



تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۰۳

شماره: ۱۴۰۳/گ/۰۹

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 دوم سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ (از تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰) جهت بررسی و تکمیل مستندات صندوق، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۵ تهیه و ارسال گردد.

با تجدید احترام

مدیر صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای

شماره ثبت: ۱۵۳۳۱

شماره ثبت: ۱۵۳۳۱

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: ۰۲۱-۹۱۷۳۰۰۰
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۳۳۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir

گزارش عملکرد مدیر بهره‌برداری

صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی

این گزارش بر اساس ماده‌ی ۵۶ و تشریفات ذکر شده در ماده‌ی ۶۳ اساسنامه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیکارآی، توسط مدیر بهره‌بردار صندوق، شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیکارآی تهیه شده است.

عنوان صورت وضعیت:	صورت وضعیت بهره‌برداری عملیاتی سه ماهه	شماره مسلسل:	۱۴۰۳/ص/۰۵
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۳/۰۷/۰۴	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۳/۱۰/۰۴
دوره‌ی گزارش:	از ۱۴۰۳/۰۷/۰۱ تا ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تهیه کننده:	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیکارآی

۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

با در نظر گرفتن روند قیمتی املاک در جغرافیای موضوع فعالیت صندوق و پیرو تصمیمات قبلی، در دوره‌ی سه ماهه‌ی گذشته نسبت به امکان فروش ساختمان آزادگان، اقدام به شناسایی خریداران بالقوه شد که مطابق انتظار قبلی، گزینه‌ی فروش ساختمان آزادگان در دسترس صندوق بود؛ با این حال پیشنهاد شد که به منظور کسب انتفاع بیشتر از تغییرات قیمتی املاک، فروش ساختمان در چند ماه آینده انجام شود.

با توجه به این که ساختمان سعادت آباد در طبقه‌ی املاک لوکس تعریف می‌شد و طبق تلاش‌های قبلی فروش منحصر به فرد آن ساختمان در دستور کار صندوق قرار داشت که نهایتاً در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ و به قیمت ۹۰۰ میلیارد ریال انجام شد. همان‌طور که در گزارش‌های قبلی اشاره شده بود، فروش ساختمان سعادت آباد در یک پروسه‌ی طولانی و مذاکرات متعدد با خریداران به سرانجام رسید. بر اساس مستندات معامله، فروش به صورت کاملاً نقدی انجام شده است.

با خرید املاک کردستان (۴ قطعه) در شهر یورماه و تسویه‌ی باقی مانده‌ی مبیعه‌نامه، بخشی از منابع نقد صندوق در حوزه‌ی املاک سرمایه‌گذاری شد. در حال حاضر صندوق نسبت به خرید دیگر قطعات ساختمان، در حال مذاکره با مالکیت است؛ در صورتی که توافق مناسب حاصل شود، اقدامات مقتضی انجام خواهد شد.

با توجه به این که در تاریخ گزارش، حدود ۱۰۰۰ میلیارد ریال از منابع صندوق نقد است، موضوع اجاره‌داری و خرید نقدی و فروش به شکل اجاره به شرط تملیک در حال بررسی است. مسئله‌ی اساسی در اجاره‌داری، نرخ‌های غیرواقعی قراردادهای متعارف اجاره است؛ لذا چنانچه قرارداد اجاره بهینه در دسترس صندوق باشد، به صورت جدی دنبال خواهد شد.

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۰۴

شماره: ۱۴۰۳/ص/۰۵



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	۷۲٪	۷۲٪	۷۲٪
نسبت تحقق‌یافته	دوره قبلی	دوره فعلی	۳۸٪

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
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۱
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، آشفشان، 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.

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۰/۰۴

شماره: ۱۴۰۳/ص/۰۵

ملک	قیمت کارشناسی	قیمت خرید	قیمت فروش
آزادگان - قطعه ۲	۱۴۰۳/۰۲/۰۹	۱۴۰۲/۱۰/۱۸	نگهداری
	۲۲۵,۰۰۰ میلیون ریال	۲۰۵,۰۰۰ میلیون ریال	
کردستان قطعه ۱	۱۴۰۳/۰۵/۲۸	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	نگهداری
	۱۲۴,۶۳۲ میلیون ریال	۱۱۷,۷۰۰ میلیون ریال	
کردستان قطعه ۲	۱۴۰۳/۰۵/۲۸	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	نگهداری
	۱۰۵,۰۱۲ میلیون ریال	۹۹,۱۷۰ میلیون ریال	
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 صورت گرفته توسط مدیر بهره‌بردار

در دوره‌ی سه‌ماهه‌ی گزارش شده مبلغ ۶۴۹,۱۵۰,۱۳۳ ریال بابت مالیات نقل و انتقال فروش ساختمان سعادت آباد و مبلغ ۲۳۵,۶۴۳,۲۳۴ ریال بابت هزینه‌ی ثبت اسناد ساختمان سعادت آباد، توسط مدیر بهره‌بردار پرداخت شده بود که بر اساس اسناد ارائه شده به صندوق، مبالغ یادشده جبران شده است. در تاریخ گزارش، صندوق هیچ‌گونه بدهی احتمالی از بابت سرمایه‌گذاری‌های در حوزه‌ی ساختمان ندارد.

این گزارش در سه صفحه و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۴ 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: ۱۴۰۳/۱۰/۰۵

شماره: ۱۴۰۳/۳/۱۰

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/۰۵ تأیید گردید. با توجه به این‌که بخش قابل‌توجهی از منابع صندوق در سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت نگهداری می‌شود، لازم است که نسبت به سرمایه‌گذاری بهینه‌ی منابع در املاک و مستغلات مستعد، تصمیمات لازم اخذ شود؛ بدین وسیله تقاضا می‌شود که فرصت‌های پیشنهادی خود را اعلام دارید.

با تجدید احترام

مدیر صندوق



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱