



صور تجلّسه‌ی مجمع صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

شماره‌ی ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها ۵۵۳۳۱ شناسه‌ی ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰

۱- تشکیل جلسه:

جلسه‌ی مجمع صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای ثبت شده به شماره‌ی ۵۵۳۳۱ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها با حضور ۱۰۰ درصد صاحبان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز رأس ساعت ۱۵:۰۵ روز شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۳۱ در محل اقامت صندوق، واقع در شهر تهران خیابان زاینده‌رود غربی پلاک ۳ تشکیل و نسبت به دستور جلسه به شرح زیر تصمیم‌گیری گردید:

۲- انتخاب هیئت‌رئیس:

مجمع صندوق با حضور ۱۰۰ درصد دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل و بر اساس رای‌گیری به عمل آمده اعضای هیأت رئیس مجمع به شرح زیر انتخاب گردیدند:

رئیس مجمع	۱) آقای فرهود صابری
ناظر اول	۲) آقای داود حسین‌پور
ناظر دوم	۳) آقای مجید پارسا
دبیر جلسه	۴) آقای علی باقری مرندی

۳- دستور جلسه:

دبیر مجمع دستور جلسه را به شرح زیر قرائت نمود:

۱) استماع گزارش مدیر صندوق راجع به وضعیت و عملکرد صندوق در سال مالی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

۲) استماع گزارش حسابرس راجع به صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

۳) بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

۴) تعیین روزنامه کثیرالانتشار صندوق

۵) تصمیم‌گیری در خصوص تعیین یا تغییر ارکان صندوق

۶) سایر موارد

دبیر مجمع
علی باقری مرندی

ناظر دوم
مجید پارسا

ناظر اول
داود حسین‌پور

رئیس مجمع
فرهود صابری



۴-تصمیمات مجمع:

کلیه‌ی دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به اتفاق آرا موارد زیر را تصویب نمودند:

۴-۱- گزارش فعالیت مدیر صندوق برای دوره‌ی مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ مورد تصویب قرار گرفت.

۴-۲- صورت‌های مالی مشتمل بر سود و زیان، صورت خالص دارایی‌ها و صورت جریان وجوه نقد برای دوره‌ی مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ مورد تصویب قرار گرفت.

۴-۳- ارکان صندوق به شرح جدول زیر برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۶ انتخاب گردید:

رکن	شخص حقوقی	شناسه ملی	شماره ثبت
مدیر صندوق	گروه مالی دانایان	۱۰۱۰۲۹۲۷۱۹۸	۲۵۲۲۷۹
مدیر بهره‌بردار	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای	۱۰۳۲۰۳۸۰۲۷۴	۳۸۸۰۷۴
متولی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	۱۰۱۰۰۵۲۵۰۶۹	۱۳۹۱۹
حسابرس	موسسه حسابرسی آگاهان و همکاران	۱۰۱۰۰۱۹۰۲۸۴	۳۵۰۷
بازارگردان	صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان	۱۴۰۱۰۴۴۳۹۱۷	۵۲۴۲۲

۴-۴- روزنامه‌ی ابرار به عنوان روزنامه‌ی کثیرالانتشار صندوق جهت درج آگهی انتخاب گردید.

۴-۵- با توجه به ماده‌ی ۶۴ اساسنامه‌ی صندوق و مطابق سود تحقق‌یافته در دوره‌ی مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ مقرر شد تا ۹۳.۳٪ از سود دوره (معادل ۱,۷۷۴ ریال به ازای هر واحد سرمایه‌گذاری) تقسیم گردد؛ سود تقسیمی در تاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۰۴ از طریق سازوکار پیش‌بینی‌شده توسط شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه به حساب سرمایه‌گذاران صندوق (دارندگان واحدهای صندوق در تاریخ مجمع) واریز خواهد شد.

۴-۶- بودجه بهره‌برداری عملیاتی صندوق برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۶ به شرح گزارش پیوست، مورد تأیید قرار گرفت.

دبیر مجمع
علی باقری مرندی

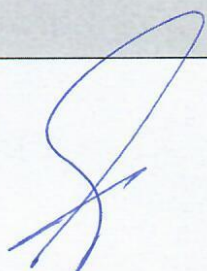
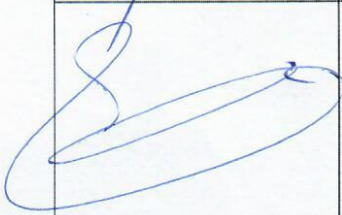
ناظر دوم
مجید پارسا

ناظر اول
داود حسین پور

رئیس مجمع
فرهود صابری

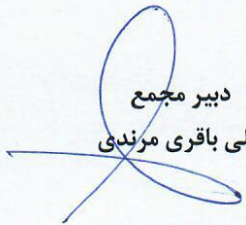


۴-۷- دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز حاضر در جلسه مجمع صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای به شرح جدول زیر هستند:

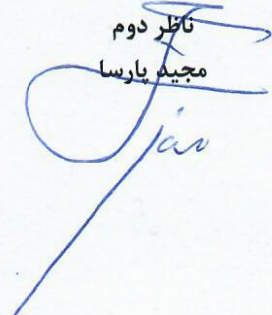
نام دارنده واحد سرمایه‌گذاری ممتاز	شماره ثبت	شناسه ملی	نام نماینده	تعداد واحد سرمایه‌گذاری ممتاز	درصد از کل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز	محل امضاء
گروه مالی دانایان	۲۵۲۲۷۹	۱۰۱۰۲۹۲۷۱۹۸	فرهود صابری سرابی	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰	
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای	۳۸۸۰۷۴	۱۰۳۲۰۳۸۰۲۷۴	مجید پارسا	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰	
شرکت سرمایه‌گذاری دانایان	۲۲۷۱۸۶	۱۰۱۰۲۶۸۳۴۵۶	داود حسین‌پور	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰	

۴-۸- مجمع صندوق به آقای علی باقری مرندی، با حق توکیل به غیر وکالت داد تا نسبت به ثبت این صورتجلسه نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و اداره ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری اقدام نماید. جلسه در ساعت ۱۶:۲۰ با ذکر صلوات پایان یافت.

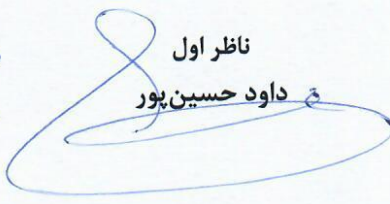
دبیر مجمع
علی باقری مرندی



ناظر دوم
مجید پارسا



ناظر اول
داود حسین‌پور



رئیس مجمع
فرهود صابری





خلاصه مذاکرات مجمع صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

۱۴۰۴/۰۵/۳۱ - ساعت ۱۵:۰۵

بعد از استماع گزارش حسابرس، موضوعات زیر بین حاضرین مجمع مورد بحث قرار گرفت:

- (۱) در خصوص رعایت حدنصاب سرمایه‌گذاری در موضوع فعالیت اصلی، موضوع خرید ساختمان جدید یا افزایش سقف سرمایه‌گذاری از محل آورده غیرنقدی مطرح و مقرر شد اقدامات لازم در این خصوص انجام شود.
- (۲) موضوع استقرار سازوکار پرداخت الکترونیک مطرح شد. با توجه به محدودیت‌های موجود در صندوق در خصوص پرداخت‌های الکترونیک، مراتب به اطلاع نماینده محترم سازمان رسید و مقرر شد اقدامات لازم برای فراهم‌سازی امکان انجام پرداخت‌های الکترونیک، در حدود مقدورات و امکانات موجود، صورت پذیرد.
- (۳) موضوع مالیات مرتبط با شناسایی تغییر ارزش موجودی املاک در دفاتر صندوق و مسائل مالیاتی مرتبط مطرح شد. مقرر گردید مدیر صندوق با همکاری سایر صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، موضوع را بررسی و نسبت به پیگیری معافیت‌های مالیاتی مربوط اقدام نماید.
- (۴) در خصوص الزامات مبارزه با پولشویی و رعایت مقررات نهاد ناظر در این زمینه، بر ضرورت آموزش کارکنان تأکید و مقرر گردید مدیر صندوق اقدامات لازم را در این خصوص انجام دهد.

بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱



بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی

مقدمه

بودجه بهره‌برداری عملیاتی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی با هدف برنامه‌ریزی و مدیریت فعالیت‌های جاری مرتبط با بهره‌برداری از دارایی‌های صندوق تدوین شده و به منظور اطلاع سرمایه‌گذاران محترم ارائه می‌شود. این بودجه، چارچوب پیش‌بینی درآمدها و هزینه‌های عملیاتی دوره پیش‌رو را مشخص کرده و مبنایی برای ارزیابی عملکرد و کنترل عملیات بهره‌برداری فراهم می‌آورد.

این بودجه بر اساس وضعیت فعلی دارایی‌های صندوق، مفاد قراردادهای اجاره، ظرفیت‌های درآمدزایی املاک، نیازهای نگهداری و تعمیرات و همچنین شرایط حاکم بر بازار املاک تهیه شده است. در این چارچوب، درآمدهای عملیاتی و هزینه‌های مرتبط با نگهداری، تعمیرات، خدمات، بیمه، مالیات، کارمزدها و سایر هزینه‌های اجرایی، با رعایت اصل احتیاط و بر مبنای مفروضات واقع‌بینانه برآورد شده‌اند.

در تدوین این بودجه، بهره‌برداری بهینه از دارایی‌ها، کنترل هزینه‌های عملیاتی، حفظ ارزش املاک و ایجاد درآمدهای پایدار مدنظر قرار گرفته است. همچنین، مفروضات بودجه با توجه به شرایط موجود تنظیم شده و در صورت تغییر عوامل مؤثر، امکان بازنگری آن در چارچوب مقررات و سیاست‌های صندوق وجود خواهد داشت.

سیاست‌های حوزه املاک

هدف صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی، حفظ و افزایش ارزش سرمایه‌گذاران، ایجاد بازده حقیقی متناسب با نرخ تورم، ایجاد درآمد پایدار و مدیریت ریسک سرمایه‌گذاری از طریق مدیریت حرفه‌ای دارایی‌های غیرمنقول است. صندوق در چارچوب اساسنامه و امیدنامه، سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات، ابزارهای با درآمد ثابت و سایر فرصت‌های مجاز را با رویکرد تنوع‌بخشی و حفظ نقدشوندگی دنبال می‌کند.

در دوره بودجه حاضر، با توجه به تداوم رکود نسبی بازار املاک و به‌منظور بهینه‌سازی جریان‌های نقدی، رویکرد بهره‌برداری از بخشی از املاک صندوق نسبت به سنوات گذشته تغییر یافته است. بر این اساس، برخی از واحدهایی که پیش‌تر با هدف فروش نگهداری می‌شدند، تا زمان فراهم شدن شرایط مناسب برای واگذاری، در قالب قراردادهای اجاره مورد بهره‌برداری قرار خواهند گرفت و درآمدهای اجاره‌داری مربوط در بودجه دوره جاری پیش‌بینی شده است. این تصمیم با هدف ایجاد جریان درآمدی پایدار، کاهش هزینه فرصت نگهداری دارایی‌ها و حفظ انعطاف‌پذیری صندوق در زمان‌بندی فروش اتخاذ شده است.

همچنین، با توجه به تجربیات حاصل از رویه‌های خرید و فروش دارایی‌های صندوق و بررسی ظرفیت‌های قانونی موجود، فروش اقساطی املاک در قالب قراردادهایی با ماهیت مباحه، به‌عنوان یکی از ابزارهای بالقوه تأمین نقدینگی و افزایش انعطاف‌پذیری در فرآیند واگذاری دارایی‌ها، از منظر قابلیت اجرا مورد توجه مدیریت صندوق قرار دارد. بدیهی است بهره‌گیری از این ظرفیت، منوط به انطباق با مقررات و اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذی‌صلاح خواهد بود.

بخشی از منابع نقد صندوق نیز به سرمایه‌گذاری در ابزارهای مالی کم‌ریسک و با درآمد ثابت اختصاص خواهد یافت تا ضمن مدیریت نقدینگی و تأمین سرمایه در گردش، بازدهی مناسبی برای وجوه نقد مازاد ایجاد شود. تمامی تصمیمات سرمایه‌گذاری و بهره‌برداری بر پایه ارزیابی‌های کارشناسی و با رعایت منافع سرمایه‌گذاران اتخاذ خواهد شد.

افزایش سقف

مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی، با توجه به تداوم تورم در بازار املاک و مستغلات، افزایش مستمر ارزش دارایی‌های غیرمنقول و همچنین برآورد محدود از موفقیت افزایش سرمایه از محل آورده نقدی در شرایط فعلی بازار، افزایش سقف صندوق از محل آورده‌های غیرنقدی را به‌عنوان یکی از مهم‌ترین راهبردهای توسعه صندوق به‌صورت جدی در دستور کار قرار داده است. این رویکرد با هدف افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری، تقویت توان عملیاتی صندوق و فراهم شدن امکان ورود دارایی‌های با ارزش و کیفیت مناسب به پرتفوی صندوق اتخاذ شده است.

بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱

تجربه‌های پیشین صندوق در پیگیری افزایش سقف از محل آورده غیرنقدی نشان می‌دهد که تورم حاکم بر اقتصاد و بازار املاک، همراه با افزایش هزینه فرصت واگذاری دارایی‌ها، موجب شده است بسیاری از اشخاص حقوقی از انتقال دارایی‌های خود به صندوق منصرف شوند یا فرآیند مذاکرات به نتیجه نهایی نرسد. با وجود این چالش‌ها، مدیریت صندوق همچنان این مسیر را، در مقایسه با افزایش سقف از محل آورده نقدی، دارای ظرفیت و امکان تحقق بیشتری ارزیابی کرده و مذاکرات و بررسی فرصت‌های موجود را به صورت مستمر دنبال خواهد کرد.

با توجه به عدم قطعیت در زمان‌بندی و میزان تحقق این برنامه، همچنین وابستگی آن به توافق با مالکان دارایی، انجام ارزش‌گذاری‌های رسمی، اخذ مجوزهای لازم و طی تشریفات قانونی، آثار مالی ناشی از افزایش سقف صندوق از محل آورده غیرنقدی در بودجه حاضر منظور نشده است. بدیهی است در صورت حصول توافقات لازم و فراهم شدن شرایط اجرایی، اقدامات قانونی مربوط انجام و آثار آن مطابق مقررات در گزارش‌های آتی و بودجه‌های اصلاحی منعکس خواهد شد.

تحولات بازار مسکن

بررسی تحولات بازار مسکن تهران در یک سال منتهی به خرداد ۱۴۰۵ نشان می‌دهد که این بازار پس از تجربه دوره‌ای از رکود معاملاتی، همچنان با رشد قابل توجه قیمت‌ها مواجه بوده است. با این حال، افزایش قیمت‌ها نتوانسته است به همان نسبت قدرت خرید متقاضیان را افزایش دهد و در نتیجه، الگوی تقاضا بیش از گذشته به سمت واحدهای با ارزش پایین‌تر متمایل شده است.

مطابق داده‌های معاملات خردادماه ۱۴۰۵، بخش عمده معاملات در مناطق ۹ تا ۲۱ تهران همچنان در سطح بودجه‌ای کمتر از ۱۰ میلیارد تومان انجام شده است. این موضوع نشان می‌دهد که علی‌رغم افزایش قابل توجه ارزش اسمی املاک، تقاضای مؤثر بازار عمدتاً از سوی خریدارانی شکل گرفته که با محدودیت منابع مالی مواجه بوده‌اند. به بیان دیگر، رشد قیمت‌ها بیش از آنکه موجب جابه‌جایی تقاضا به سطوح بالاتر قیمتی شود، به کاهش قدرت خرید واقعی و تمرکز معاملات در واحدهای کوچک‌تر یا مناطق با قیمت مناسب‌تر انجامیده است.

در مقابل، مناطق ۲، ۳ و ۶ طی دوره مورد بررسی همچنان جایگاه خود را به عنوان بازار میان‌رده و نیمه‌لوکس حفظ کرده‌اند؛ به گونه‌ای که بخش قابل توجهی از معاملات در بازه ۴۰ تا ۸۰ میلیارد تومان انجام شده است. همچنین در مناطق ۴، ۵، ۷، ۸، ۲۲ و بخش جنوبی منطقه ۲، تمرکز معاملات در بازه‌های ۱۰ تا ۴۰ میلیارد تومان نشان می‌دهد که این مناطق همچنان مقصد اصلی تقاضای مصرفی و سرمایه‌گذاری با بودجه متوسط محسوب می‌شوند.

بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱

بازار منطقه یک نیز روند متفاوتی را نسبت به سایر مناطق تجربه کرده است. افزایش سطح عمومی قیمت‌ها موجب شده است که بخش عمده خریداران این منطقه با بودجه‌های بسیار بالاتری نسبت به گذشته وارد بازار شوند؛ به‌طوری‌که حدود نیمی از متقاضیان دارای بودجه‌ای در حدود ۹۰ میلیارد تومان بوده و معاملات با ارزش‌های بیش از ۱۰۰ میلیارد تومان نیز سهم قابل توجهی از بازار را به خود اختصاص داده‌اند. استمرار ثبت معاملات با ارزش تا حدود ۳۰۰ میلیارد تومان نیز بیانگر آن است که تقاضا در بخش لوکس بازار، علی‌رغم کاهش حجم معاملات، همچنان از توان مالی قابل توجهی برخوردار است.

از منظر تغییرات قیمتی، بازار مسکن تهران طی دوازده ماه منتهی به خرداد ۱۴۰۵ رشد گسترده‌ای را تجربه کرده است؛ به‌گونه‌ای که در اغلب نواحی شهر، افزایش قیمت‌ها در محدوده ۱۰۰ تا ۱۱۰ درصد قرار داشته است. در برخی محدوده‌ها از جمله شهران، دربند، کوهک، بخش‌هایی از منطقه ۲۰ و نواحی شمال محور آزادگان، رشد قیمت از میانگین شهر فراتر رفته و به حدود ۱۳۰ درصد یا بیشتر رسیده است. این موضوع بیانگر آن است که علاوه بر رشد عمومی قیمت‌ها، برخی زیربازارها به دلیل محدودیت عرضه، توسعه زیرساخت‌ها، یا افزایش تقاضای سرمایه‌گذاری، بازدهی بالاتری نسبت به متوسط بازار داشته‌اند.

در مجموع، روند بازار طی سال گذشته نشان می‌دهد که اگرچه قیمت مسکن در تهران افزایش قابل توجهی داشته است، اما این رشد عمدتاً ناشی از افزایش ارزش اسمی دارایی‌ها بوده و با رشد متناسب قدرت خرید همراه نبوده است. نتیجه این شرایط، کاهش عمق بازار در بخش قابل توجهی از معاملات، تمرکز تقاضا در سطوح بودجه‌ای پایین‌تر و در مقابل، تداوم پویایی بازار املاک لوکس در مناطق شمالی شهر بوده است. بنابراین، بازار مسکن تهران همچنان با دو ویژگی همزمان مواجه است: رشد مستمر قیمت‌ها از یک سو و محدود بودن تقاضای مؤثر در بخش عمده بازار از سوی دیگر؛ وضعیتی که نشان‌دهنده تداوم شکاف میان توان خرید متقاضیان و ارزش دارایی‌های ملکی است.

مفروضات پیش‌بینی صورت خالص دارایی

- (۱) فرض شده است که خالص دارایی‌های صندوق، در یک سال آتی ۴۵ درصد رشد داشته باشد. در محاسبه‌ی خالص دارایی‌های انتظاری، مبلغ برآوردی سود تقسیمی سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ (معادل ۹۰ درصد سود ۲۹۵ میلیارد ریال) از خالص دارایی‌ها در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ کسر شده است.
- (۲) ردیف سرمایه‌گذاری در املاک برابر ۷۰ درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۳) ردیف سایر دارایی‌ها برابر ۱۵ هزارم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۴) ردیف پیش‌پرداخت‌ها برابر ۱ دهم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۵) ردیف حساب‌های دریافتی برابر ۱ دهم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۶) سایر منابع صندوق در ردیف سایر سرمایه‌گذاری‌ها (شامل سرمایه‌گذاری‌های سریع‌المعامله) فرض شده است.
- (۷) موجودی نقد برابر ۷ میلیارد ریال فرض شده است.
- (۸) ردیف حساب‌های پرداختنی به ارکان صندوق برابر ۲۵ صدم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۹) ردیف حساب‌های پرداختنی به ارکان برابر ۶ دهم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۱۰) ردیف حساب‌های پرداختنی به سرمایه‌گذاران (ناشی از سود تعلق گرفته به سرمایه‌گذاران غیرسجّامی که درخواست پرداخت سود آن‌ها دریافت نشده است) برابر ۳ دهم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۱۱) حساب‌های پرداختنی تجاری صرفاً معادل مبلغ ودیعه اجاره ساختمان پلاک ۱۲ و معادل ۱۰ میلیون ریال فرض شده است.
- (۱۲) ردیف سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر برابر ۱ دهم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۱۳) از بابت فروش اقساطی ساختمان پلاک ۳۲، مبلغ ۶۴۹ میلیارد ریال به صورت مستقل به حساب‌های دریافتنی و سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر اضافه شده است.

بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱

صورت خالص دارایی

۱۴۰۶/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
۳۱۶,۴۹۶,۹۹۸	۳۰,۴۳۰,۳۸۷	دارایی‌ها
۲,۱۰۹,۹۷۹,۹۸۸	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰	سایر دارایی‌ها
۱,۶۴۷,۴۰۷,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۲,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	پیش‌پرداخت‌ها
۴۷۱,۴۰۷,۸۳۸,۲۰۰	۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴	سرمایه‌گذاری در املاک
۶۵۱,۱۰۹,۹۷۹,۹۸۸	۸۷,۵۱۱,۲۹۹	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸	حساب‌های دریافتنی
۲,۷۷۶,۹۲۴,۸۱۸,۱۸۸	۱,۹۱۶,۱۶۶,۱۴۴,۳۹۸	موجودی نقد
		جمع دارایی‌ها
۵,۲۷۴,۹۴۹,۹۷۱	۷,۸۰۸,۰۲۳,۸۶۹	بدهی‌ها
۶,۳۲۹,۹۳۹,۹۶۵	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹	حساب‌های پرداختنی به ارکان صندوق
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰	سود تقسیمی پرداختنی
۶۵۵,۳۲۹,۹۳۹,۹۶۵	۲,۵۹۹,۳۶۷,۴۲۶	حساب‌های پرداختنی تجاری
۶۶۶,۹۴۴,۸۲۹,۹۰۰	۲۶,۹۵۵,۸۹۶,۹۲۴	سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر
۲,۱۰۹,۹۷۹,۹۸۸,۲۸۸	۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴	جمع بدهی‌ها
۱۴,۰۶۷	۱۲,۵۹۵	خالص دارایی‌ها
		خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری

مفروضات پیش‌بینی صورت سود و زیان

- (۱) سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها برابر ۲۵ درصد از سایر سرمایه‌گذاری‌ها (پایان دوره) پیش‌بینی شده است.
- (۲) سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده‌های بانکی برابر ۵ درصد از سایر سرمایه‌گذاری‌ها (پایان دوره) پیش‌بینی شده است.
- (۳) درآمد فروش املاک برابر ۵۰ درصد مابه‌التفاوت گزارش کارشناسی ابتدای سال مالی درصد نسبت به بهیاء تمام ابتدای دوره فرض شده است.
- (۴) سود سپرده‌ی بانکی برای ۵ درصد نسبت به موجودی نقد پایان دوره فرض شده است.
- (۵) سایر درآمدها معادل ۱,۵۱۹,۷۴۸,۰۸۷ ریال فرض شده است.
- (۶) درآمد سود اوراق بهادار (سود تقسیمی تعلق‌گرفته از سرمایه‌گذاری‌ها) برابر صفر فرض شده است.
- (۷) درآمد اجاره معادل ۲۵٪ افزایش نسبت به درآمد اجاره ماهانه سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ و برای ۱۲ ماه فرض شده است.
- (۸) با توجه به مسئله‌ی تقسیم سود و چارچوب مندرج در امیدنامه، برای هزینه‌ی ارکان معادل دو درصد از میانگین حسابداری‌های صندوق در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ و سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱ (برآوردی) فرض شده است.
- (۹) با توجه به انتظار افزایش عملیات در حوزه‌ی معاملات مسکن، سایر هزینه‌های عملیاتی برابر ۴ درصد از سود خالص دوره پیش‌بینی شده است.

بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی:
۱۱۷,۸۵۱,۹۵۹,۵۵۰	۲۵۶,۰۹۴,۳۴۸,۶۳۴	سود فروش اوراق بهادار
۲۳,۵۷۰,۳۹۱,۹۱۰	۸۱,۵۱۰,۴۹۶,۱۳۴	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها
۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۹,۲۴۲,۹۱۳	سود سپرده‌های بانکی
۱,۵۱۹,۷۴۸,۰۸۷	۲۸۶,۵۲۰,۸۸۴	سایر درآمدها
۳۸۰,۵۹۵,۰۰۰,۰۰۰	.	سود فروش املاک و مستغلات
.	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	درآمد سود اوراق بهادار
۲۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۵۴۶,۳۸۷,۰۹۹,۵۴۷	۳۴۸,۶۲۱,۷۳۳,۹۱۴	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه‌های عملیاتی:
۳۹,۹۹۱,۹۰۲,۳۵۸	۳۹,۶۲۰,۶۰۴,۸۵۹	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
۱۹,۴۷۶,۷۳۸,۳۵۳	۱۳,۲۸۰,۳۳۱,۲۵۳	سایر هزینه‌های عملیاتی
۵۹,۴۶۸,۶۴۰,۷۱۱	۵۲,۹۰۰,۹۳۶,۱۱۲	جمع هزینه‌های عملیاتی
۴۸۶,۹۱۸,۴۵۸,۸۳۶	۲۹۵,۷۲۰,۷۹۷,۸۰۲	سود خالص
۳,۲۴۶	۱,۹۷۱	سود هر واحد سرمایه‌گذاری

جمع‌بندی

بر اساس مفروضات و برآوردهای مندرج در این بودجه، پیش‌بینی می‌شود ارزش کل دارایی‌های تحت مدیریت صندوق در پایان دوره مالی نسبت به ابتدای دوره حدود **۳۰ درصد** افزایش یابد. این برآورد بر مبنای شرایط و اطلاعات موجود در زمان تدوین بودجه، از جمله مفروضات مربوط به وضعیت بازار املاک، برنامه‌های بهره‌برداری و فروش دارایی‌ها و مدیریت منابع صندوق تهیه شده است.

بدیهی است تحقق این پیش‌بینی به عواملی خارج از کنترل مدیر صندوق، از جمله شرایط اقتصادی کشور، تحولات بازار املاک و مستغلات، تغییرات نرخ‌های سود، وضعیت عرضه و تقاضا، شرایط سیاسی و مقرراتی و سایر متغیرهای مؤثر بر بازار وابسته است. از این رو، ارقام و پیش‌بینی‌های ارائه‌شده صرفاً بیانگر برآورد مدیریت بر اساس اطلاعات و مفروضات موجود بوده و نباید به‌عنوان تعهد یا تضمین نسبت به تحقق نتایج پیش‌بینی‌شده تلقی شود. مدیر صندوق حسب اقتضای شرایط و در چارچوب مقررات، اقدامات لازم را برای مدیریت ریسک‌ها و حفظ منافع سرمایه‌گذاران به عمل خواهد آورد.

مدیر صندوق	امضا	مهر
گروه مالی دانایان		