



تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۰۵

شماره: ۱۴۰۳/۴/۰۳

جناب آقای مهندس پارسا

مدیرعامل محترم شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

با سلام و احترام؛

در چارچوب بند ۵ ماده‌ی ۳۷ و بند ب ماده‌ی ۵۲ و ماده‌ی ۵۳ اساسنامه‌ی صندوق، تقاضا می‌شود که گزارش صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای برای دوره‌ی مالی دوم (از تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹) جهت بررسی و تکمیل مستندات صندوق، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۰ تهیه و ارسال گردد.

با تجدید احترام
صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**
شماره نت: ۵۵۳۳۱

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه
زاینده‌رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳
No.3, W. Zayandeh Rood St., N. Shirazi St.,
Mollasadra St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code:
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰۰۰ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۱/۰۷

شماره: ۱۴۰۳/ص/۰۲



نیکرای
شرکت مدیریت
سرمایه و ساخت

گزارش عملکرد مدیر بهره‌برداری

صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی

این گزارش بر اساس بند ۶ مادی ۴۰ و تشریفات ذکر شده در بند الف ماده‌ی 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:	۱۴۰۳/ص/۰۲
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۲/۱۰/۰۳	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۲/۱۰/۰۷
دوره‌ی گزارش:	از ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ تا ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	تهیه کننده:	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیکرای

۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

در گزارش بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سالانه پیش‌بینی شده است که در سه‌ماهه‌ی دوم فعالیت صندوق، ۸۰ درصد از منابع صندوق (با احتساب درآمد حاصل از خرید و فروش‌های دوره‌ی اول) به خرید دارایی غیرمنقول تخصیص یابد. رکود جدی در دوره‌ی سه‌ماهه‌ی گذشته، باعث شد که صندوق از محل خرید و فروش املاک و مستغلات درآمد شناسایی نکند و صرفاً منابع حاصل از پذیره‌نویسی و بازده سرمایه‌گذاری‌ها در دسترس باشد. در دوره‌ی سه‌ماهه‌ی دوم ۱۲۰۵ میلیارد ریال صرف سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات (سه ساختمان) شد که در ۲۸ اسفندماه یک از ساختمان‌های خریداری‌شده به فروش رفت.

۲) درصد پوشش بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سالانه:

در دوره‌ی سه‌ماهه‌ی موضوع گزارش، با رعایت تشریفات اساسنامه‌ای، سه ساختمان به بهای تمام‌شده‌ی ۱۲۰۵ میلیارد ریال خریداری شد که با فروش یکی از ساختمان‌ها، ۳۰۰،۰۵۰ میلیون ریال سود شناسایی شد.

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	۵۶٪

مدیریت سرمایه و سافت نیکرای
(سهامی فاضل)
تبت: ۳۳۳۳۳۳۳۳

تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان زاینده‌رود غربی،
پلاک ۱۶، طبقه سوم، واحد ۵ - کد پستی ۱۳۸۵۶
تلفن: ۸۶۰۵۱۸۹۸-۸۸۶۲۷۲۱۷

3rd Floor, No. 16, West Zayandehrood
Mollasadra St., Vanak Sq., Tehran, Iran.
Tel: +98-21-88627217-86051898

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۱/۰۷

شماره: ۱۴۰۳/ص/۰۲

ملک	سهم از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه نامه	آدرس
آزادگان	۶ دانگ	۶۲۱۲۱۶۶۷	۱۴۰۳/۱۱/۲۶	امیرآباد شمالی، خ آزادگان، خ ۲۱ شرقی، پلاک ۲۸، واحد ۲ - پلاک ثبتی ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی
آزادگان	۶ دانگ	۶۲۱۲۱۶۶۷	۱۴۰۳/۱۱/۲۶	امیرآباد شمالی، خ آزادگان، خ ۲۱ شرقی، پلاک ۲۸، واحد ۶ - پلاک ثبتی ۷۱۴۰۳ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی
سعادت آباد	۶ دانگ	۲۲۱۷۵۶۲	۱۴۰۳/۱۱/۲۶	سعادت آباد، خیابان ۱۸ غربی، پلاک ۲۵، واحد ۳ - پلاک ثبتی ۳۵۰۰۹ فرعی از ۷۲ اصلی

هر سه ساختمان از دارای پوشش بیمه‌ای در مقابل آتش‌سوزی، انفجار، صاعقه، زلزله، آتشفشان، ترکیدگی لوله‌ی آب و همچنین پوشش بیمه‌ای مسئولیت هیئت‌مدیره‌ی ساختمان برخوردارند. هزینه‌ی بیمه‌نامه‌ها توسط مالکین قبلی ساختمان‌ها پرداخت شده است و هزینه‌ی مجزایی برای صندوق شناسایی نشده است. با توجه به قاعده‌ی بیمه‌های ساختمان، پلاک‌های ثبتی مشمول بیمه‌نامه هستند و با نقل و انتقال ساختمان، تعهدات بیمه‌ای آن به قوت خود باقی است.

ملک	قیمت کارشناسی	قیمت خرید	قیمت فروش	سود و زیان معامله
آزادگان - قطعه‌ی ۲	۱۴۰۲/۱۰/۰۶ ۲۱۶،۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۲/۱۰/۱۸ ۲۰۵،۰۰۰ میلیون ریال	نگهداری	-
آزادگان - قطعه‌ی ۶	۱۴۰۲/۱۰/۰۶ ۲۲۲،۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۲/۱۰/۱۸ ۲۱۰،۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۲/۱۲/۲۸ ۲۴۰،۵۰۰ میلیون ریال	۳۰۰،۵۰۰ میلیون ریال
سعادت آباد	۱۴۰۲/۱۱/۱۴ ۷۹۵،۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۲/۱۱/۲۵ ۷۹۰،۰۰۰ میلیون ریال	نگهداری	-

در چارچوب سیاست‌های صندوق، شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی فروش ساختمان‌ها را در دستور کار خود دارد و به صورت فعالانه شرایط فروش و بازارهای فروش را رصد می‌کند.

مدیریت سرمایه و سافت نیک رای
(سهامی فاضل)
ثبت: ۳۳۸۸۰۳۴

تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان زاینده‌رود غربی،
پلاک ۱۶، طبقه سوم، واحد ۵ - کد پستی ۱۹۹۱۶۱۳۸۵۶
تلفن: ۸۶۰۵۱۸۹۸-۸۸۶۲۷۲۱۷

3rd Floor, No. 16, West Zayandehrood St., Shiraz St.,
Mollasadra St., Vanak Sq., Tehran, Iran.
Tel: +98-21-88627217-86051898

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۱/۰۷

شماره: ۱۴۰۳/ص/۰۲



۴) هزینه‌های صورت گرفته توسط مدیر بهره‌بردار

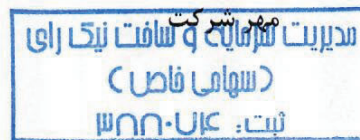
در دوره‌ی سه‌ماهه، هزینه‌های مرتبط با عملیات صندوق (به جز کارمزد ارکان) شامل هزینه‌ی تهیه‌ی گزارش کارشناسی و هزینه‌ی نقل و انتقال اسناد تماماً توسط مدیر صندوق پرداخت شده است و مدیر بهره‌بردار هزینه‌ی مجزایی را نداشته است.

این گزارش در سه صفحه و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۰۷ جهت بررسی و صحت‌سنجی به مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیکرای تحویل گردید.

صاحب/صاحبان امضای شرکت

امضا

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیکرای





تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۰۸

شماره: ۱۴۰۳/گ/۰۴

جناب آقای مهندس پارسا

مدیرعامل محترم شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

با سلام و احترام؛

بندهای ۱ تا ۴ صورت‌وضعیت دریافتی به شماره مسلسل ۰۲/ص/۱۴۰۳ تأیید گردید. با توجه به فروش ساختمان آزادگان - قطعه‌ی ۶، نسبت املاک و مستغلات تحت مالکیت صندوق به کل دارایی‌های آن از حداقل اساسنامه‌ای کمتر شده است؛ لذا لازم است که با رعایت صرفه و صلاح سرمایه‌گذاران صندوق، فرصت سرمایه‌گذاری جدیدی معرفی شود.

با توجه به سیاست صندوق، به منظور فروش دارایی‌های غیرمنقول صندوق و رعایت استاندارد ۳۱ حسابداری، لازم است برنامه‌های بازاریابی و فروش به صورت جدی اجرایی شود؛ خواهشمند است تا گزارشی از اقدامات صورت‌گرفته و برنامه‌های آتی تهیه گردد.

با تجدید احترام

مدیر صندوق



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه
زاینده‌رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳
No.3, W. Zayandeh Rood St., N. Shirazi St.,
Mollasadra St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code:
تلفن: ۰۲۱-۹۱۷۳۰۰۰۰ دوتگانه: ۰۲۱-۸۸۰۳۳۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir