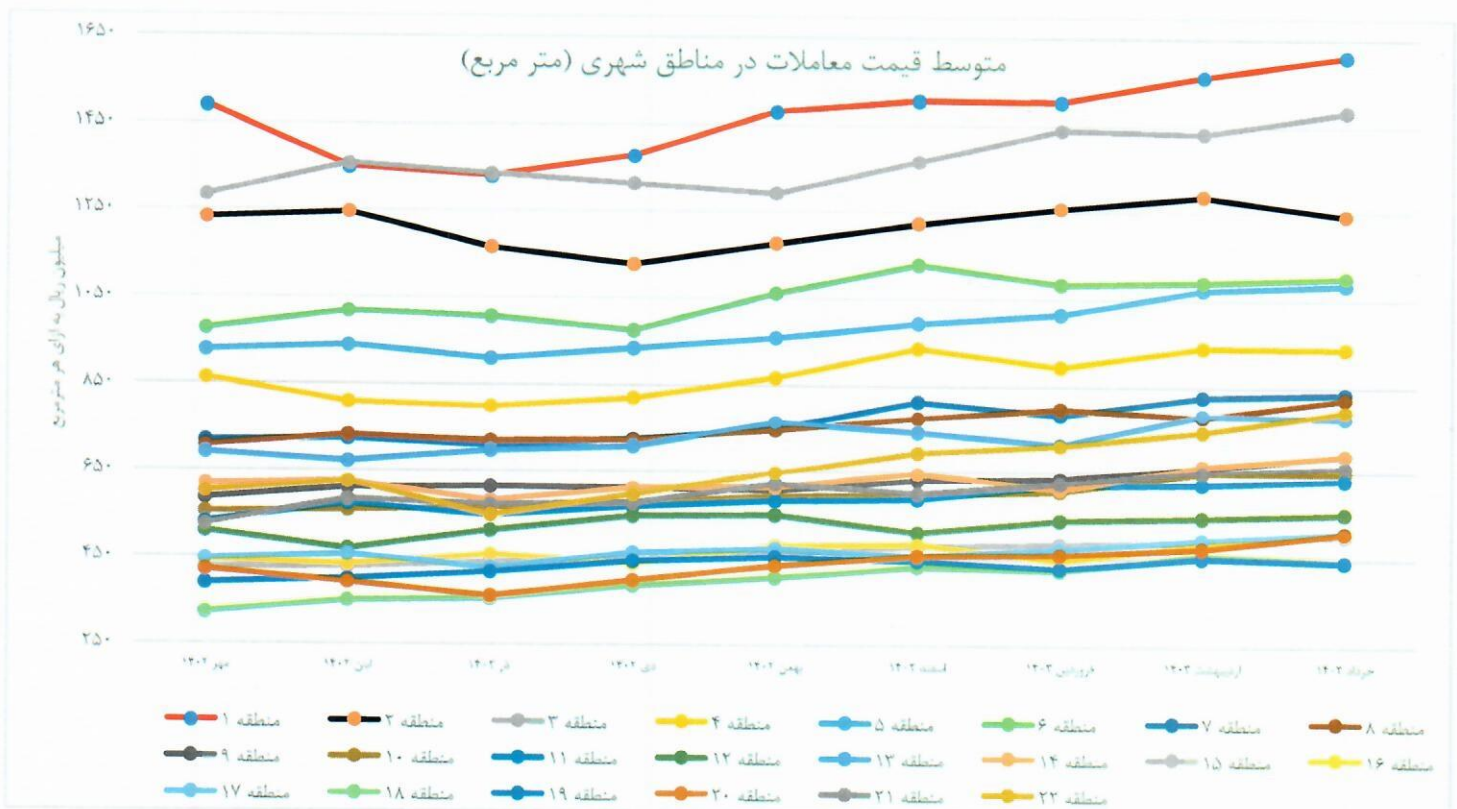


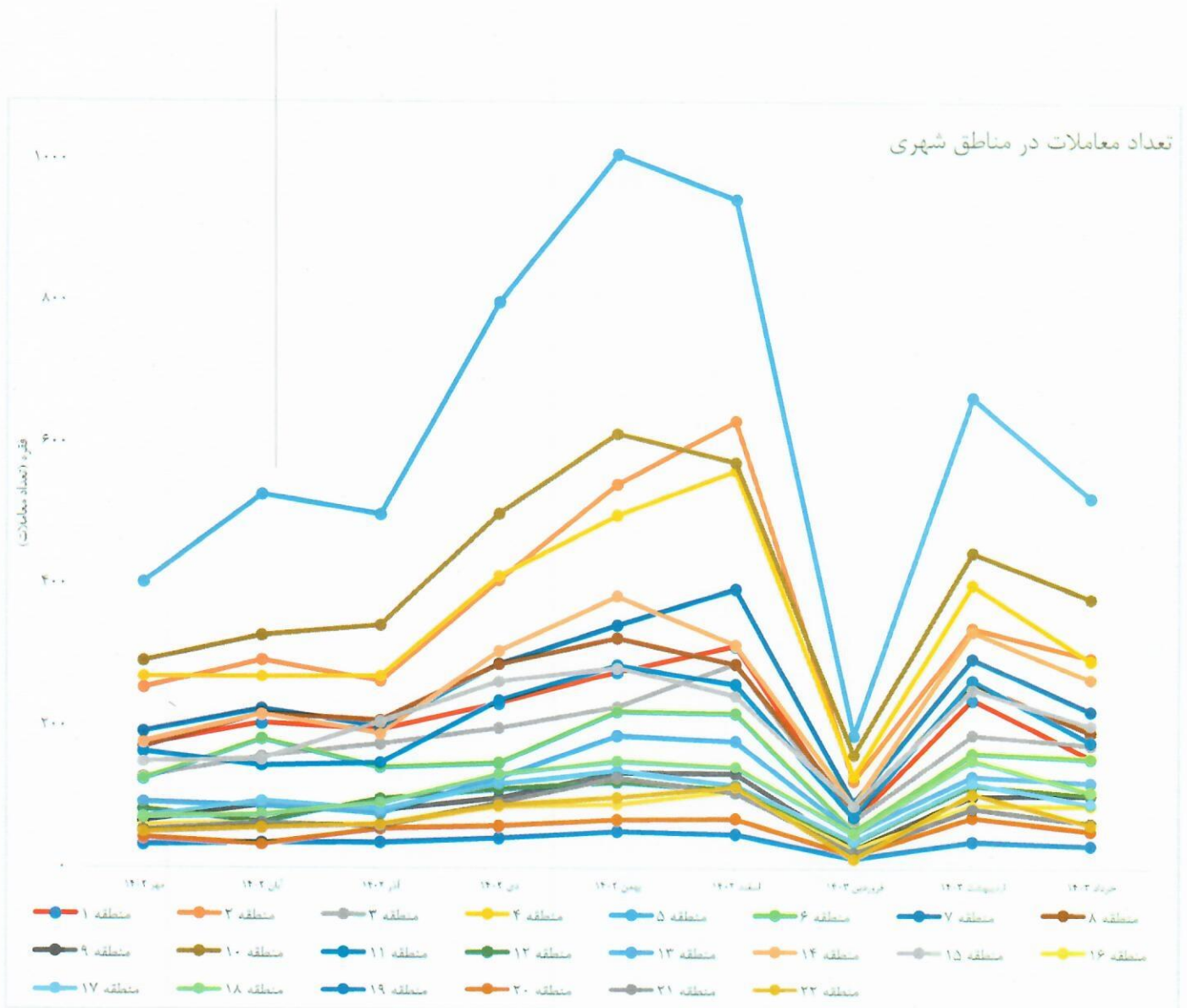


بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

بر اساس آمار بانک مرکزی از معاملات مسکن در شهر تهران، متوسط ارزش معاملات از رقم ۷۸۷ میلیون ریال (به ازای هر متر) در مهر ماه ۱۴۰۲، با افزایش ۱۰ 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. از مهر ماه سال ۱۴۰۲ تا خردادماه ۱۴۰۳، بیش از ۳۷ هزار فقره معامله در سطح شهر تهران انجام شده است که بیشترین حجم معاملات، با ۶ هزار معامله متعلق به ماه‌های بهمن و اسفند ماه است. در چنین شرایطی، رکود در بازار املاک و مستغلات مشهود است که با در نظر گرفتن دو مسئله‌ی ناهمگن بودن املاک و همچنین چسبندگی قیمتی املاک، انتظار آن می‌رود که شرایط رکودی فعلی ادامه دار خواهد بود.





با انتظار تداوم شرایط رکودی، پیش‌بینی می‌شود که عملیات صندوق‌های املاک و مستغلات در موضوع مدیریت دارایی غیرمنقول با محدودیت‌ها و ریسک‌های سیستمی بازار املاک رو به رو شود. بر این اساس، پیش‌بینی می‌شود که در سال مالی آتی مدیریت دارایی با رویکرد محافظه‌کارانه انجام شود.





مفروضات پیش‌بینی صورت خالص دارایی

- (۱) فرض شده است که خالص دارایی‌های صندوق، در یک سال آتی ۲۸ درصد رشد داشته باشد. در محاسبه‌ی خالص دارایی‌های انتظاری، (معادل سود دوره‌ی مالی قبلی ۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵ ریال) از خالص دارایی‌های ستون تحقق یافته کسر شده است.
- (۲) ردیف سایر دارایی‌ها برابر ۹ صدم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۳) ردیف پیش‌پرداخت‌ها برابر ۵ صدم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۴) ردیف حساب‌های پرداختی برابر ۱۲ صدم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۵) ردیف حساب‌های پرداختی به ارکان برابر ۶ دهم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۶) ردیف حساب‌های پرداختی به سرمایه‌گذاران (ناشی از سود تعلق گرفته به سرمایه‌گذاران غیرسجایی که درخواست پرداخت سود آن‌ها دریافت نشده است) برابر ۵ صدم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۷) ردیف سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر برابر ۶ دهم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.





صورت خالص دارایی

۱۴۰۴/۰۳/۳۱ (پیش‌بینی)	۱۴۰۳/۰۳/۳۱ (دوره‌ی گذشته)	
ریال	ریال	دارایی‌ها
۱,۸۰۵,۹۵۱,۳۳۱	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹	سایر دارایی‌ها
۹۸۹,۸۶۰,۹۶۵	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	پیش‌پرداخت‌ها
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	موجودی املاک
۵۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۲,۱۶۹,۸۷۲,۶۴۶	۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	حساب‌های دریافتی
۳,۱۹۴,۶۴۳,۸۲۰	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	موجودی نقد
۱,۹۳۸,۱۶۰,۳۲۸,۷۶۳	۱,۷۶۲,۲۱۱,۴۱۸,۳۹۱	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۲,۳۷۸,۵۲۳,۷۹۷	۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴	حساب‌های پرداختی
۱۱,۳۷۷,۰۳۹,۷۸۰	۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷	حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق
۹۷۸,۸۶۲,۵۱۰	۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰	حساب‌های پرداختی به سرمایه‌گذاران
۱,۱۱۵,۸۲۴,۵۱۴	۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱	سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر
۱۵,۸۵۰,۲۵۰,۶۰۱	۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲	جمع بدهی‌ها
۱,۹۲۲,۳۱۰,۰۷۸,۱۶۲	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	خالص دارایی‌ها
۱۲,۸۱۵	۱۱,۶۵۲	خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری





مفروضات پیش‌بینی صورت سود و زیان

- (۱) سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها برابر ۱۵ درصد از سایر سرمایه‌گذاری‌ها (پایان دوره) پیش‌بینی شده است.
- (۲) سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده‌های بانکی برابر ۶ درصد از سایر سرمایه‌گذاری‌ها (پایان دوره) پیش‌بینی شده است.
- (۳) درآمد فروش املاک برابر ۲۶ درصد از موجودی املاک پایان دوره فرض شده است.
- (۴) با توجه به مسئله‌ی تقسیم سود و چارچوب مندرج در امیدنامه، برای هزینه‌ی ارکان (بر اساس میانگین درصد از دارایی‌های صندوق) و همچنین با توجه به اینکه سال مالی گذشته از مهرماه مشمول محاسبه‌ی کارمزد ارکان بود، هزینه آن سال از نه ماهه به سالانه تبدیل می‌شود (به اضافه ۳۳ درصد) و سپس افزایش نرخ ۱۰ درصدی اعمال می‌شود.
- (۵) با توجه به انتظار افزایش عملیات در حوزه‌ی معاملات مسکن، سایر هزینه‌های عملیاتی برابر ۴ درصد از سود خالص دوره پیش‌بینی شده است.





صورت سود و زیان

دوره‌ی مالی منتهی به دوره‌ی مالی منتهی به
۱۴۰۴/۰۳/۳۱ ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
(پیش‌بینی) (دوره‌ی گذشته)

		درآمدهای عملیاتی:
۷۹,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۸۰۲,۹۶۰,۰۹۷	سود فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار
۳۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۵,۶۸۵,۷۹۷,۰۱۹	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده‌های بانکی
۳۶۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سود و زیان فروش املاک و مستغلات
۴۷۵,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷۶,۹۸۸,۷۵۷,۱۱۶	جمع درآمدها
		هزینه‌های عملیاتی:
۳۶,۹۷۵,۴۶۳,۸۹۶	۲۵,۲۷۳,۷۲۷,۸۸۵	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
۱۷,۸۱۹,۲۰۶,۵۰۶	۵,۷۱۹,۷۰۲,۰۴۶	سایر هزینه‌های عملیاتی
۵۴,۷۹۴,۶۷۰,۴۰۲	۳۰,۹۹۳,۴۲۹,۹۳۱	جمع هزینه‌های عملیاتی
۴۲۰,۵۰۵,۳۲۹,۵۹۸	۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	سود خالص
۲,۸۰۳	۱,۶۴۰	سود هر واحد سرمایه‌گذاری





گردش املاک

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

پیش‌بینی می‌شود که با توجه به شرایط رکودی بازار املاک، به منظور رعایت حدالانصب‌های اساسنامه‌ای صندوق، موجودی املاک تحت مدیریت صندوق در سطح ۱۴۰۰ میلیارد ریال کنترل شود و منابع مازاد با تصمیم مدیر صندوق به شکل سرمایه‌گذاری‌های قابل تبدیل به نقد، مدیریت شود.

مدیریت دارایی غیرمنقول در چارچوب سیاست‌های امیدنامه‌ای صندوق و به شکل خرید و فروش‌های متعدد انجام خواهد شد. به منظور تسهیل شرایط فروش املاک، تمام دارایی‌های غیرمنقول به صورت سه ماهه توسط کانون کارشناسان دادگستری ارزشیابی می‌شود.

