



تاریخ: ۱۴۰۳/۰۱/۰۵

شماره: ۱۴۰۴/گ/۱۱

جناب آقای مهندس پارسا

مدیرعامل محترم شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

با سلام و احترام؛

در چارچوب ماده‌ی ۴۶ اساسنامه‌ی صندوق، تقاضا می‌شود که گزارش صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای برای دوره‌ی مالی سه‌ماهه‌ی سوم سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ (از تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰) جهت بررسی و تکمیل مستندات صندوق، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۱۶ تهیه و ارسال گردد.

با تجدید احترام

مدیر صندوق



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۱/۱۶

شماره: NR/۱۰۹۶

پیوست: ندارد



به نام خدا

گزارش عملکرد مدیر بهره‌برداری
صورت وضعیت های بهره‌برداری عملیاتی

این گزارش بر اساس بند ۶ ماده ۴۶ اساسنامه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای، توسط مدیر بهره‌بردار صندوق، شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای تهیه شده است.

عنوان	صورت وضعیت بهره‌برداری عملیاتی	شماره مسلسل:	۱۴۰۴/ص/۰۶
صورت وضعیت:	سه ماهه		
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۳/۱۰/۰۴	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۴/۰۱/۱۶
دوره‌ی گزارش:	از ۱۴۰۳/۱۰/۰۱ تا ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	تهیه کننده:	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

(۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

در دوره‌ی سپری شده، مذاکرات صندوق جهت فروش ساختمان آزادگان (قطعه ۲ به سرانجام رسید) و ساختمان یادشده به استناد گزارش کارشناسی مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۵ و قیمت کارشناسی ۲۴۵ میلیارد ریالی، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۴ و به قیمت ۲۵۸ میلیارد ریال به فروش رسید که در تاریخ تنظیم این گزارش، تسویه قرارداد انجام و تشریفات انتقال مالکیت به اتمام رسیده است.

با توجه به آنکه فرصت سرمایه‌گذاری در خرید مزایده‌ای ساختمان مهتاب، مناسب تشخیص داده شد، در چارچوب رویه‌های قانونی و با تأیید مدیر صندوق، حضور در جلسه‌ی مزایده انجام شد و نتایج اولیه برنده بودن صندوق را اعلام می‌دارد؛ با این حال با توجه به پیچیدگی‌های فرآیندهای مزایده، انتقال قطعی ملک در دوره‌ی جاری تعیین و تکلیف خواهد شد. در حال حاضر دارایی غیرمنقول صندوق، قطعات یک تا چهار ساختمان کردستان است که صندوق در حال مذاکره برای فروش است؛ با این حال با توجه به اختلاف جدی گزارش‌های کارشناسی‌های مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۴ و ۱۴۰۳/۰۵/۲۸، به نظر می‌رسد که مذاکره برای فروش با چالش‌های جدی همراه باشد؛ با این حال مدیر بهره‌برداری همواره در مسیر صرفه و صلاح صندوق اقدام خواهد کرد.

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۱/۱۶

شماره: NR/۱۰۹۶

پیوست: ندارد



(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		دوره	۷۲٪
		دوره	۷۲٪
		قبلی	۳۸٪
		فعلی	۲۳٪
نسبت تحقق یافته			

(۳) مشخصات املاک تملک شده

ملک	سهم از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه نامه	آدرس
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۱
	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۲
	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۳

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۱/۱۶

شماره: NR/۱۰۹۶

پیوست: ندارد



کردستان	عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۴/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۴
---------	-------------	----------	------------	--

در چارچوب الزامات قانونی صندوق، کلیه واحدهای تحت مالکیت صندوق، از پوشش بیمه‌ای در مقابل آتش سوزی، انفجار، صاعقه، زلزله، آتش‌فشان، ترکیدگی لوله‌ی آب و همچنین پوشش بیمه‌ای مسئولیت هیئت مدیره‌ی 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 خرید	قیمت کارشناسی	قیمت فروش
کردستان قطعه ۱	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۷,۷۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۱۱/۰۴ ۱۶۶,۰۰۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۲	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۹۹,۱۷۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۱۱/۰۴ ۱۳۷,۰۰۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۳	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۲,۳۳۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۱۱/۰۴ ۱۵۹,۰۰۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۴	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۳۶,۶۱۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۱۱/۰۴ ۱۹۸,۰۰۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش

۴) هزینه‌های صورت گرفته توسط مدیر بهره‌برداری

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

پیوست : ندارد



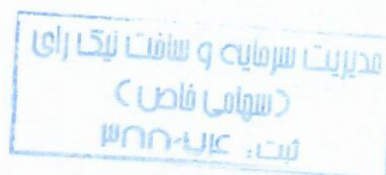
کارشناسی، مدیر بهره‌برداری هزینه‌ی مجزایی را نداشته است؛ کلیه‌ی هزینه‌های مرتبط با خرید و فروش املاک (اعم از هزینه دفتری، کمیسیون املاک و عوارض) از جانب صندوق پرداخت شده است.

این گزارش در چهار صفحه و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۰۹ جهت بررسی و صحت‌سنجی به مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی تحویل گردید.

صاحب/صاحبان امضای شرکت

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

مهر شرکت



تاریخ: ۱۴۰۳/۰۱/۱۶

شماره: ۱۴۰۳/گ/۱۲

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/۰۶ تأیید گردید.
با توجه به شرایط صندوق و حد النصاب سرمایه‌گذاری در موضوع فعالیت صندوق،
خواهشمند است که نسبت به معرفی فرصت سرمایه‌گذاری مناسب اقدام فرمایید.

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. Shirozi St.,
Mollasadra St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code:
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir



جناب آقای صفاتی

مدیرعامل محترم مؤسسه‌ی حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

با سلام و احترام؛

در دوره‌ی مالی گزارش‌شده، صندوق موفق به فروش ساختمان آزادگان شد؛ فرایند فروش طبق رویه‌ی قانونی و در چارچوب اساسنامه‌ی صندوق انجام پذیرفت. همان‌طور که مستحضر هستید، صندوق اقدام به مشارکت در خریدهای مزایده‌ای کرد که در حال حاضر و بعد از اعلام نتیجه‌ی اولیه، منتظر دستور مقام قضایی جهت اقدامات آتی هستیم؛ در این راستا، به دلیل مدیریت نقدینگی صندوق، بخش عمده‌ی منابع صندوق در صندوق‌های سرمایه‌گذاری با درآمد ثابت نگه‌داری می‌شود تا با اعلام موعد پرداختی توسط مقام قضایی، تسویه مزایده و انتقال سند انجام پذیرد. پیشاپیش از حسن همکاری جنابعالی تشکر و قدردانی به عمل می‌آید.

با تجدید احترام

مدیر صندوق



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱