صنـــدوق سرمـــایه‌گـذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۰۳
شماره: ۰۷/گ/۱۴۰۳

جناب آقای مهندس پارسا

مدیرعامل محترم شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

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 نیک‌رأی 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
صنـــدوق سرمـــایه‌گـذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
مدیر صندوق
شماره ثبت ۵۵۳۳۱

تهـران، خیابان ملاصـدرا، 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: ۹۱۰۷۳۰۰- ۰۲۱ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۰۴

شماره: ۰۴/ص/۱۴۰۳

نیک‌رای
شرکت مدیریت
سرمایه و ساخت

مدیریت محترم صندوق املاک و مستغلات نیک رای

گزارش عملکرد مدیر بهره‌برداری

صورت‌وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی

این گزارش بر اساس بند ۶ مادی ۴۰ و تشریفات ذکرشده 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 صورت‌وضعیت:	**صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی سه‌ماهه**	**شماره مسلسل:**	**۰۴/ص/۱۴۰۳**
تاریخ گزارش قبلی:	**۱۴۰۳/۰۴/۰۴**	**تاریخ گزارش فعلی:**	**۱۴۰۳/۰۷/۰۴**
دوره‌ی گزارش:	از ۱۴۰۳/۰۴/۰۱ تا ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	**تهیه‌کننده:**	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

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 انجام‌شده، این اتفاق قابل‌تعمیم به کلیت بازار نیست.

در دوره‌ی سه‌ماهه‌ی ابتدایی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱، تقاضا برای خرید ساختمان سعادت‌آباد 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 سعادت‌آباد 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 متراژ ۱۴۰ مترمربعی قطعه‌ی شش ساختمان آزادگان، پیش‌بینی می شود که درصورت تصمیم صندوق نسبت به فروش آن، فرآیند فروش به سرعت قابل اجرا خواهد بود.به منظور رعایت الزام

تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۱۶، طبقه سوم، واحد ۵ - کد پستی ۱۹۹۱۶۱۳۸۵۶
3rd Floor, No. 16, West Zayandehrood St., Shiraz St., Mollasadra St., Vanak Sq., Tehran, Iran.

حدنصاب دارایی‌های صندوق، خرید چهار واحد از ساختمان کردستان به مدیر صندوق پیشنهاد شد که پس از تهیه‌ی 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٪	دوره قبلی	۷۲٪ دوره‌ی فعلی
نسبت تحقق‌یافته	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

تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۱۶، طبقه سوم، واحد ۵ - کد پستی ۱۹۹۱۶۱۳۸۵۶
3rd Floor, No. 16, West Zayandehrood St., Shiraz St., Mollasadra St., Vanak Sq., Tehran, Iran.

نیک‌رای
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت

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

در چارچوب الزامات قانونی صندوق، کلیه‌ی 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 نقل‌وانتقال ساختمان، تعهدات بیمه‌ای آن به قوت خود باقی است.

ملک	*قیمت کارشناسی*	*قیمت خرید*	*قیمت فروش*
آزادگان - قطعه‌ی ۲	۱۴۰۳/۰۲/۰۹ ۲۲۵،۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۲/۱۰/۱۸ ۲۰۵،۰۰۰ میلیون ریال	نگه‌داری
سعادت‌آباد	۱۴۰۳/۰۴/۰۳ ۸۲۰،۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۲/۱۱/۲۵ ۷۹۰،۰۰۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۱	۱۴۰۳/۰۵/۲۸ ۱۲۴،۶۳۲ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۷،۷۰۰ میلیون ریال	نگه‌داری
کردستان قطعه ۲	۱۴۰۳/۰۵/۲۸ ۱۰۵،۰۱۲ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۹۹،۱۷۰ میلیون ریال	نگه‌داری

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

3rd Floor, No. 16, West Zayandehrood St., Shiraz St., Mollasadra St., Vanak Sq., Tehran, Iran.

کردستان قطعه ۳	۱۴۰۳/۰۵/۲۸	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	نگه‌داری
	۱۲۲،۲۴۸ میلیون ریال	۱۱۲،۳۳۰ میلیون ریال	
کردستان قطعه ۴	۱۴۰۳/۰۵/۲۸	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	نگه‌داری
	۱۵۲،۶۸۴ میلیون ریال	۱۳۶،۶۱۰ میلیون ریال	

۴) هزینه‌های صورت‌گرفته 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 نقل‌وانتقال 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 نیک‌رأی تحویل گردید.

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

مهر شرکت

مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
(سهامی خاص)
ثبت ۳۸۸۰۰۰

صاحب/صاحبان امضای شرکت

امضا

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت ۵۵۳۳۰

تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۱۶، طبقه سوم، واحد ۵ - کد پستی ۱۹۹۱۶۱۳۸۵۶
3rd Floor, No. 16, West Zayandehrood St., Shiraz St., Mollasadra St., Vanak Sq., Tehran, Iran.

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۴/۰۴

شماره: ۰۸/گ/۱۴۰۳

صنـــدوق سرمـــایه‌گـــذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**

جناب آقای مهندس پارسا

مدیرعامل محترم شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

با سلام و احترام؛

بندهای ۱ تا ۴ صورت‌وضعیت دریافتی به شماره مسلسل ۰۴/ص/۱۴۰۳ 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

صنـــدوق سرمـــایه‌گـــذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

مدیر صندوق

تهـران، خیابان ملاصـدرا، 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: ۹۱۰۷۳۰۰۰-۰۲۱ دورنگار: ۸۸۰۳۲۴۱۲-۰۲۱
info@nikrayreits.ir www.nikrayreits.ir