

به نام خدا

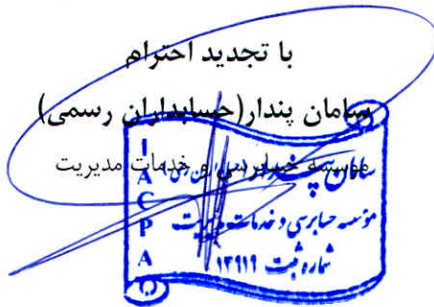


شرکت گروه مالی دانایان
مدیر محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

با سلام و احترام،

عطف به نامه شماره ۰۵۰۶/الف/۲۱۰۱ به تاریخ ۲۱ شهریور ۱۴۰۵، مبنی بر درخواست تأیید گزارش بودجه بهره‌برداری عملیاتی تهیه‌شده توسط مدیر صندوق برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۶ که به پیوست ارائه می‌گردد، گزارش مذکور مورد بررسی و رسیدگی این موسسه قرار گرفته است، و نظر این موسسه به مواردی که نشانگر وجود ایراد و اشکال بااهمیت باشد، جلب نگردیده است.

پیشاپیش از همکاری و بذل توجهتان صمیمانه سپاسگزاریم.



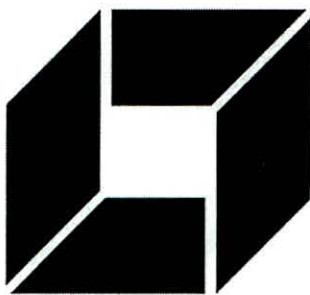
رونوشت :

سرکار خانم سمیرا امیری، سرپرست محترم اداره بازرسی صندوق های سرمایه گذاری سازمان بورس و اوراق بهادار.





صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای



دانایان
صندوق املاک و مستغلات

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

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

تاریخ تهیه: ۱۴۰۵/۰۶/۱۹



مقدمه

بودجه بهره‌برداری عملیاتی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای 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.

توجه:

در بودجه حاضر، با توجه به دستور نهاد ناظر، صندوق در نحوه شناسایی تغییر ارزش موجودی املاک تغییر رویه داده است. بر این اساس، موجودی املاک در دفاتر صندوق به بهای کارشناسی شناسایی شده و مابه‌التفاوت بین بهای تمام‌شده و بهای کارشناسی، تحت عنوان «درآمد ناشی از تغییر ارزش موجودی املاک» در صورت سود و زیان شناسایی می‌شود.

لازم به تأکید است سرمایه‌گذاران محترم توجه داشته باشند که درآمد ناشی از تغییر ارزش موجودی املاک، تا زمان فروش املاک، قابل تقسیم میان سرمایه‌گذاران نبوده و صرفاً در خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری صندوق (NAV) منعکس می‌شود؛ همچنین، سرمایه‌گذاران محترم در مقایسه ارقام و نتایج بودجه حاضر با سال گذشته، به این تغییر رویه در نحوه شناسایی و انعکاس تغییر ارزش موجودی املاک توجه فرمایند.





سیاست‌های حوزه املاک

هدف صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای، 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 به منظور 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.

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 مرابحه، به عنوان 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.





✓ نصاب‌های سرمایه‌گذاری

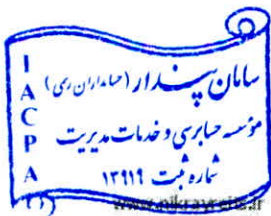
ردیف	موضوع سرمایه‌گذاری	نصاب سرمایه‌گذاری از کل دارایی‌های صندوق
۱	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات، صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان و سهام شرکت‌های ساختمانی	حداقل ۷۰ درصد و حداکثر ۱۰۰ درصد
۱-۱	تملك املاک و مستغلات با هدف فروش یا اجاره‌داری	حداقل ۵۰ درصد و حداکثر ۱۰۰ درصد
۱-۱-۲	تملك با هدف فروش مجدد	حداقل ۵۰ درصد و حداکثر ۱۰۰ درصد
۱-۱-۳	اجاره‌داری	حداکثر ۲۰ درصد
۱-۱-۴	فروش مدت‌دار (اقساطی - اجاره به شرط تملیک)	حداکثر ۲۰ درصد
۱-۲	صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان	حداکثر ۳۰ درصد
۱-۳	سهام شرکت‌های ساختمانی	حداکثر ۳۰ درصد
۲	سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی، صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت و گواهی سپرده بانکی	حداکثر ۳۰ درصد
۲-۱	اوراق بهادار رهنی	حداکثر ۱۰ درصد
۲-۲	صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت	حداکثر ۳۰ درصد
۲-۳	گواهی سپرده بانکی	حداکثر ۳۰ درصد

✓ چارچوب سرمایه‌گذاری در املاک

تملك و نگه‌داری املاک نگه‌داری شده برای فروش

○ تملك املاک: تملك املاک و تعیین مبانی و شرایط معاملات، با رعایت مقررات، ضوابط و تشریفات قانونی حاکم بر

صندوق و در چارچوب امیدنامه مصوب صندوق انجام خواهد شد.



info@nikrayreits.ir

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



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

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



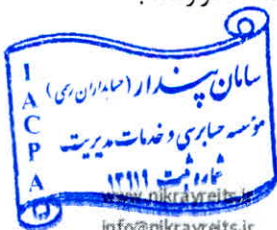
- هزینه‌های تعمیر و نگهداری: هزینه‌های مرتبط با تعمیر و نگهداری املاک، از جمله نگهداری آسانسور، فضای سبز، مشاعات و سایر هزینه‌های مرتبط، متناسب با سهم صندوق از کل ساختمان، توسط صندوق شناسایی و پرداخت خواهد شد. پرداخت این هزینه‌ها ابتدا توسط مدیر بهره‌برداری انجام شده و پس از تأیید مدیر صندوق، از محل منابع صندوق تسویه خواهد شد. مدیر صندوق موظف است مستندات و مدارک مربوط به این هزینه‌ها را به صورت کامل نگهداری نماید.
- خرید مدت‌دار املاک: خرید مدت‌دار املاک، به‌ویژه از اشخاص حقوقی و نهادهای مالی از جمله بانک‌ها، در صورت رعایت ضوابط و مقررات مربوط و پس از اطلاع‌رسانی قبلی در تارنمای صندوق، امکان‌پذیر خواهد بود.

اجاره‌داری

- اجاره املاک نوساز: اجاره‌داری واحدهای نوساز در اولویت صندوق نخواهد بود، مگر در مواردی که سایر واحدهای مسکونی متعلق به اشخاص ثالث در همان ساختمان نیز در فرآیند اجاره‌داری قرار گرفته باشد؛ این رویکرد با هدف کاهش آثار ناشی از استهلاک و هزینه‌های مرتبط با مشاعات اتخاذ می‌شود.
- آماده‌سازی واحدهای کلید نخورده: اجاره‌داری واحدهای کلید نخورده، حسب شرایط و صرفه و صلاح صندوق، امکان‌پذیر خواهد بود. در صورت نیاز، هزینه‌های تجهیز و نصب ملزومات ضروری برای بهره‌برداری از ملک، از جمله شیرآلات، کابینت و سایر اقلام مورد نیاز، در قالب هزینه‌های بهسازی و آماده‌سازی واحد توسط صندوق تأمین خواهد شد.
- اجاره‌داری واحدهای اداری: اجاره‌داری واحدهای اداری با رعایت حدنصاب‌های مقرر در جدول فوق و با لحاظ گزارش کارشناس رسمی دادگستری به عنوان مبنای تعیین اجاره‌بها انجام خواهد شد. چنانچه در آینده مقررات مربوط به نحوه تعیین اجاره‌بها تغییر نموده یا سازوکار دیگری از سوی نهاد ناظر ابلاغ شود، اجاره‌بهای قراردادهای جدید مطابق با رویه و ضوابط جدید تعیین خواهد شد.

فروش اقساطی

- فروش اقساطی: فروش اقساطی املاک صرفاً تا سقف نصاب‌های مقرر در جدول فوق و با رعایت الزامات مربوط، منوط به تأیید متولی صندوق انجام خواهد شد.
- چارچوب قرارداد فروش اقساطی: سازوکار و مفاد قراردادهای فروش اقساطی، از جمله دوره فروش اقساطی، تضامین، شرایط فسخ و تسویه و حداقل نرخ اسمی یا مؤثر مورد قبول، بر اساس مصوبات مجمع صندوق موضوع ماده ۶۵ اساسنامه تعیین خواهد شد. هرگونه تغییر در مصوبات مذکور نیز پس از برگزاری مجمع و پیش از انعقاد قرارداد، به نحو مقتضی به اطلاع سرمایه‌گذاران خواهد رسید.





- شناسایی درآمد فروش اقساطی: درآمد حاصل از فروش اقساطی در دفاتر صندوق در دو بخش شناسایی خواهد شد: درآمد عملیاتی ناشی از مابه‌التفاوت بهای تمام‌شده ملک و ارزش کارشناسی آن در زمان فروش و درآمد مالی ناشی از تأمین مالی و تنزیل جریان‌های نقدی آتی قرارداد؛ بر این اساس، در زمان انعقاد قرارداد، کل درآمد مورد انتظار آتی شناسایی نخواهد شد و درآمد متناسب با گذشت زمان و تحقق شرایط قرارداد شناسایی خواهد گردید؛ در عین حال، جریان‌های نقدی آتی قرارداد در دفاتر صندوق در قالب حساب‌های دریافتی و درآمدهای شناسایی‌شده تحقق‌نیافته ثبت و منعکس خواهد شد.
- مبنای محاسبه درآمد مالی: نرخ و درآمد مالی حاصل از فروش اقساطی بر اساس گزارش کارشناسی معتبر و شرایط بازار در زمان انعقاد قرارداد تعیین و محاسبه خواهد شد.

افزایش سقف

مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای، 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.

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 به‌صورت 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.



www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

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



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

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



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 نیمه لوکس حفظ کرده‌اند؛ به‌گونه‌ای 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.

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؛ به طوری که 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 زیر بازارها



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

صفحه ۸ |

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.



www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

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



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۲۱

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸۰۸۰۸ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲



مفروضات پیش‌بینی صورت خالص دارایی

- (۱) با توجه به تغییر رویه صندوق در نحوه شناسایی افزایش ارزش موجودی املاک در دفاتر صندوق، موجودی املاک، به جای شناسایی به بهای تمام‌شده، بر مبنای ارزش کارشناسی برآورد و در دفاتر صندوق شناسایی شده است.
- (۲) فرض بر این است که ارزش موجودی املاک صندوق در پایان سال نسبت به ابتدای سال، ۳۵ درصد افزایش یابد.

گردستان قطعه ۱ گردستان قطعه ۲ گردستان قطعه ۳ گردستان قطعه ۴ کردستان قطعه ۱۲ پلاک ۱۲ جمع

میلیون ریال							
۱,۰۱۷,۸۱۰	۲۰۰,۰۰۰	۳۵۲,۰۰۰	۱۳۶,۶۱۰	۱۱۲,۳۳۰	۹۹,۱۷۰	۱۱۷,۷۰۰	بهای تمام‌شده
۶۷۱,۱۹۰	۶۵,۰۰۰	-	۱۹۱,۳۹۰	۱۳۹,۶۷۰	۱۲۲,۸۳۰	۱۵۲,۳۰۰	درآمد تغییر ارزش در ابتدای سال مالی
۱,۶۸۹,۰۰۰	۲۶۵,۰۰۰	۳۵۲,۰۰۰	۳۲۸,۰۰۰	۲۵۲,۰۰۰	۲۲۲,۰۰۰	۲۷۰,۰۰۰	ارزش کارشناسی در ابتدای سال
۵۹۱,۱۵۰	۹۲,۷۵۰	۱۲۳,۲۰۰	۱۱۴,۸۰۰	۸۸,۲۰۰	۷۷,۷۰۰	۹۴,۵۰۰	انتظار افزایش ارزش نسبت به افزایش
۲,۲۸۰,۱۵۰	۳۵۷,۷۵۰	۴۷۵,۲۰۰	۴۴۲,۸۰۰	۳۴۰,۲۰۰	۲۹۹,۷۰۰	۳۶۴,۵۰۰	ارزش پایان سال

- (۳) ردیف سایر دارایی‌ها برابر ۱۵ هزارم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۴) ردیف پیش‌پرداخت‌ها برابر ۱ صدم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۵) ردیف حساب‌های دریافتی برابر ۱ دهم درصد از خالص دارایی‌ها به همراه اثر کل دریافتی انتظاری قرارداد فروش اقساطی پلاک ۳۲ (معادل ۶۴۹ میلیارد ریال) پیش‌بینی شده است.
- (۶) ردیف سایر سرمایه‌گذاری‌ها از صورت جریان نقد عملیاتی محاسبه شده است.
- (۷) موجودی نقد برابر ۱۰ میلیارد ریال فرض شده است.
- (۸) ردیف حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق برابر ۲۵ صدم درصد از خالص دارایی پایان دوره فرض شده است.
- (۹) ردیف حساب‌های پرداختی به سرمایه‌گذاران بر اساس مانده دفاتر در تاریخ گزارش برآورد شده است.
- (۱۰) حساب‌های پرداختی تجاری صرفاً معادل مبلغ ودیعه اجاره ساختمان پلاک ۱۲ و معادل ۱۰ میلیون ریال فرض شده است.
- (۱۱) ردیف سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر، معادل ۳ دهم درصد از خالص دارایی‌ها به همراه اثر درآمد انتظاری قرارداد فروش اقساطی پلاک ۳۲ (معادل ۴۲۱,۸۰۷ میلیون ریال) پیش‌بینی شده است.





صورت خالص دارایی

۱۴۰۶/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
برآوردی	متصفانه	دفتری
ریال	ریال	ریال
۴۴۹,۹۱۰,۵۱۲	۳۰,۴۳۰,۳۸۷	۳۰,۴۳۰,۳۸۷
۲۹۹,۹۴۰,۳۴۱	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰
۲,۲۸۰,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۷۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۲,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۵۰۳,۱۴۰,۰۰۳,۶۹۳	۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴	۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴
۶۵۱,۹۹۹,۴۰۳,۴۱۲	۸۷,۵۱۱,۲۹۹	۸۷,۵۱۱,۲۹۹
۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸
۳,۴۴۶,۰۳۹,۲۵۷,۹۵۸	۲,۶۷۷,۳۵۶,۱۴۴,۳۹۸	۱,۹۱۶,۱۶۶,۱۴۴,۳۹۸
۷,۴۹۸,۵۰۸,۵۲۹	۷,۸۰۸,۰۲۳,۸۶۹	۷,۸۰۸,۰۲۳,۸۶۹
۸,۳۲۱,۲۹۵,۷۹۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۴۳۰,۸۰۶,۰۴۲,۱۰۳	۲,۵۹۹,۳۶۷,۴۲۶	۲,۵۹۹,۳۶۷,۴۲۶
۴۴۶,۶۳۵,۸۴۶,۴۳۱	۲۶,۹۵۵,۸۹۶,۹۲۴	۲۶,۹۵۵,۸۹۶,۹۲۴
۲,۹۹۹,۴۰۳,۴۱۱,۵۲۶	۲,۶۵۰,۴۰۰,۲۴۷,۴۷۴	۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴
۱۹,۹۹۶	۱۷,۶۶۹	۱۲,۵۹۵

دارایی‌ها

سایر دارایی‌ها

پیش‌پرداخت‌ها

سرمایه‌گذاری در املاک

سایر سرمایه‌گذاری‌ها

حساب‌های دریافتی

موجودی نقد

جمع دارایی‌ها

بدهی‌ها

حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق

سود تقسیمی پرداختی

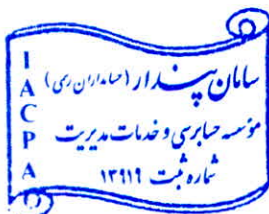
حساب‌های پرداختی تجاری

سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر

جمع بدهی‌ها

خالص دارایی‌ها

خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری





مفروضات پیش‌بینی صورت سود و زیان

- (۱) سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها برابر ۳۰ درصد و سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها برابر ۱۰ از کل ارزش پرتفوی صندوق در تاریخ تهیه گزارش (۳۵۰ میلیارد ریال در تاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۱۹) و پیش‌بینی شده است.
- (۲) سود سپرده‌های بانکی برابر ۱۰۰ میلیون ریال فرض شده است.
- (۳) درآمد فروش مستغلات صرفاً معادل درآمد شناسایی شده از فروش اقساطی ساختمان پلاک ۳۲ (طبق جدول پیوست) محاسبه شده است.
- در خصوص فروش سایر املاک و مستغلات، با توجه به آن که درآمد تغییر ارزش موجودی املاک در ردیف جداگانه‌ای برآورد شده است، در صورت فروش مستغلات متناسب با تفاوت ارزش قرارداد فروش و بهای تمام‌شده، از ردیف درآمد تغییر ارزش موجودی املاک کاسته و به ردیف درآمد فروش املاک اضافه می‌شود.
- (۴) سایر درآمدها برابر سال قبل فرض شده است.
- (۵) درآمد سود اوراق بهادار (سود تقسیمی تعلق‌گرفته از سرمایه‌گذاری‌ها) برابر صفر فرض شده است.
- (۶) درآمد اجاره به شرح جدول زیر برآورد شده است:

درآمد اجاره پلاک ۱۲

۸	مدت باقی‌مانده از قرارداد فعلی - ماه
۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰	رقم قرارداد فعلی (ماهانه) - ریال
۲۵٪	افزایش نرخ برآوردی برای قرارداد جدید در بهمن ماه
۴	مدت قرارداد جدید - ماه
۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	رقم قرارداد جدید - ریال
۸,۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰	کل درآمد اجاره - ریال

قرارداد پلاک ۳۲

۲	طول مدت قرارداد - ماه
۸۲۰,۰۰۰,۰۰۰	رقم قرارداد - ریال
۱,۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰	کل درآمد اجاره - ریال

- (۷) هزینه‌ی ارکان معادل با ۲۵ درصد رشد نسبت به سال قبل (به دلیل تغییر مبنای محاسبه خالص دارایی) فرض شده است.





جزئیات سایر هزینه‌های عملیاتی به شرح جدول زیر است:

ردیف هزینه	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	برآورد سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۶
هزینه نرم افزار	۱,۵۰۰	۴,۴۰۸	۵,۵۰۸	۹,۰۰۰
هزینه گزارش کارشناسی	۲,۲۸۴	۴,۸۵۱	۴,۴۹۶	۶,۴۸۰
هزینه نقل و انتقال املاک	۱,۱۲۰	۱,۷۷۶	۴۳۴	۱,۲۰۰
هزینه نگهداری املاک	۳۴	۲۰	۱,۸۰۸	۴,۵۹۰
سایر	۷۷۹	۳,۱۵۵	۱,۰۳۲	۱,۷۰۶
جمع	۵,۷۱۹	۱۴,۲۱۲	۱۳,۲۸۰	۲۲,۹۷۶

✓ هزینه گزارش‌های کارشناسی بر اساس برآورد مندرج در تارنمای کانون کارشناسان رسمی دادگستری و با فرض انجام چهار مرحله ارزیابی توسط هیئت کارشناسی سه‌نفره، برای ارزش کارشناسی مجموعاً ۲,۰۰۰ میلیارد ریال، برآورد شده است.

✓ هزینه‌های نقل و انتقال املاک، شامل مالیات مقطوع و هزینه‌های مربوط به تنظیم سند رسمی، برآورد شده است. هزینه مالیات مقطوع برای هر واحد مسکونی، مبلغ ۸۰۰ میلیون ریال و هزینه دفترخانه نیز به مبلغ ۴۰۰ میلیون ریال برای هر مرحله، جمعاً ۱,۲۰۰ میلیون ریال، در نظر گرفته شده و با فرض انجام یک مرحله فروش طی دوره، در بودجه منظور شده است.

در خصوص واحد اداری پلاک ۱۲، با توجه به ماهیت اداری ملک و شمول مقررات مربوط به مالیات مقطوع سرقفلی، مبلغ مالیات قابل پرداخت مستقیماً توسط سازمان امور مالیاتی تعیین می‌شود و در زمان تهیه بودجه، امکان برآورد دقیق آن وجود نداشته است؛ همچنین، با توجه به رویکرد صندوق مبنی بر بهره‌برداری و اجاره‌داری ملک مذکور، فروش پلاک ۱۲ در برنامه عملیاتی دوره مورد پیش‌بینی قرار نگرفته و در نتیجه، هزینه‌های مرتبط با نقل و انتقال آن نیز در بودجه شناسایی نشده است.

✓ هزینه نگهداری املاک، بر اساس برآورد مدیر بهره‌بردار از هزینه‌های دوره مشابه سال گذشته، معادل ۱,۷۰۰ میلیون ریال برای دوره شش‌ماهه، برآورد شده است. با تعمیم مبلغ مذکور به یک دوره مالی کامل، هزینه پایه سالانه معادل ۳,۴۰۰ میلیون ریال در نظر گرفته شده و با فرض اعمال نرخ تورم ۳۵ درصدی، مبلغ نهایی هزینه نگهداری املاک برای دوره مالی آتی محاسبه شده است.



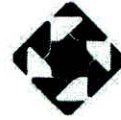
صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی:
۱۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۶,۰۹۴,۳۴۸,۶۳۴	سود فروش اوراق بهادار
۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۱,۵۱۰,۴۹۶,۱۳۴	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۹,۲۴۲,۹۱۳	سود سپرده‌های بانکی
۸۳۲,۷۵۱,۹۹۵	۲۸۶,۵۲۰,۸۸۴	سایر درآمدها
۳۵,۰۴۲,۱۶۸,۱۳۱	.	سود فروش املاک و مستغلات
.	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	درآمد سود اوراق بهادار
۱,۲۶۲,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰	.	درآمد تغییر ارزش موجودی املاک
۱۰,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۱,۴۴۸,۷۹۴,۹۲۰,۱۲۶	۳۴۸,۶۲۱,۷۳۳,۹۱۴	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه‌های عملیاتی:
(۴۹,۵۲۵,۷۵۶,۰۷۴)	(۳۹,۶۲۰,۶۰۴,۸۵۹)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۲۲,۹۷۶,۰۰۰,۰۰۰)	(۱۳,۲۸۰,۳۳۱,۲۵۳)	سایر هزینه‌های عملیاتی
(۷۲,۵۰۱,۷۵۶,۰۷۴)	(۵۲,۹۰۰,۹۳۶,۱۱۲)	جمع هزینه‌های عملیاتی
۱,۳۷۶,۲۹۳,۱۶۴,۰۵۲	۲۹۵,۷۲۰,۷۹۷,۸۰۲	سود خالص
۹,۱۷۵	۱,۹۷۱	سود هر واحد سرمایه‌گذاری



صورت جریان نقد

سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱	
ریال	
۱,۳۷۶,۲۹۳,۱۶۴,۰۵۲	سود خالص
	تعدیلات:
(۱,۲۹۷,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰)	(سود) تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها
۷۸,۹۵۳,۱۶۴,۰۵۲	جمع
(۶۵۱,۹۱۱,۸۹۲,۱۱۳)	(افزایش) دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
(۴۱۹,۴۸۰,۱۲۵)	(افزایش) سایر دارایی‌ها
۱,۲۳۴,۳۵۱,۱۵۹	کاهش در پیش‌پرداخت
۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	کاهش سرمایه‌گذاری در املاک
۱۲۱,۵۳۸,۴۸۴,۱۵۱	کاهش سایر سرمایه‌گذاری‌ها
(۳۰۹,۵۱۵,۳۴۰)	افزایش حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق
۱,۷۸۲,۷۹۰,۱۷۰	افزایش سود پرداختی به سرمایه‌گذاران
۴۲۸,۲۰۶,۶۷۴,۶۷۷	افزایش سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر
(۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(کاهش) حساب‌های پرداختی تجاری
۱۸۵,۱۲۱,۴۱۲,۵۸۰	جمع
۲۶۴,۰۷۴,۵۷۶,۶۳۲	نقد حاصل از عملیات
۲۶۴,۰۷۴,۵۷۶,۶۳۲	جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:
-	نقد حاصل از عملیات
۲۶۴,۰۷۴,۵۷۶,۶۳۲	پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۲۶۴,۰۷۴,۵۷۶,۶۳۲	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی
	جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی:
(۲۶۶,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	سود پرداختی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری
(۲۶۶,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی
(۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸)	خالص (کاهش) در موجودی نقد
۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸	موجودی نقد ابتدای سال
۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده موجودی نقد در پایان سال



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

گردش خالص دارایی‌ها

خالص دارایی‌ها در ابتدای دوره - ریال ۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴

سود خالص دوره - ریال ۱,۳۷۶,۲۹۳,۱۶۴,۰۵۲

سود تقسیمی دوره قبل - ریال (۲۶۶,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰)

خالص دارایی‌ها در پایان دوره - ریال ۲,۹۹۹,۴۰۳,۴۱۱,۵۲۶



www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

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



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸۰۸ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲

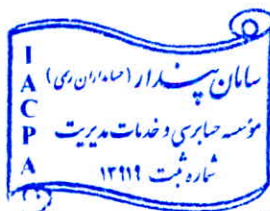


جمع‌بندی

بر اساس مفروضات و برآوردهای مندرج در این بودجه، پیش‌بینی می‌شود ارزش کل دارایی‌های تحت مدیریت صندوق در پایان دوره مالی نسبت به ارزش منصفانه ابتدای دوره حدود ۲۵ 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 به عنوان تعهد یا تضمین نسبت به تحقق نتایج پیش‌بینی شده 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.

مهر	امضا	مدیر صندوق
 صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیکرای شماره ثبت: ۵۵۳۳۱		گروه مالی دانایان



سلامت پند از استادان می آید
خبر مبارکی و فضیلت میریت
۱۳۱۱ هجری