲/۲۹ ۲۶۵,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	اجاره داری

ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق

- (۱) **رقابت:** صندوق املاک مستغلات در مورد دارایی‌های حوزه‌ی 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.
- (۲) **تلاطم در بازار املاک:** نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.
- (۳) **خالی ماندن واحدهای آپارتمانی صندوق برای مدت طولانی:** این احتمال وجود دارد که برای دارایی‌های صندوق متقاضی خرید وجود نداشته باشد و مدت زمان انعقاد قرارداد 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.
- (۴) **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 صندوق اثرگذار است.
- (۵) **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.
- (۶) **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.
- (۷) **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.
- (۸) **ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص محاسبه شده:** باتوجه به اینکه گزارش ارزش‌گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق، هر شش ماه یک بار 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 شش ماهه) صرفاً منعکس‌کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است، لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلات 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.

۹) **ریسک نقد شونددگی:** 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 براساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد، که در این شرایط، سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

امضا	نماینده	رکن صندوق
  صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای شماره ثبت: ۵۵۳۳۱ 	محمد رضا مدیری پیمان حبیبی	شرکت گروه مالی داناایان (مدیر صندوق)