



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 این گزارش سرمایه‌گذاری‌های فعلی و گذشته‌ی صندوق در املاک و مستغلات خدمت سرمایه‌گذاران محترم تشریح می‌شود.

■ 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.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



با توجه به اطلاعاتی 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

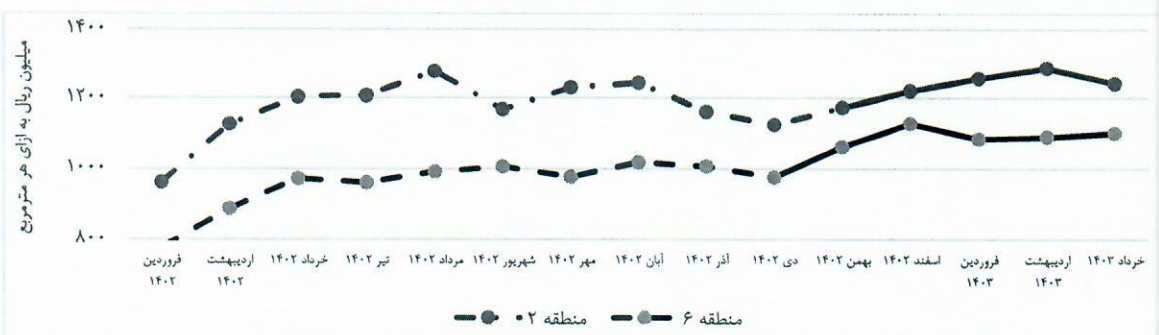
با در نظر گرفتن الزامات اساسنامه‌ای فروش دارایی غیرمنقول، انجام معامله منوط به تهیه‌ی گزارش کارشناسی معتبر است.

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.

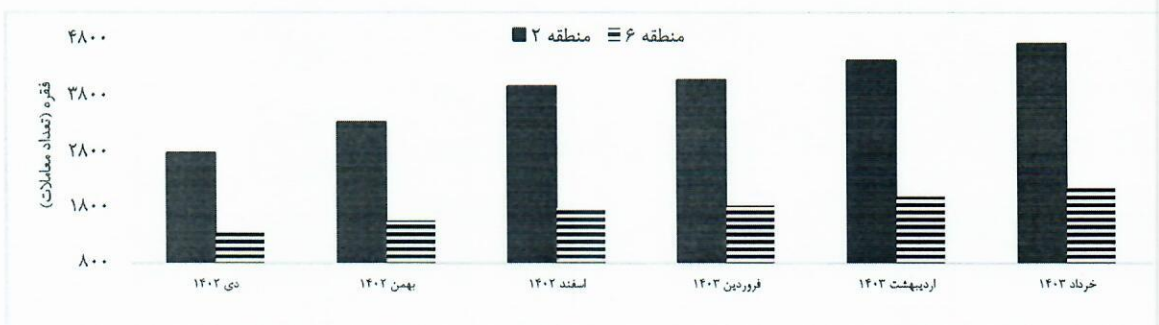
ساختمان		منطقه ۲ تهران (ساختمان سعادت‌آباد)	منطقه ۶ تهران (ساختمان آزادگان)
متوسط قیمت هر مترمربع منطقه در تاریخ خرید ساختمان	۱,۲۲۱ میلیون ریال	۹۷۵ میلیون ریال	
متوسط قیمت هر مترمربع منطقه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱,۲۴۲ میلیون ریال	۱,۱۰۲ میلیون ریال	
نرخ رشد متوسط قیمت هر مترمربع از تاریخ خرید تا ۱۴۰۳/۰۳/۳۱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



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 بهمن ماه (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.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



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 و جوه 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.



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱