



**گزارش عملکرد مدیر بهره‌برداری**  
**صورت وضعیت های 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 نیک‌رأی، توسط مدیر بهره‌بردار صندوق، شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی تهیه شده است.

عنوان صورت وضعیت:	صورت وضعیت بهره‌برداری عملیاتی سه ماهه	شماره مسلسل:	۱۴۰۳/ص/۳۰
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۳/۰۱/۰۷	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۳/۰۴/۰۴
دوره گزارش:	از ۱۴۰۳/۰۱/۰۱ تا ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	تهیه کننده:	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

**(۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:**

در دوره‌ی سپری شده، شرایط رکودی بازار املاک و مستغلات بهبود نسبی پیدا کرده است؛ نظر به این که در موضوع املاک تحت مالکیت صندوق، رشد بیشتر در مقایسه با کلیت بازار، انتظار می‌رود، در خصوص قیمت فروش واحدهای تحت تملک، با رویکرد احتیاطی عمل شده است. در خصوص قطعه‌ی دو آزادگان، با در نظر گرفتن ارزش کلی ملک و همچنین تجربه‌ی قیمتی فروش قطعه‌ی شش آزادگان، انتظار آن می‌رود که قطعه‌ی دو، در کمترین زمان ممکن قابل نقد شدن باشد؛ گواه این مسئله، پرس و جوهای متعدد متقاضیان خرید است. در خصوص قطعه‌ی سه ساختمان سعادت آباد، با توجه به تغییرات قیمتی منطقه، فروش آن به خریداران نهادی و شرکت‌ها محتمل تلقی شد؛ لذا فروش ملک در بازار معاملات خرد به صورت جدی دنبال نشد؛ با این حال، مستندات ملک در اختیار برخی از کانال‌های ارتباطی قرار گرفته است و تعاملاتی انجام شده است. در حال حاضر، تعاملات جدی با یک متقاضی در حال انجام است که با توجه به شخصیت حقوقی متقاضی، انجام قطعی معامله به زمان بیشتری طول خواهد کشید.

در دوره‌ی سه ماهه‌ی موضوع گزارش، تسویه‌ی کامل از بابت فروش قطعه‌ی شش آزادگان انجام شد. لازم به ذکر است که دلیل تعویق حدوداً دوهفته‌ای معامله مرتبط، موضوع مالیات نقل و انتقال آن بود که علی‌رغم پیگیری‌های متعدد با اداره‌ی دارایی، معافیت آن صادر نشد. به تشخیص کارشناس مربوطه، موضوع معافیت مالیاتی بند ح تبصره‌ی ۷ قانون بودجه‌ی ۱۴۰۲ با پایان سال ۱۴۰۲ خاتمه یافته است؛ لذا فیش مالیات نقل و انتقال آن صادر و پرداخت گردید.

## ۲) درصد پوشش بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سالانه:

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٪	۸۰٪	نسبت تحقق یافته
دوره قبلی	دوره فعلی		
	۵۶٪	۵۶٪	

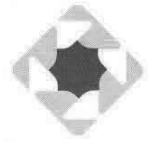
## ۳) مشخصات املاک تملک شده

ملک	سهم از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه‌نامه	آدرس
آزادگان قطعه‌ی ۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۶۲۱۲۱۶۶۷	۱۴۰۳/۱۱/۲۶	امیرآباد شمالی، خ آزادگان، خ ۲۱ شرقی، پلاک ۲۸، واحد ۲ - پلاک ثبتی ۷۱۳۹۹ فرعی از ۳۵۲۶ اصلی
سعادت‌آباد	۶ دانگ عرصه و عیان	۲۲۱۷۵۶۲	۱۴۰۳/۱۱/۲۶	سعادت‌آباد، خیابان ۱۸ غربی، پلاک ۰۲۵ واحد ۳ - پلاک ثبتی ۳۵۰۰۹ فرعی از ۷۲ اصلی

هر دو ساختمان دارای پوشش بیمه‌ای در مقابل آتش‌سوزی، انفجار، صاعقه، زلزله، آتشفشان، ترکیدگی لوله‌ی آب تا تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۶ و همچنین پوشش بیمه‌ای مسئولیت هیئت‌مدیره‌ی ساختمان تا تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۳ 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.



## صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



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 ۱۴۰۳/ص/۰۳ تأیید گردید. با توجه به دستور جلسه‌ی مجمع مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۲، در صورت تصمیم مجمع، طبق اساسنامه‌ی صندوق، موضوع خریدهای مزایده‌ای جزو سیاست‌های اصلی صندوق تعریف خواهد شد؛ لذا، انتظار می‌رود که در نتیجه‌ی آن، به دلیل اهمیت منابع نقد در مزایده‌ها، منابع غیرنقد صندوق به نقد تبدیل شوند. با توجه به توضیحات ارائه شده در خصوص وضعیت فروش واحدهای ساختمانی، این موضوع مد نظر قرار گیرد.

پیرو جلسات برگزار شده در خصوص فروش ملک سعادت‌آباد، با توجه به شرایط صندوق و متقاضی خرید، در صورت پیشنهاد معاوضه، ضروری است که چارچوب‌های امیدنامه‌ای و اساسنامه‌ی صندوق به صورت جدی رعایت 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 صورت گرفته و برنامه‌های آتی تهیه گردد.

با تجدید احترام

مدیر صندوق



صندوق سرمایه‌گذاری  
املاک و مستغلات نیک‌رای  
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱