



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۰۷

شماره: ۱۴۰۴/گ/۱۳

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 چهارم سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ (از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۳۱) جهت بررسی و تکمیل مستندات صندوق، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۰۸ تهیه و ارسال گردد.

با تجدید احترام

مدیر صندوق



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

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۰۸

شماره: ۰۷/ص/۱۴۰۴

گزارش عملکرد مدیر بهره‌بردار

صورت وضعیت‌های بهره‌بردار عملیاتی

این گزارش بر اساس بند ۶ مادی ۴۶ 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 بهره‌بردار عملیاتی سه ماهه	شماره مسلسل: شماره: ۰۷/ص/۱۴۰۴
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۴/۰۱/۱۶	تاریخ گزارش فعلی: ۱۴۰۴/۰۴/۰۸
دوره‌ی گزارش:	از ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ تا ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	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 بهره‌بردار همواره در مسیر صرفه و صلاح صندوق اقدام خواهد کرد.

صفحه‌ی ۱

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۰۸

شماره: ۱۴۰۴/ص/۰۷



۲ درصد پوشش بودجه‌ای 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	۲۳٪

۳ مشخصات املاک تملک‌شده

ملک	سهم از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه‌نامه	آدرس
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، 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.

صفحه‌ی ۲

تهران، میدان ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان زاینده‌رود غربی،
پلاک ۱۶، طبقه سوم، واحد ۵ - کد پستی ۱۹۹۱۶۱۳۸۵۶
تلفن: ۸۶۰۵۱۸۹۸-۸۸۶۲۷۲۱۷

3rd Floor, No. 16, West Zayandehrood St., Shiraz St.,
Mollasadra St., Vanak Sq., Tehran, Iran.
Tel: +98-21-88627217-86051898

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۰۸

شماره: ۱۴۰۴/ص/۰۷



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

در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۰، درخواست کارشناسی مجدد املاک به منظور ایفای تعهدات قانونی به کانون کارشناسان دادگستری ارسال گردیده است. گزارش حاصل از این کارشناسی به محض دریافت و تکمیل، تقدیم خواهد شد.

۴) هزینه‌های صورت گرفته توسط مدیر بهره‌بردار

با توجه به رویکرد صندوق در عدم بهره‌برداری (اجاره‌داری) از املاک و همچنین عدم مشارکت در بهسازی واحدهای ساختمانی و عدم تغییر در واحدهای نگه‌داری شده برای فروش، و با در نظر گرفتن پرداخت‌های مستقیم هزینه‌های مرتبط با مالیات نقل و انتقال، عوارض شهرداری و هزینه‌های گزارش‌های کارشناسی، مدیر بهره‌بردار هیچ هزینه مجزایی نداشته است. لازم به ذکر است که تمامی هزینه‌های مرتبط با فرآیند خرید و فروش املاک، از جمله هزینه‌های دفتری، کمیسیون‌های املاک و عوارض مربوطه، به‌طور کامل توسط صندوق پرداخت شده است. در صورت اتخاذ تصمیمات آتی مبنی بر اجاره‌داری، صندوق طبق قوانین و مقررات مربوطه اقدامات لازم را خواهد داشت.

این گزارش در سه صفحه و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۰۸ جهت بررسی و صحت‌سنجی به مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای تحویل گردید.

صاحب/صاحبان امضای شرکت

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

امضا

مهر شرکت



صفحه ۳

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۰۸

شماره: ۱۴۰۴/گ/۱۳

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/۰۷ پس از بررسی‌های لازم مورد تأیید قرار گرفت. با توجه به شرایط مالی و ساختاری صندوق و همچنین حدنصاب‌های تعیین‌شده برای سرمایه‌گذاری در چارچوب فعالیت‌های صندوق، که باید در راستای استراتژی‌های بلندمدت و اهداف تعیین‌شده قرار گیرد، خواهشمند است در صورت امکان، فرصت‌های سرمایه‌گذاری جدید و مناسب را که هم‌راستا با سیاست‌ها و ظرفیت‌های صندوق باشد، معرفی فرمایید. این اقدامات می‌تواند به بهینه‌سازی منابع صندوق و دستیابی به اهداف مالی و عملیاتی آن کمک شایانی نماید.

با تجدید احترام

مدیر صندوق



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

همراه بسته

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



جناب آقای صفاتی

مدیرعامل محترم مؤسسه‌ی حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

با سلام و احترام؛

همان‌طور که مستحضرد، صندوق در خریدهای مزایده‌ای مشارکت نمود؛ طبق گزارش‌های قبلی شرکت در مزایده انجام شد و نتیجه اولیه برنده شدن صندوق را نشان می‌داد؛ با این حال، به دستور مقام اجرایی، مزایده ابطال گردید و مبلغ پرداختی به صندوق عودت داده شد. در حال حاضر، پیگیر دریافت دستور مقام قضایی برای استرداد کارمزد ستاد ایران هستیم.

موضوع رهن و اجاره‌داری املاک در حال حاضر در دست بررسی دقیق و کارشناسی قرار دارد. صندوق در حال ارزیابی جامع و امکان‌سنجی این موضوع به‌منظور اتخاذ تصمیمات بهینه در راستای مدیریت مؤثر دارایی‌ها و بهبود بهره‌وری منابع خود می‌باشد. در صورت اتخاذ تصمیمات نهایی در خصوص رهن یا اجاره‌داری املاک، صندوق کلیه اقدامات لازم را مطابق با قوانین و مقررات جاری و با رعایت اصول حقوقی و مالی انجام خواهد داد. این تصمیمات با هدف حفظ و افزایش ارزش دارایی‌ها و همچنین ایجاد درآمد پایدار از املاک صندوق اتخاذ می‌شود. تمام فرآیندهای مربوطه نیز در چارچوب سیاست‌ها و دستورالعمل‌های کلان صندوق صورت خواهد گرفت تا نتایج مطلوب و سازگار با استراتژی‌های بلندمدت صندوق حاصل گردد.

پیشاپیش از همکاری جنابعالی تشکر و قدردانی به عمل می‌آید.

با تجدید احترام

مدیر صندوق



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۲۳۱