صنـــدوق سرمایـه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

گزارش عملکرد مدیر

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱

دانایان
گـــروه مالـی

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

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

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

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 رأی هستند 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 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

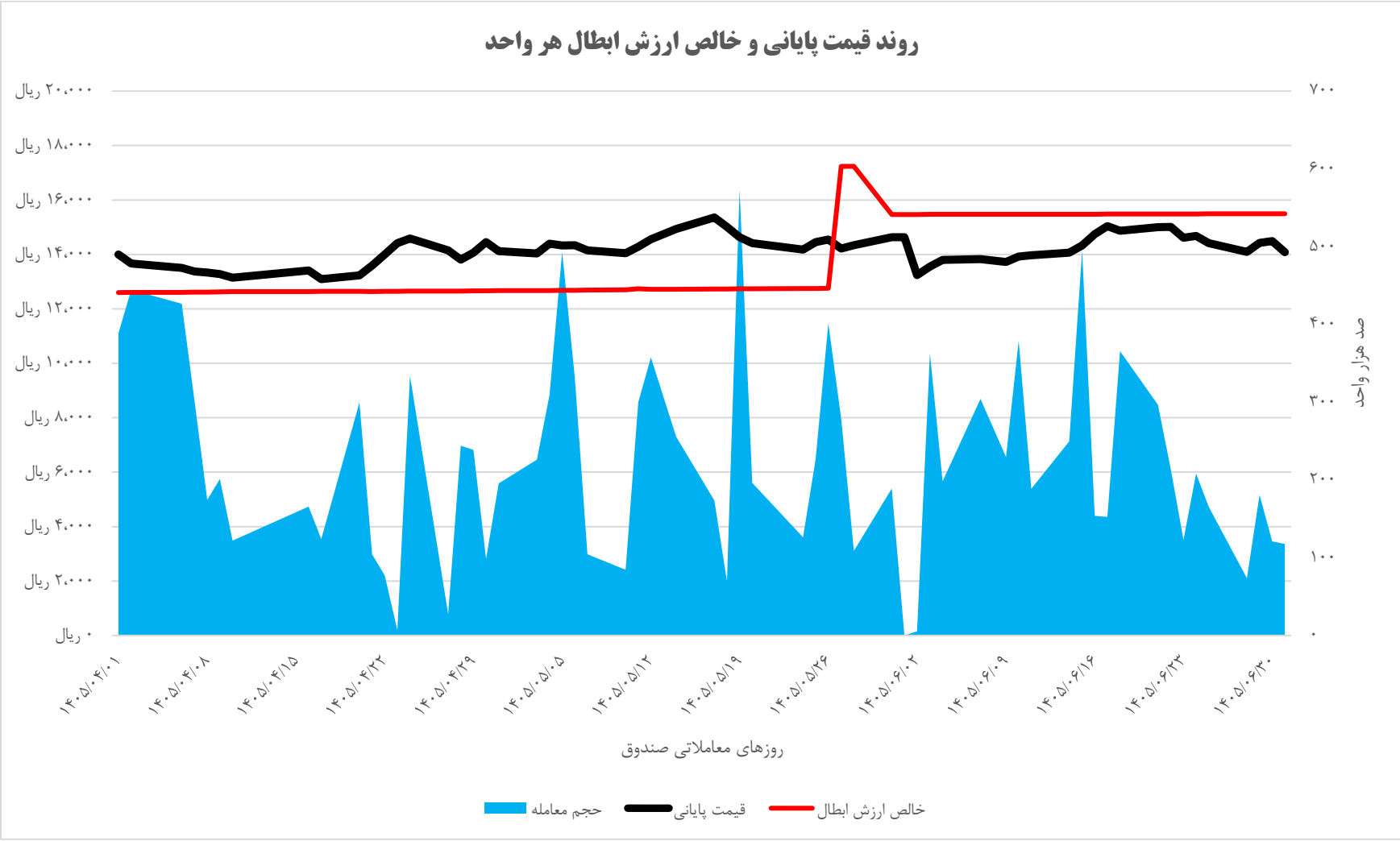
مدیر بهره‌بردار صندوق: شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای است که در تاریخ ۱۳۸۹/۰۸/۰۱ به شماره ثبت ۳۸۸۰۷۴ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر بهره‌بردار عبارت است از: تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی پلاک ۱۶، واحد ۵

بازارگردان صدوق: صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردان دانایان است که در تاریخ ۱۴۰۰/۰۷/۲۸ به شماره ثبت ۵۲۴۲۲ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی بازارگردان عبارت است از: تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳

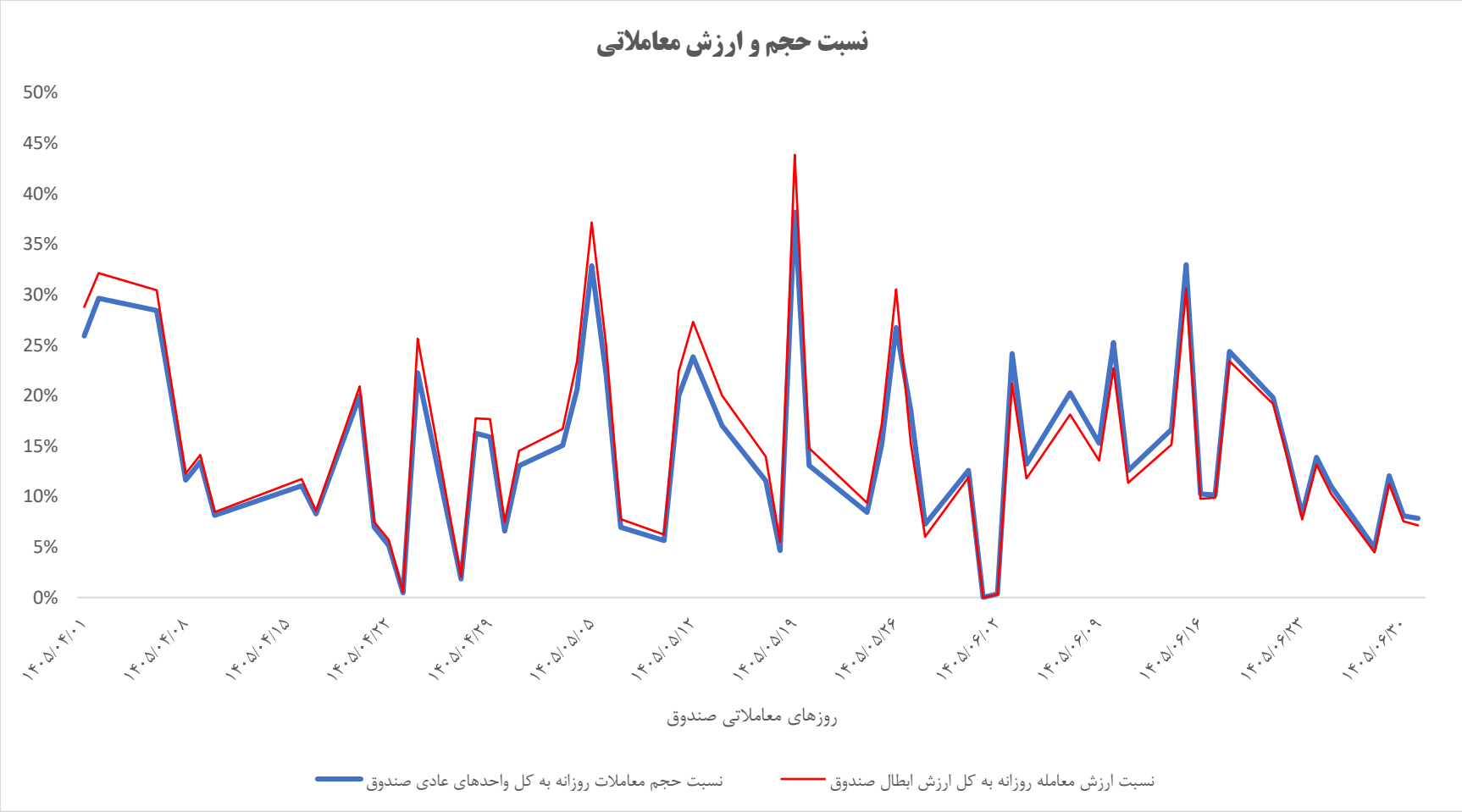
کارمزد ارکان و تصفیه صندوق سرمایه‌گذاری به صورت روزانه به شرح جدول زیر محاسبه و در حساب‌ها ثبت می‌شود:

عنوان هزینه	شرح نحوه‌ی محاسبه‌ی هزینه
هزینه‌های تأسیس (شامل تبلیغ و پذیره‌نویسی)	معادل ۲ درصد از وجوه جذب‌شده در پذیره‌نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱۵۰میلیون ریال با ارائه‌ی مدارک مثبته 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 مثبته 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 ۰/۲درصد 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 ۵،۱۰۰ و حداکثر ۵،۲۰۰ میلیون ریال)
حق‌الزحمه‌ی حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۶،۹۰۰ 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 منعقده با شرکت نرم‌افزاری

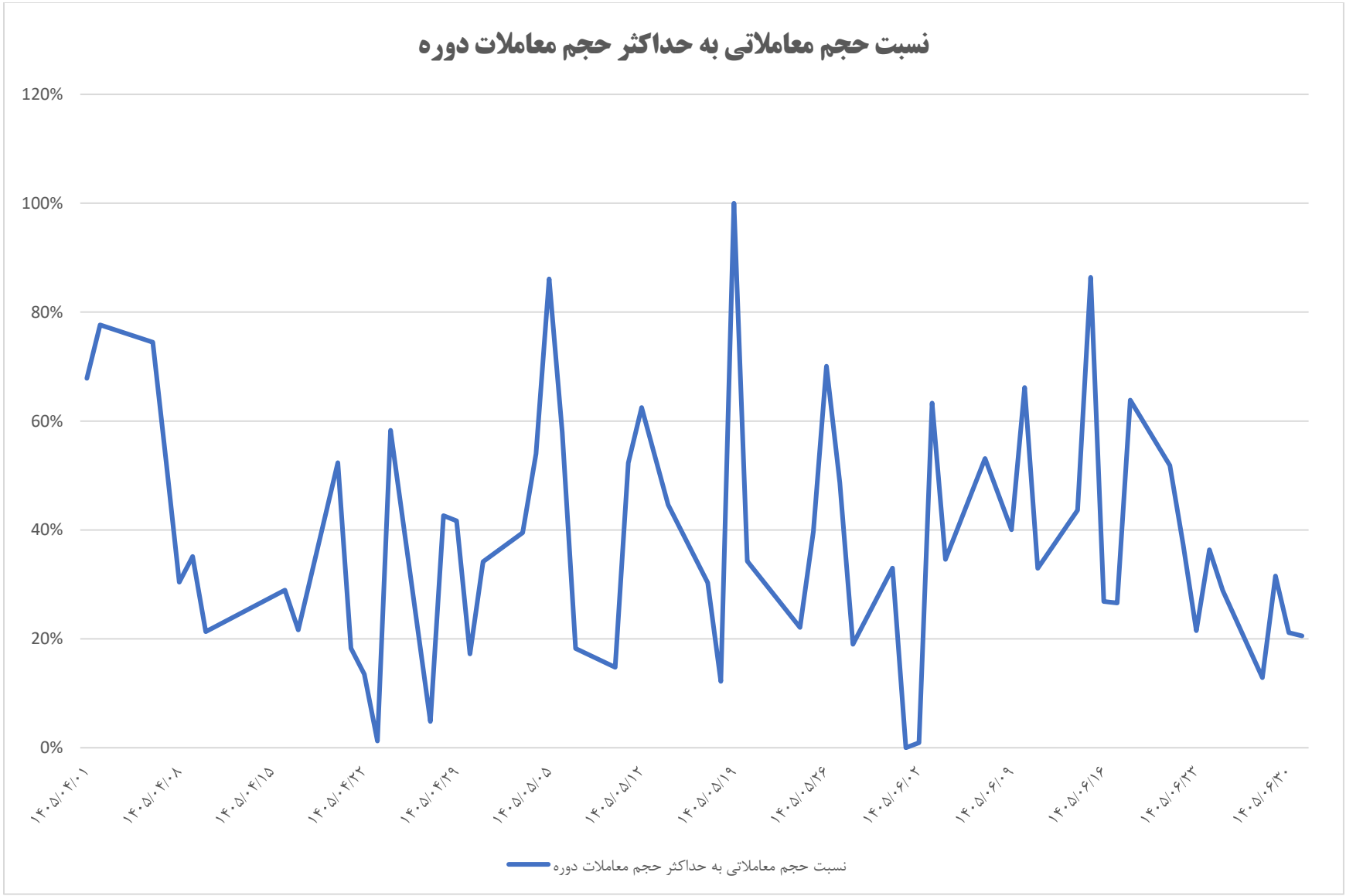
وضعیت تابلو معاملاتی



خالص ارزش ابطال طبق بهای تمام‌شده ساختمان (تا تاریخ ۲۷ مرداد ماه) و پس از آن طبق ارزش کارشناسی‌شده ساختمان و ارزش روز سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت و با اعمال اثر هزینه‌ها و درآمدهای روزانه و مقطعی محاسبه شده است.



خالص ارزش ابطال طبق بهای تمام‌شده ساختمان (تا تاریخ ۲۷ مرداد ماه) و پس از آن طبق ارزش کارشناسی‌شده ساختمان و ارزش روز سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت و با اعمال اثر هزینه‌ها و درآمدهای روزانه و مقطعی محاسبه شده است.


نسبت حجم معاملاتی به حداکثر حجم معاملات دوره
120%
100%
80%
60%
40%
20%
0%
۱۴۰۵/۰۴/۰۱
۱۴۰۵/۰۴/۰۸
۱۴۰۵/۰۴/۱۵
۱۴۰۵/۰۴/۲۲
۱۴۰۵/۰۴/۲۹
۱۴۰۵/۰۵/۰۵
۱۴۰۵/۰۵/۱۲
۱۴۰۵/۰۵/۱۹
۱۴۰۵/۰۵/۲۶
۱۴۰۵/۰۶/۰۲
۱۴۰۵/۰۶/۰۹
۱۴۰۵/۰۶/۱۶
۱۴۰۵/۰۶/۲۳
۱۴۰۵/۰۶/۳۰
نسبت حجم معاملاتی به حداکثر حجم معاملات دوره

بررسی هم‌زمان روند قیمت پایانی و خالص ارزش ابطال هر واحد و شاخص‌های مربوط به حجم و ارزش معاملات نشان می‌دهد که معاملات واحدهای صندوق در تابستان ۱۴۰۵ از نظر میزان فعالیت و توزیع زمانی، نوسان قابل‌توجهی داشته است.

در این دوره، خالص ارزش ابطال در مقطعی افزایش محسوسی داشته (ناشی از شناسایی مابه‌التفاوت بهای تمام‌شده و ارزش کارشناسی‌شده املاک) و در سطح بالاتری قرار گرفته است (پله کاهشی ناشی از تقسیم سود مجمع برای عملکرد سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۶ است که در تاریخ ۳۱ مرداد ۱۴۰۵ اعمال شده است)؛ در حالی که قیمت پایانی واحدها افزایش متناسبی نداشته و در بخش قابل‌توجهی از دوره، قیمت بازار پایین‌تر از خالص ارزش ابطال قرار داشته است.

سهم معاملات نوسان زیادی داشته و در برخی مقاطع به بیش از ۳۰ درصد و حدود ۴۰ درصد از کل معاملات ماه رسیده، در حالی که در برخی روزها سهم بسیار کمتری داشته است. نسبت حجم و ارزش معاملات نیز روندی مشابه را نشان می‌دهد.از نظر حجم معاملات نیز، در برخی روزها حجم معاملات به ۶۰ تا ۸۵ درصد حداکثر حجم دوره و در فقط در یک مقطع به حداکثر حجم معاملات دوره رسیده، در حالی که در برخی روزها به کمتر از ۲۰ درصد و حتی نزدیک به صفر کاهش یافته است. در مجموع، وضعیت معاملاتی واحدهای صندوق در تابستان ۱۴۰۵، نوسانی و متمرکز در برخی مقاطع بوده و حجم معاملات از الگوی یکنواخت و مستمری برخوردار نبوده است.

صورت سود و زیان

	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی:		
سود فروش املاک و مستغلات	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
درآمد تغییر ارزش املاک	۶۷۱,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	-
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۳,۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰	-
سود فروش اوراق بهادار	۱۵,۸۲۹,۳۱۹,۰۰۳	۱۸,۵۸۲,۴۵۸,۲۹۹
سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها	۲۷,۴۶۸,۲۲۸,۷۱۹	۸۶,۷۸۸,۵۷۴,۸۴۷
سود سپرده‌های بانکی	۸,۶۹۱,۵۲۴	۲۵,۵۰۳,۴۱۴
سایر درآمدها	۱۱۱,۲۹۶,۰۶۱	۶۶,۴۲۰,۵۸۶
جمع درآمدهای عملیاتی	**۷۱۹,۱۸۷,۵۳۵,۳۰۷**	**۱۰۵,۴۶۲,۹۵۷,۱۴۶**
هزینه‌های عملیاتی:		
حق‌الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۱۳,۱۱۰,۶۴۶,۸۰۹	۹,۳۷۴,۳۶۱,۰۶۲
سایر هزینه‌های عملیاتی	۴,۸۷۸,۲۴۶,۸۳۳	۲,۳۷۹,۱۰۳,۲۹۴
جمع هزینه‌های عملیاتی	**۱۷,۹۸۸,۸۹۳,۶۴۲**	**۱۱,۷۵۳,۴۶۴,۳۵۶**
سود خالص	**۷۰۱,۱۹۸,۶۴۱,۶۶۵**	**۹۳,۷۰۹,۴۹۲,۷۹۰**
سود هر واحد سرمایه‌گذاری	**۴,۶۷۵**	**۶۲۵**

با توجه به ماهیت سود ناشی از تغییر ارزش املاک، این سود تا پیش از تحقق فروش ملک، **سود نقدی و تحقق‌یافته محسوب نمی‌شود و قابل تقسیم نخواهد بود.** سود مذکور صرفاً در زمان فروش هر یک از املاک و تحقق سود حاصل از معامله، به سود نقدی تبدیل شده و در آن مقطع، تصمیم‌گیری در خصوص تقسیم یا عدم تقسیم آن، مطابق مفاد اساسنامه در صلاحیت مجمع صندوق خواهد بود.

صورت خالص دارایی‌ها

	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
دارایی‌ها		
سرمایه‌گذاری در املاک	۱,۶۸۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۲,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۳۶۱,۴۲۲,۴۲۳,۵۳۴	۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴
حساب‌های دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۷۴۹,۸۲۴,۳۹۹,۷۵۲	۸۷,۵۱۱,۲۹۹
سایر دارایی‌ها	۱۷,۷۰۲,۳۱۴	۳۰,۴۳۰,۳۸۷
پیش‌پرداخت‌ها	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰
موجودی نقد	۲,۷۰۴,۴۴۴,۷۲۳	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸
جمع دارایی‌ها	**۲,۸۰۴,۴۶۸,۹۷۰,۳۲۳**	**۱,۹۱۶,۱۶۶,۱۴۴,۳۹۸**
بدهی‌ها		
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۴۷۳,۲۳۷,۱۲۶,۶۹۳	۲۰,۴۱۷,۳۹۱,۲۹۵
سود تقسیمی پرداختنی	۶,۹۲۲,۹۵۴,۴۹۱	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹
جمع بدهی‌ها	**۴۸۰,۱۶۰,۰۸۱,۱۸۴**	**۲۶,۹۵۵,۸۹۶,۹۲۴**
خالص دارایی‌ها	**۲,۳۲۴,۳۰۸,۸۸۹,۱۳۹**	**۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴**
خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری	**۱۵,۴۹۵**	**۱۲,۵۹۵**

گردش خالص دارایی‌ها

	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵		دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	
	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	ریال	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	ریال
خالص دارایی‌ها (واحدهای سرمایه‌گذاری) ابتدای دوره	**۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴**	**۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲**
واحدهای سرمایه‌گذاری صادرشده طی دوره	۰	۰	۰	۰
واحدهای سرمایه‌گذاری ابطال شده طی دوره	۰	۰	۰	۰
سود خالص دوره	۰	۷۰۱,۱۹۸,۶۴۱,۶۶۵	۰	۹۳,۷۰۹,۴۹۲,۷۹۰
سود پرداختی به سرمایه‌گذاران	۰	۲۶۶,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تعدیلات	۰	۰	۰	۰
خالص دارایی‌ها (واحدهای سرمایه‌گذاری) پایان دوره	**۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۲,۳۲۴,۳۰۸,۸۸۹,۱۳۹**	**۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱,۶۸۷,۱۹۸,۹۴۲,۴۶۲**

صورت جریان نقد

	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
	ریال	ریال
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:		
نقد حاصل از عملیات	۲۵۶,۳۹۴,۵۷۲,۴۹۳	۲۷۳,۰۷۶,۱۵۴,۱۶۱
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	**۲۵۶,۳۹۴,۵۷۲,۴۹۳**	**۲۷۳,۰۷۶,۱۵۴,۱۶۱**
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	**۲۵۶,۳۹۴,۵۷۲,۴۹۳**	**۲۷۳,۰۷۶,۱۵۴,۱۶۱**
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی:		
سود پرداختی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری	۲۶۵,۷۱۵,۵۵۱,۱۳۸	۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی	**۲۶۵,۷۱۵,۵۵۱,۱۳۸**	**۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰**
خالص (کاهش) در موجودی نقد	**۹,۳۲۰,۹۷۸,۶۴۵**	**۳,۲۳۲,۳۴۷,۳۶۱**
موجودی نقد ابتدای سال	**۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸**	**۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸**
مانده موجودی نقد در پایان سال	**۲,۷۰۴,۴۴۴,۷۲۳**	**۸,۰۱۹,۱۳۲,۸۳۹**

در خصوص سود تقسیمی سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵، مبلغ ۱،۸۷۰ میلیون ریال از مبالغ پرداختی به دلیل عواملی از جمله بسته بودن حساب سرمایه‌گذار یا اختلال در فرآیند تراکنش بانکی، به حساب صندوق عودت شده است. صندوق پس از مراجعه سرمایه‌گذاران و دریافت مدارک هویتی و تطبیق اطلاعات آنان با گزارش‌های پرداخت و سپرده‌گذاری، نسبت به پرداخت مبالغ مذکور اقدام خواهد کرد؛ همچنین، در تاریخ گزارشگری، جمعاً مبلغ ۶,۹۲۲,۹۵۴,۴۹۱ ریال سود تقسیمی مربوط به عملکرد سال‌های ۱۴۰۲، ۱۴۰۳، ۱۴۰۴ و ۱۴۰۵ متعلق به سرمایه‌گذارانی که تاکنون برای دریافت سود خود مراجعه نکرده‌اند، در حساب‌های صندوق باقی مانده است.

مجامع طی دوره

تاریخ مجمع	موضوع	آخرین وضعیت
۱۴۰۵/۰۵/۳۱	مجمع سال مالی	صدور مجوز سازمان بورس برای ثبت صورت‌جلسه نزد ثبت شرکت‌ها
۱۴۰۵/۰۶/۰۴	تصویب قرارداد نرم‌افزار	ثبت صورت‌جلسه و اعمال اثر قرارداد برای سال شمسی ۱۴۰۵

هزینه قرارداد نرم‌افزار صرف‌نظر از سال مالی صندوق، بر مبنای سال شمسی (از ابتدای فروردین تا پایان اسفند) تعیین و تعرفه آن توسط گروه رایانه تدبیرپرداز اعلام می‌شود. با توجه به آنکه نهایی‌شدن قرارداد و تعرفه معمولاً در اوایل تابستان صورت می‌پذیرد، هزینه دوره سپری‌شده بر اساس تعرفه قبلی و دوره باقی‌مانده بر اساس تعرفه جدید محاسبه و اثر تعرفه جدید نسبت به دوره سپری‌شده نیز در حساب‌های صندوق اعمال می‌شود. این هزینه در چارچوب قرارداد از محل منابع صندوق پرداخت شده و مبلغ مازادی خارج از تعهدات قراردادی برای صندوق ایجاد نمی‌کند.

پاسخگویی مدیر صندوق

در دوره تابستان ۱۴۰۵، چهار مورد پاسخگویی صندوق به سازمان بورس و اوراق بهادار انجام شد که موضوعات آن عمدتاً شامل عملکرد مدیر، نحوه انعکاس خالص ارزش هر واحد و فروش اقساطی بود. صندوق در تمامی موارد، توضیحات و مستندات مورد درخواست را در مهلت مقرر به سازمان ارائه کرده و تا پایان دوره، درخواست جدیدی از سوی سازمان در این خصوص دریافت نشده است.

بیانیه سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق در دوره مورد گزارش اصلاح و سیاست‌های صندوق در خصوص اجاره‌داری، فروش و فروش اقساطی با جزئیات کافی در تارنمای صندوق منتشر شد؛ علاوه بر این، بودجه بهره‌برداری عملیاتی صندوق برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۶، حسب درخواست سازمان بورس و پس از تأیید متولی صندوق، در تارنمای صندوق بارگذاری شد. بودجه مذکور نسبت به بودجه مصوب دارای تغییراتی است که عمدتاً ناشی از تغییر در رویه انعکاس موجودی املاک صندوق بوده و جزئیات این تغییرات نیز در بودجه منتشرشده به اطلاع سرمایه‌گذاران رسیده است.

وضعیت ساختمان‌های تحت مالکیت

ملک	سهم از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه‌نامه	آدرس	توضیح
کردستان -۱	۶ دانگ عرصه و اعیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۶/۰۴/۲۱	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰،	پوشش آتش‌سوزی، انفجار، ترکیدگی لوله، جنگ، زلزله و آتشفشان
کردستان -۲					
کردستان -۳					
کردستان -۴					
کردستان -۱۲					
پلاک ۱۲		۳۲۰۶۷۴۶۳	۱۴۰۵/۱۱/۲۹	ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۱۲ طبقه ۴ واحد ۱۳	پوشش آتش‌سوزی، انفجار، ترکیدگی لوله، زلزله و آتشفشان

ملک	قیمت کارشناسی	قیمت خرید	وضعیت
کردستان قطعه ۱	۱۴۰۵/۰۲/۲۱ ۲۷۰،۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۷،۷۰۰ میلیون ریال	سرمایه‌گذاری 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	
پلک ۱۲	۱۴۰۵/۰۲/۲۹ ۲۶۵،۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ۲۰۰،۰۰۰ میلیون ریال	اجاره‌داری

فروش اقساطی پلاک ۳۲

ساختمان پلاک ۳۲ در آذرماه ۱۴۰۴ به بهای تمام‌شده ۲۹۵ میلیارد ریال خریداری و مطابق ضوابط حسابداری صندوق، در دفاتر به بهای تمام‌شده ثبت شد. متعاقباً در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۹، بر اساس گزارش کارشناسی شرکت ساختمان کردستان، ارزش ملک ۳۸۵ میلیارد ریال با اعتبار ۹۰ روزه تعیین گردید. این ارزش کارشناسی مبنای قیمت‌گذاری معامله قرار گرفت و نرخ مؤثر متناسب با تاریخ ارزش‌گذاری در قیمت فروش اعمال شد؛ بر این اساس، ارزش کارشناسی ملک نسبت به بهای تمام‌شده خرید، حدود ۳۰.۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

در ادامه و در چارچوب اساسنامه، مقررات حاکم بر صندوق و مصوبات مجمع عمومی مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۹، ملک مذکور از طریق قرارداد فروش مدت‌دار شماره ۱۰۰۱ق۰۵۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۰ و بر اساس قولنامه شماره ۱۴۰۵۱۱۹۵۶۳۱۴۰۰۰۰۱۶مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۰۲ به شرکت خدمات نوین مالی دانایان واگذار شد.

ساختار مالی معامله به نحوی تعیین شده است که علاوه بر شناسایی افزایش ارزش ملک از زمان خرید تا قرارداد، درآمد مالی ناشی از فروش مدت‌دار نیز برای صندوق ایجاد شود.

نرخ‌های بازدهی معامله به شرح زیر است:

- نرخ مؤثر مالی قرارداد: ۳۸ درصد که بر مبنای ارزش کارشناسی روز ملک در قیمت فروش اعمال شده است؛
- نرخ بازدهی مؤثر صندوق از تاریخ خرید تا تسویه کامل ملک: ۴۱.۵ درصد.

تفاوت میان نرخ مؤثر مالی قرارداد و نرخ بازدهی کل صندوق، عمدتاً ناشی از افزایش ارزش ملک از ۲۹۵ میلیارد ریال در زمان خرید به ۳۸۵ میلیارد ریال در زمان فروش است؛ بنابراین، بازدهی حاصل از معامله صرفاً ناشی از فروش مدت‌دار نبوده و بخشی از آن از محل افزایش ارزش دارایی طی دوره نگهداری ملک ایجاد شده است.

یکی از ملاحظات اصلی در انجام این معامله، تداوم و تقویت جریان‌های نقدی صندوق بوده است. فروش مدت‌دار ضمن فراهم نمودن امکان تحقق ارزش کارشناسی ملک، جریان نقدی منظم و قابل پیش‌بینی برای صندوق ایجاد می‌کند و امکان برنامه‌ریزی منابع برای ایفای تعهدات و استفاده از فرصت‌های سرمایه‌گذاری آتی را افزایش می‌دهد؛ از سوی دیگر، تحقق بازدهی مؤثر ۴۱.۵ درصدی از زمان خرید تا تسویه کامل نشان‌دهنده آن است که معامله از منظر قیمت‌گذاری، زمان‌بندی فروش و شرایط مالی قرارداد، در جهت بهره‌گیری مناسب از ظرفیت دارایی و حداکثرسازی منافع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری انجام شده است.

با توجه به ماهیت فروش مدت‌دار و ریسک‌های مرتبط با وصول مطالبات، در ساختار قرارداد تمهیدات لازم برای کاهش ریسک اعتباری خریدار پیش‌بینی شده است. اهم این تمهیدات عبارت‌اند از:

- اخذ چک‌های تضمین و تضامین کافی متناسب با تعهدات خریدار؛
- پیش‌بینی ضمانت اجرا و جرایم قراردادی در صورت تأخیر یا عدم ایفای تعهدات؛
- پیش‌بینی سازوکارهای قراردادی لازم برای صیانت از حقوق صندوق در صورت نکول خریدار؛

- شناسایی محافظه‌کارانه درآمد بر مبنای ارزش فعلی جریان‌های نقدی آتی قرارداد، با لحاظ الزامات حسابداری و پس از تأیید متولی صندوق.

به‌منظور انعکاس کامل آثار مالی قرارداد در صورت‌های مالی، هم‌زمان با انعقاد قرارداد، مبلغ ۴۵۶ میلیارد ریال بابت مجموع درآمد عملیاتی و مالی فروش در حساب مربوط به درآمدهای شناسایی‌شده تحقق‌نیافته منظور شده و مبلغ ۷۵۱ میلیارد ریال، شامل مجموع مبالغ دریافتنی ناشی از درآمد فروش و بهای تمام‌شده، در حساب‌های دریافتنی صندوق ثبت شده است.

مبالغ مذکور متناسب با تحقق شرایط و تعهدات مندرج در قرارداد، طی دوره قرارداد مستهلک و به درآمد شناسایی‌شده منتقل خواهد شد. جزئیات مربوط به نحوه شناسایی درآمد، مطالبات و آثار مالی معامله نیز در یادداشت‌های همراه صورت‌های مالی افشا شده است.

تاریخ دریافت	مبلغ دریافت	سهم از بهای تمام‌شده	کل درآمد	درآمد عملیاتی	درآمد مالی
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
شنبه, ۱۰ مرداد ۱۴۰۵	۳,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
جمعه, ۸ آبان ۱۴۰۵	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۳۵۶,۲۱۰,۵۵۸	۹,۶۴۳,۷۸۹,۴۴۲	۷,۱۲۵,۶۲۳,۵۶۰	۲,۵۱۸,۱۶۵,۸۸۲
پنجشنبه, ۸ بهمن ۱۴۰۵	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۵۷۳,۹۴۳,۵۱۱	۱۱,۴۲۶,۰۵۶,۴۸۹	۶,۵۸۱,۸۸۱,۰۷۱	۴,۸۴۴,۱۷۵,۴۱۸
چهارشنبه, ۸ اردیبهشت ۱۴۰۶	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۹۲۷,۶۷۷,۸۰۰	۱۳,۰۷۲,۳۲۲,۲۰۰	۶,۰۷۹,۶۳۰,۵۱۵	۶,۹۹۲,۶۹۱,۶۸۵
سه‌شنبه ۵ ,مرداد ۱۴۰۶	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۴۰۷,۰۳۵,۴۲۶	۱۴,۵۹۲,۹۶۴,۵۷۴	۵,۶۱۵,۷۰۵,۷۲۳	۸,۹۷۷,۲۵۸,۸۵۱
دوشنبه, ۳ آبان ۱۴۰۶	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۰۲,۴۳۰,۳۱۷	۱۵,۹۹۷,۵۶۹,۶۸۳	۵,۱۸۷,۱۸۲,۱۳۱	۱۰,۸۱۰,۳۸۷,۵۵۳
یکشنبه, ۳ بهمن ۱۴۰۶	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۷۰۵,۰۰۷,۸۹۵	۱۷,۲۹۴,۹۹۲,۱۰۵	۴,۷۹۱,۳۵۸,۳۴۱	۱۲,۵۰۳,۶۳۳,۷۶۴
شنبه, ۳ اردیبهشت ۱۴۰۷	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۵۰۶,۵۸۹,۲۵۷	۱۸,۴۹۳,۴۱۰,۷۴۳	۴,۴۲۵,۷۳۹,۰۹۵	۱۴,۰۶۷,۶۷۱,۶۴۸
جمعه, ۳۱ تیر ۱۴۰۷	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۳۹۹,۶۱۹,۶۱۷	۱۹,۶۰۰,۳۸۰,۳۸۳	۴,۰۸۸,۰۱۹,۵۴۴	۱۵,۵۱۲,۳۶۰,۸۳۹
پنجشنبه, ۲۸ مهر ۱۴۰۷	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۳۷۷,۱۲۰,۶۷۹	۲۰,۶۲۲,۸۷۹,۳۲۱	۳,۷۷۶,۰۷۰,۷۱۶	۱۶,۸۴۶,۸۰۸,۶۰۶
چهارشنبه ۲۸ ,دی ۱۴۰۷	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۴۳۲,۶۴۶,۶۴۸	۲۱,۵۶۷,۳۵۳,۳۵۲	۳,۴۸۷,۹۲۶,۰۹۶	۱۸,۰۷۹,۴۲۷,۲۵۶
سه‌شنبه ۲۹ ,فروردین ۱۴۰۸	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۵۶۰,۲۴۳,۵۹۶	۲۲,۴۳۹,۷۵۶,۴۰۴	۳,۲۲۱,۷۶۹,۲۳۳	۱۹,۲۱۷,۹۸۷,۱۷۱
دوشنبه, ۲۶ تیر ۱۴۰۸	۳۸۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۳,۸۰۱,۴۷۴,۶۹۷	۲۷۱,۱۹۸,۵۲۵,۳۰۳	۳۴,۷۱۹,۰۹۳,۹۷۵	۲۳۶,۴۷۹,۴۳۱,۳۲۸
جمع	**۷۵۱,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۴۵۶,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۳۶۶,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰**

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 کلاهش نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.

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

۷) 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 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 مواعد 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.

۸) ریسک نقدشوندگی: پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بازار اوراق بهادار و عقد قرارداد با صندوق بازارگردانی اختصاصی، خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را تسهیل کـــرده و این امکان را برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌کند تا در هـــر موقع که تمایل داشته باشند واحـــدهای 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 است 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

۹) ریسک جنگ: وقوع جنگ و درگیری‌های نظامی می‌تواند موجب آسیب یا کاهش ارزش املاک صندوق شود. به‌منظور کاهش این ریسک، املاک صندوق تحت پوشش بیمه‌ای قرار گرفته و خسارات احتمالی در چارچوب تعهدات بیمه‌نامه‌ها قابل جبران است.

رکن صندوق	نماینده	امضا
شرکت گروه مالی دانایان (مدیر صندوق)	**بابک جهان‌آرا**	