



تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۰۳

شماره: ۱۴۰۳/گ/۰۷

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 سه‌ماهه‌ی اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ (از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱) جهت بررسی و تکمیل مستندات صندوق، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۴ تهیه و ارسال گردد.

با تجدید احترام
صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۲۳۱

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 دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۰۴

شماره: ۱۴۰۳/ص/۰۴



مدیریت محترم صندوق املاک و مستغلات نیک رای

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 سه‌ماهه	شماره مسلسل:	۱۴۰۳/ص/۰۴
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۳/۰۴/۰۴	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۳/۰۷/۰۴
دوره‌ی گزارش:	از ۱۴۰۳/۰۴/۰۱ تا ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	تهیه کننده:	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

وضعیت رکودی بازار املاک و مستغلات حوزه‌ی فعالیت صندوق نسبت به دوره‌های گذشته تا حدی بهبود داشته است؛ با این حال تغییرات بازار هنوز فاصله‌ی معناداری با روند رونق بازار دارد. مسئله‌ی چسبندگی قیمت املاک و مستغلات به صورت محسوس در معاملات خرد سطح استان تهران وجود دارد؛ البته با توجه به تداوم رکود و وضعیت متغیرهای اقتصادی کلان کشور، به صورت محدود معاملات املاک و مستغلات با قیمت‌های کاهشی انجام شده است؛ با این حال با توجه به مقیاس و احجام معاملات انجام شده، این اتفاق قابل تعمیم به کلیت بازار نیست.

در دوره‌ی سه‌ماهه‌ی ابتدایی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱، تقاضا برای خرید ساختمان سعادت آباد از سوی متقاضیان خرید دریافت می‌شد که به توجه به پیشرفت خوب مذاکرات با یکی از متقاضیان جدی خرید، مذاکرات مدیر بهره‌برداری با سایر متقاضیان به صورت محدود انجام شده است. انتظار آن می‌رود که تا میانه‌ی پاییز ۱۴۰۳، فروش ساختمان سعادت آباد به صورت کامل انجام شود. در خصوص ساختمان آزادگان با در نظر گرفتن تغییرات قیمتی منطقه شش، شهر تهران، انتظار افزایش قیمت در آینده وجود دارد؛ همچنین با در نظر گرفتن مترهاژ ۱۴۰ مترمربعی قطعه‌ی شش ساختمان آزادگان، پیش‌بینی می‌شود که در صورت تصمیم صندوق نسبت به فروش آن، فرآیند فروش به سرعت قابل اجرا خواهد بود. به منظور رعایت الزام

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۰۴

شماره: ۱۴۰۳/ص/۰۴



حدنصاب دارایی‌های صندوق، خرید چهار واحد از ساختمان کردستان به مدیر صندوق پیشنهاد شد که پس از تهیه گزارش کارشناسی (طبق تشریفات اساسنامه) و در راستای مذاکرات با مالک واحدهای ساختمانی، چهار واحد (طبقه اول) از ساختمان یادشده با ۸ درصد کاهش نسبت به برآورد کارشناسان انجام شد.

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٪	۷۲٪
	دوره قبلی	دوره فعلی
نسبت تحقق یافته	۵۶٪	۹۰٪

۳) مشخصات املاک تملک‌شده

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 ۲۵، واحد ۳ - پلاک ثبتی ۳۵۰۰۹ فرعی از ۷۲ اصلی
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۱

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۰۴

شماره: ۱۴۰۳/ص/۰۴



بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۲	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	۳۲۰۹۶۵۷۹	کردهای عرصه و عیان	کردهای ۶ دانگ
بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۳	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	۳۲۰۹۶۵۷۹	کردهای عرصه و عیان	کردهای ۶ دانگ
بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۴	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	۳۲۰۹۶۵۷۹	کردهای عرصه و عیان	کردهای ۶ دانگ

در چارچوب الزامات قانونی صندوق، کلیه واحدهای تحت مالکیت صندوق، از 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
آزادگان - قطعه‌ی ۲	۱۴۰۳/۰۲/۰۹	۱۴۰۲/۱۰/۱۸	نگهداری
	۲۲۵،۰۰۰ ریال	۲۰۵،۰۰۰ میلیون ریال	
سعادت‌آباد	۱۴۰۳/۰۴/۰۳	۱۴۰۲/۱۱/۲۵	مذاکره برای فروش
	۸۲۰،۰۰۰ ریال	۷۹۰،۰۰۰ میلیون ریال	
کردهای ۱ قطعه	۱۴۰۳/۰۵/۲۸	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	نگهداری
	۱۲۴،۶۳۲ میلیون ریال	۱۱۷،۷۰۰ میلیون ریال	
کردهای ۲ قطعه	۱۴۰۳/۰۵/۲۸	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	نگهداری
	۱۰۵،۰۱۲ میلیون ریال	۹۹،۱۷۰ میلیون ریال	

صفحه‌ی ۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۰۴

شماره: ۱۴۰۳/ص/۰۴



نیکرای
شرکت مدیریت
سرمایه و ساخت

کردستان قطعه ۳

نگهداری	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	۱۴۰۳/۰۵/۲۸
	۱۱۲,۳۳۰ میلیون ریال	۱۲۲,۲۴۸ میلیون ریال
نگهداری	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	۱۴۰۳/۰۵/۲۸
	۱۳۶,۶۱۰ میلیون ریال	۱۵۲,۶۸۴ میلیون ریال

کردستان قطعه ۴

۴) هزینه‌های صورت گرفته توسط مدیر بهره‌بردار

با توجه به سیاست صندوق در عدم بهره‌برداری (اجاره‌داری) و همچنین عدم مشارکت در بهسازی واحدهای ساختمانی و عدم تغییر در واحدهای نگهداری شده برای فروش، همچنین نظر به پرداخت‌های مستقیم هزینه‌های مرتبط با مالیات نقل و انتقال و عوارض شهرداری و هزینه‌های گزارش‌های کارشناسی، مدیر بهره‌بردار هزینه‌ی مجزایی را نداشته است.

این گزارش در چهار صفحه و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۴ جهت بررسی و صحت‌سنجی به مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای تحویل گردید.

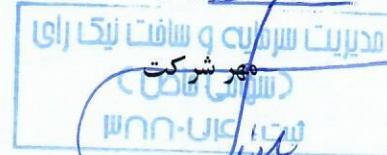
صاحب/اصحابان/امضای شرکت

امضا



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت ۵۵۳۳۱

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای





جناب آقای مهندس پارسا

مدیرعامل محترم شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

با سلام و احترام؛

بندهای ۱ تا ۴ صورت وضعیت دریافتی به شماره مسلسل ۱۴۰۳/ص/۰۴ تأیید گردید
پیرو جلسات برگزار شده در خصوص فروش ملک سعادت‌آباد، با توجه به شرایط
صندوق و چارچوب فروش، خواهشمند است که منافع صندوق و هزینه‌ی فرصت به
طول انجامیدن مذاکره برای فروش، مد نظر جنابعالی قرار گیرد.

با تجدید احترام
صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**
مدیر صندوق
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: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir