



تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۰۲

شماره: ۱۴۰۲/گ/۰۱

جناب آقای مهندس پارسا

مدیرعامل محترم شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

با سلام و احترام؛

در چارچوب بند ۵ ماده ۳۷ و بند ب ماده ۵۲ و ماده ۵۳ اساسنامه‌ی صندوق، تقاضا می‌شود که گزارش صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای برای دوره‌ی مالی اول (از تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۵ تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰) جهت بررسی و تکمیل مستندات صندوق، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۵ تهیه و ارسال گردد.

با تجدید احترام

صندوق سرمایه‌گذاری
مدیر صندوق
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره‌نت: ۵۵۳۳۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۰۳

شماره: ۱۴۰۲/ص/۰۱



گزارش عملکرد مدیر بهره‌برداری

صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی

این گزارش بر اساس بند ۶ ماده ۴۰ و تشریفات ذکر شده در بند الف ماده ۵۲ اساسنامه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای، توسط مدیر بهره‌بردار صندوق، شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای تهیه شده است.

عنوان صورت وضعیت:	صورت وضعیت بهره‌برداری عملیاتی سه ماهه	شماره مسلسل:	۱۴۰۲/ص/۰۱
تاریخ گزارش قبلی:	موضوعیت ندارد	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۲/۱۰/۰۳
دوره‌ی گزارش:	از ۱۴۰۲/۰۷/۰۵ تا ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	تهیه کننده:	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

(۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

با توجه به سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق (طبق امیدنامه‌ی مصوب صندوق) تمرکز صندوق بر سیاست «تسهیل تبدیل به احسن» تعریف شده است و رویکرد صندوق نسبت به سیاست‌های بهره‌برداری، محافظه‌کارانه است. طبق گزارش بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سالانه، انتظار می‌رفت که در سه ماهه‌ی اول فعالیت صندوق، ۸۰ درصد از منابع صندوق به خرید دارایی غیرمنقول تخصیص یابد. به دلیل رکود جدی در بازار املاک استان تهران، در سه ماهه‌ی سپری شده معیار یادشده تحقق نیافته است. به پیوست گزارش ماهانه‌ی بانک مرکزی با عنوان «گزارش تحولات معاملات مسکن شهر تهران» در ماه‌های مهر، آبان و آذر ارائه شده است که رکود در معاملات را نسبت به یک سال گذشته تأیید می‌کند.

(۲) درصد پوشش بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سالانه:

با توجه به توضیحات بند ۱ گزارش، بودجه‌ی عملیاتی پیش‌بینی شده در بند یک محقق نگردید. انتظار می‌رود که با نزدیک شدن به پایان سال و رونق نسبی در معاملات املاک و مستغلات شهر تهران، منابع صندوق به شکل مؤثر سرمایه‌گذاری شود و بازدهی انتظاری (طبق بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سالانه) تحقق یابد.

درصد تخصیص از منابع صندوق به املاک و مستغلات مسکونی و اداری و تجاری در استان تهران	
نسبت انتظاری طبق بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سالانه	۸۰٪
نسبت تحقق یافته	۰٪



تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان زاینده‌رود غربی،

پلاک ۱۶، طبقه سوم، واحد ۵ - کد پستی ۱۹۹۱۶۱۳۸۵۶

تلفن: ۸۶۵۱۸۹۸-۸۸۶۲۷۲۱۷

3rd Floor, No. 16, West Zayandehrood St., Shiraz St.,

Mollasadra St., Vanak Sq., Tehran, Iran.

Tel: +98-21-88627217-86051898

تاریخ: ۱۴۰۲/۱۰/۰۳

شماره: ۰۱/ص/۱۴۰۲



۳) مشخصات املاک تملک شده

در دوره سپری شده‌ی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰، هیچ گونه دارایی غیرمنقول جهت سرمایه گذاری (طبق امیدنامه‌ی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیکرای) تملک نشده است.

۴) هزینه‌های صورت گرفته توسط مدیر بهره‌بردار

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیکرای برای دوره‌ی سپری شده، از بابت بهره‌برداری و مدیریت املاک و مستغلات صندوق، هزینه‌ای را متحمل نشده است و لذا جبران هزینه موضوعیت ندارد.

این گزارش در دو صفحه و سه پیوست در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۳ جهت بررسی و صحت‌سنجی به مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیکرای تحویل گردید.

پیوست‌ها:

- گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در مهر ۱۴۰۲ - بانک مرکزی
- گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آبان ۱۴۰۲ - بانک مرکزی
- گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آذر ۱۴۰۲ - بانک مرکزی

صاحب/صاحبان امضای شرکت

امضا

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیکرای

مهر شرکت



