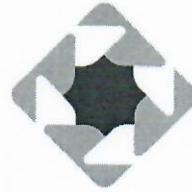


صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**



گزارش عملکرد مدیر

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱





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. کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس <https://nikrayreits.ir> درج گردیده است.

موضوع فعالیت صندوق طبق اساسنامه‌ی آن به شرح زیر است:

فعالیت اصلی

- هر گونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری؛
- اجاره‌دادن دارایی‌های در تملک؛
- فروش دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری؛
- سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛
- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های ساختمانی پذیرفته‌شده در بورس.

فعالیت‌های فرعی:

- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی؛
- سرمایه‌گذاری واحدهای صندوق‌های 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 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 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 وانیا 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، 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 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 فراهم‌آوردن نقدینگی، امکان انجام چند معامله هم‌زمان را تسهیل کند.

با توجه به شرایط اقتصادی کشور و ایجاد اثرات تورمی و افزایش ارزش جایگزینی واحدهای ساختمانی، عملیات اجاره‌داری با چالش‌های زیادی روبه‌رو است. بر این اساس، صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای نسبت به کسب درآمد بهره‌برداری سیاست محافظه‌کارانه‌ای خواهد داشت. در حوزه‌ی اجاره‌داری، مراکز خرید، هتل‌ها و پارکینگ‌ها از جمله مواردی است که مورد علاقه است، چراکه با اجاره‌ی یکجا و عمده‌ی این واحدها، امکان کسب درآمد بهره‌برداری وجود دارد.

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 مجمع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجمع 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 ۱،۲۰۰ میلیون ریال)
حق‌الزحمه‌ی حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۱،۱۰۰ 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





صورت سود و زیان دوره‌ی مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

ریال

۳۰,۸۰۲,۹۶۰,۰۹۷
۲۱۵,۶۸۵,۷۹۷,۰۱۹
۳۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۷۶,۹۸۸,۷۵۷,۱۱۶
۲۵,۲۷۳,۷۲۷,۸۸۵
۵,۷۱۹,۷۰۲,۰۴۶
۳۰,۹۹۳,۴۲۹,۹۳۱
۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵
۱,۶۴۰

درآمدهای عملیاتی:

سود فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار
سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده‌های بانکی
سود و زیان فروش املاک و مستغلات

جمع درآمدها

هزینه‌های عملیاتی:

حق‌الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
سایر هزینه‌های عملیاتی

جمع هزینه‌های عملیاتی

سود خالص

سود هر واحد سرمایه‌گذاری





صورت خالص دارایی‌ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	
<hr/>	
ریال	
	دارایی‌ها
۲,۵۴۲,۰۰۴,۵۳۹	سایر دارایی‌ها
۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	موجودی املاک
۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	حساب‌های دریافتی
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	موجودی نقد
<hr/>	
۱,۷۶۲,۲۱۱,۴۱۸,۳۹۱	جمع دارایی‌ها
<hr/> <hr/>	
	بدهی‌ها
۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
<hr/>	
۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲	جمع بدهی‌ها
<hr/>	
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	خالص دارایی‌ها
<hr/> <hr/>	
۱۱,۶۵۲	خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری





گردش خالص دارایی‌ها

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری
ریال	واحد
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	-
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	-
(۱۶,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	-
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰

گردش خالص دارایی‌ها در سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۲

آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز

افزایش واحدهای سرمایه‌گذاری از محل پذیره‌نویسی واحدهای
سرمایه‌گذاری عادی

سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳





صورت جریان نقد

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

ریال

۱۹۲,۹۶۹,۵۴۵,۶۰۰	جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:
۰	نقد حاصل از عملیات
۱۹۲,۹۶۹,۵۴۵,۶۰۰	پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۱,۳۷۷,۰۲۰,۵۱۴,۸۴۰	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
(۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:
(۵۷۴,۹۹۰,۰۶۰,۴۴۰)	خالص جریان‌های نقدی ناشی از خرید و فروش املاک و مستغلات
(۱,۵۶۹,۹۹۰,۰۶۰,۴۴۰)	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه‌گذاری‌ها
(۱,۳۷۷,۰۲۰,۵۱۴,۸۴۰)	جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی
(۱۶,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی:
۱,۳۸۳,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه‌گذاری عادی و ممتاز
۶,۳۲۹,۴۸۵,۱۶۰	سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	جریان خالص ورود خروج نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	خالص افزایش کاهش در موجودی نقد
	موجودی نقد ابتدای دوره
	مانده موجودی نقد در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳





وضعیت ساختمان‌های آماده فروش

ملک	سهم از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه‌نامه	آدرس
آزادگان قطعه‌ی ۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۶۲۱۲۱۶۶۷	۱۴۰۳/۱۱/۲۶	امیرآباد شمالی، خ آزادگان، خ ۲۱ شرقی، پلاک ۲۸، واحد ۲ - پلاک ثبتی ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی
سعادت‌آباد قطعه ۳	۶ دانگ عرصه و عیان	۲۲۱۷۵۶۲	۱۴۰۳/۱۱/۲۶	سعادت‌آباد، خیابان ۱۸ غربی، پلاک ۲۵، واحد ۳ - پلاک ثبتی ۳۵۰۰۹ فرعی از ۷۲ اصلی

ملک	قیمت کارشناسی معتبر	قیمت خرید
آزادگان - قطعه‌ی ۲	۱۴۰۳/۰۲/۰۹ ۲۲۵،۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۲/۱۰/۱۸ ۲۰۵،۰۰۰ میلیون ریال
سعادت‌آباد	۱۴۰۳/۰۴/۰۳ ۸۲۰،۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۲/۱۱/۲۵ ۷۹۰،۰۰۰ میلیون ریال





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 سبب 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 کلاشه 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 موارد 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 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 بر اساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد که در این شرایط، سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.





وضعیت سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

طبق اساسنامه‌ی مصوب صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای، مدیر صندوق موظف به سرمایه‌گذاری منابع نقد صندوق در دارایی‌های غیرمنقول است. با توجه به شرایط رکودی بازار املاک و مستغلات در استان تهران، تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ مدیر صندوق هم‌زمان با سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات حائز شرایط، اقدام به توسعه‌ی ظرفیت‌های صندوق جهت ارتقای ابزارهای سرمایه‌گذاری کرده است؛ به صورت ویژه، طبق مصوبات مجمع مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۲، سازوکار خریدهای مزایده‌ای به عنوان یکی از سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق معرفی شده است.

▪ در جدول زیر خلاصه‌ای از خرید املاک ارائه شده است. خرید املاک طبق تشریفات اساسنامه‌ی صندوق و به استناد گزارش‌های کارشناسی رسمی دادگستری انجام شده است.

ساختمان	تاریخ خرید	قیمت کارشناسی (میلیون ریال)	قیمت خرید (میلیون ریال)
آزادگان - قطعه ۲	۱۴۰۲/۱۰/۱۸	۲۱۶,۰۰۰	۲۰۵,۰۰۰
آزادگان - قطعه ۶	۱۴۰۲/۱۰/۱۸	۲۲۲,۰۰۰	۲۱۰,۰۰۰
سعادت‌آباد - قطعه ۳	۱۴۰۲/۱۱/۲۵	۷۹۵,۰۰۰	۷۹۰,۰۰۰

▪ در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۸، ساختمان آزادگان - قطعه ۶ به قیمت ۲۴۰,۵۰۰ میلیون ریال به فروش رفت. در نتیجه‌ی معامله‌ی یادشده، صندوق ۳۰,۵۰۰ میلیون ریال درآمد بدست آورد که این رقم معادل بازدهی ۱۴.۵ درصدی نسبت به قیمت خرید (در مدت ۴۱ روز) است.

▪ تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱، مدیر صندوق فعالانه برای فروش واحدهای دیگر اقدام کرده است. در چند مورد از تلاش‌های صورت‌گرفته به دلیل عدم همکاری متقاضیان خرید با سازوکار قانونی صندوق اقدامات به نتیجه نرسیده است.

▪ با توجه به اطلاعیه‌ی مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۸ صندوق با موضوع «خالص ارزش هر واحد در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱»، ساختمان‌های آزادگان - قطعه ۲ و سعادت‌آباد - قطعه ۳ مجدد توسط کارشناسان دادگستری ارزش‌گذاری شد. مستندات ارزش‌گذاری ساختمان‌ها در تارنمای صندوق افشا شده است.





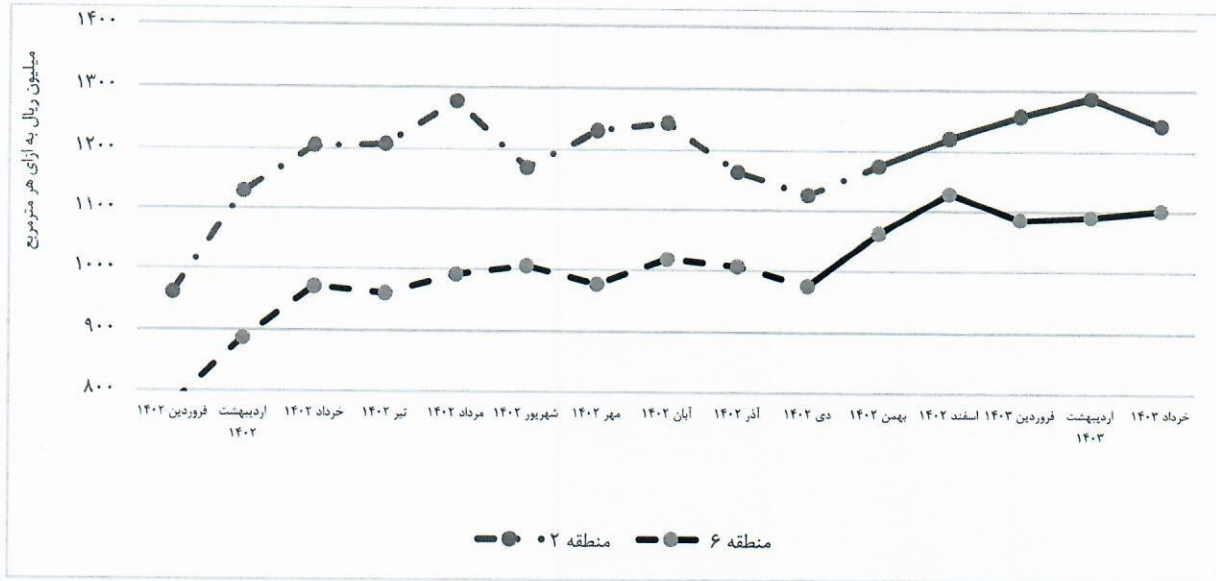
ساختمان	تاریخ خرید	قیمت کارشناسی جدید (میلیون ریال)	قیمت خرید (میلیون ریال)
آزادگان - قطعه ۲	۱۴۰۲/۱۰/۱۸	۲۲۵,۰۰۰	۲۰۵,۰۰۰
سعادت‌آباد - قطعه ۳	۱۴۰۲/۱۱/۲۵	۸۲۰,۰۰۰	۷۹۰,۰۰۰

بر اساس آمار بانک مرکزی از معاملات مسکن در شهر تهران، متوسط ارزش معاملات از رقم ۷۵۳ میلیون ریال (به ازای هر متر) در دی ماه ۱۴۰۲، با افزایش ۱۳.۹ درصدی به رقم ۸۵۹ میلیون ریال در خرداد ماه ۱۴۰۳ رسیده است. باید توجه کرد که در موارد متعددی رفتار مسکن به عنوان یک دارایی غیرهمگن می‌تواند متفاوت از متوسط باشد.

منطقه ۲ تهران (ساختمان سعادت‌آباد)	منطقه ۶ تهران (ساختمان آزادگان)	ساختمان
۱,۲۲۱ میلیون ریال	۹۷۵ میلیون ریال	متوسط قیمت هر مترمربع منطقه در تاریخ خرید ساختمان
۱,۲۴۲ میلیون ریال	۱,۱۰۲ میلیون ریال	متوسط قیمت هر مترمربع منطقه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
۱.۷ درصد	۱۳ درصد	نرخ رشد متوسط قیمت هر مترمربع از تاریخ خرید تا ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
۳.۷ درصد	۹.۷ درصد	نرخ تفاوت قیمت خرید و گزارش کارشناسی جدید

متوسط قیمت هر مترمربع در منطقه‌ی ۶ تهران، از دی ماه (همزمان با خرید) تا اسفند ماه (فروش قطعه شش ساختمان آزادگان) رشد ۱۵ درصدی را داشته است؛ در فروردین ماه با کاهش ۴ درصدی متوسط قیمت هر مترمربع، بخشی از رشد یادشده از بین رفته است. در خصوص ارزش معاملات هر مترمربع در منطقه دو نیز از بهمن‌ماه (خرید ساختمان سعادت‌آباد) تا اردیبهشت‌ماه متوسط ارزش هر مترمربع مسکونی ۹ درصد رشد داشته است که مجدد در خردادماه ۴ درصد از آن کاسته شده است.





از دی ماه سال ۱۴۰۲ تا خردادماه ۱۴۰۳، بیش از ۲۷ هزار فقره معامله در سطح شهر تهران انجام شده است که به صورت تجمعی، ۸ درصد از معاملات در منطقه دو و ۳ درصد از معاملات در منطقه شش انجام شده است. براین اساس می‌توان انتظار داشت که نقدشوندگی املاک و مستغلات در منطقه‌ی دو به طرز معناداری شرایط بهتری دارد.



برآیند تغییرات شش ماه اخیر نشان می‌دهد که به طور متوسط، قیمت املاک و مستغلات در منطقه‌ی شش روند صعودی داشته است و به نظر رسد این روند ادامه‌دار نیز خواهد بود و در خصوص منطقه دو نیز روند رو به رشد (همراه با نوسان‌های شدیدتر) انتظار می‌رود.



مجوز فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای در مهرماه سال ۱۴۰۲ صادر شده است. طبق آمار منتشرشده، متوسط ارزش معاملات املاک و مستغلات در شهر تهران برای مهرماه سال ۱۴۰۲ برابر ۷۶۰ میلیون ریال برآورد شده است (گزارش بانک مرکزی)؛ به طور مشابه، متوسط قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در خرداد ماه ۱۴۰۳ برابر ۸۵۹ میلیون ریال برآورد شده است؛ بر این اساس، بازدهی سرمایه‌گذاری مستقیم در املاک و مستغلات از مهر ماه ۱۴۰۲ تا خرداد ماه ۱۴۰۳ برابر ۱۳ درصد برآورد می‌شود.

گروه مالی دانایان به عنوان مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای، با مدیریت وجوه نقد در دسترس صندوق و طبق گزارش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱، به ازای هر واحد سرمایه‌گذاری صندوق برابر ۱،۹۸۵ ریال «دارایی خالص» شناسایی کرده است. با در نظر گرفتن تقسیم سود مجمع مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۲، (مبلغ ۱۱۱ ریال به ازای هر واحد)، بازدهی کلی سرمایه‌گذاری در صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای از زمان پذیرهنویسی تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ را برابر ۲،۰۹۶ ریال به ازای هر واحد (۲۰.۹ درصد نسبت به مبلغ پرداختی در پذیرهنویسی) شناسایی می‌شود.

مدیر صندوق در چارچوب سیاست‌های امیدنامه‌ای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای برنامه‌ریزی برای فروش واحدهای ساختمانی را در دستور کار خود دارد و تمام تلاش خود را برای خلق بیشترین ارزش معاملاتی انجام می‌دهد. بدیهی است که با فروش ساختمان‌های تحت مالکیت، منابع صندوق مجدداً برای خرید دارایی‌های دیگر تخصیص داده خواهد شد.



وضعیت معاملات ثانویه واحدهای عادی صندوق

حجم معاملات

متوسط روزانه: ۵۲۰,۱۳۱ واحد

۸۰۰۰۰۰۰

۷۰۰۰۰۰۰۰

۶۰۰۰۰۰۰۰

۵۰۰۰۰۰۰۰

۴۰۰۰۰۰۰۰

۳۰۰۰۰۰۰۰

۲۰۰۰۰۰۰۰

۱۰۰۰۰۰۰۰



۱۴۰۳/۰۳/۳۱

۱۴۰۳/۰۷/۱۱



