



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۱

شماره: ۱۴۰۴/گ/۱۵

جناب آقای مهندس پارسا
مدیرعامل محترم شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

با سلام و احترام؛

در چارچوب ماده‌ی ۴۵ اساسنامه‌ی صندوق، تقاضا می‌شود که گزارش صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای برای دوره‌ی مالی سه‌ماهه‌ی اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ (از تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱) جهت بررسی و تکمیل مستندات صندوق، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۵ تهیه و ارسال گردد.

با تجدید احترام

مدیر صندوق



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

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۴۰۴/ص/۰۸

گزارش عملکرد مدیر بهره‌برداری صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی

این گزارش بر اساس بند ۶ مادی ۴۵ اساسنامه‌ی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی، توسط مدیر بهره‌بردار صندوق، شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی تهیه شده است.

عنوان صورت وضعیت:	صورت وضعیت بهره‌برداری عملیاتی سه ماهه	شماره مسلسل:	۱۴۰۴/ص/۰۸
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۴/۰۴/۰۸	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۴/۰۷/۰۲
دوره‌ی گزارش:	از ۱۴۰۴/۰۴/۰۱ تا ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	تهیه کننده:	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

(۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

نظر به شرایط اخیر محیط کسب و کار و تغییرات مشاهده شده در بازار مسکن، بررسی‌ها نشان می‌دهد که رکود سمت تقاضا در این بازار شدت بیشتری یافته و به تبع آن احتمال کاهش سطح عمومی قیمت‌ها در دوره پیش رو قابل توجه است. چنین شرایطی ضرورت اتخاذ رویکردی محتاطانه و محافظه کارانه در فرآیند خرید و سرمایه‌گذاری را ایجاد می‌کند تا ضمن صیانت از منابع صندوق، زمینه بهره‌برداری بهینه از فرصت‌های آتی نیز فراهم شود. در همین راستا و بر اساس دستور مدیر محترم صندوق، مقرر گردیده است که پیشنهادهای مرتبط با خرید ملک به منظور افزایش سقف از محل آورده غیرنقدی، صرفاً در چارچوب ضوابط و معیارهای اعلامی مدیریت صندوق بررسی و ارزیابی گردد. به همین منظور، تیم کارشناسی با رصد بازار، در حال شناسایی و تحلیل املاک واجد شرایط با رعایت دقت و احتیاط لازم است. در شرایط کنونی، تمرکز اصلی بر شناسایی گزینه‌هایی است که ضمن انطباق با چارچوب‌های مصوب، از پایداری و ارزش افزوده مناسب در میان مدت و بلندمدت برخوردار باشند. بدیهی است هرگونه اقدام در جهت خرید یا معرفی ملک جدید، با در نظر گرفتن ملاحظات اقتصادی، مالی و روندهای آتی بازار انجام خواهد شد. نتایج حاصل از بررسی‌ها و جمع‌بندی پیشنهادات، پس از تکمیل فرآیند ارزیابی، جهت تصمیم‌گیری به استحضار مدیر محترم صندوق خواهد رسید.

طبق گزارش قبلی، دارایی‌های غیرمنقول صندوق شامل قطعات یک تا چهار ساختمان کردستان است. مذاکرات صندوق با طرفین مختلف به منظور فروش این واحدها ادامه داشته و بررسی‌های لازم جهت دستیابی به بهترین شرایط مالی و تجاری در حال انجام است. مذاکرات در حال پیشرفت است، هرچند برخی چالش‌ها موجب کندی در سرعت کار شده‌اند؛ با این حال، بررسی‌های لازم جهت دستیابی به بهترین شرایط مالی و تجاری همچنان به طور مستمر در حال انجام است. در ادامه این روند، مذاکرات به این نتیجه رسیده است که در مرحله نخست، دو واحد از ساختمان برای تهیه گزارش کارشناسی رسمی ارسال گردد. همچنین، امکان خرید نقدی و فروش اقساطی مجدد این دو واحد نیز در حال بررسی

و تدقیق می‌باشد تا بهترین شیوه معاملاتی متناسب با شرایط بازار و منافع صندوق انتخاب شود. موضوع ارزیابی امکان خرید سایر واحدهای ساختمان کردستان و فراهم نمودن شرایط فروش یکجای کل ساختمان، در مقطع فعلی تا حدی از دسترس خارج شده است؛ با این حال، صندوق همچنان این گزینه را به عنوان یکی از سناریوهای آتی مدنظر قرار خواهد داد

(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٪	۷۰٪	
دوره قبلی	دوره فعلی		
نسبت تحقق یافته	۲۳٪	۲۶٪	

(۳) مشخصات املاک تملک شده

ملک	سهم از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه‌نامه	آدرس
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۱
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۲
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۳
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	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. 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: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۴۰۴/ص/۰۸

ملک	قیمت خرید	قیمت کارشناسی	قیمت فروش
کردستان قطعه ۱	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۷,۷۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۴/۲۱ ۱۶۶,۰۰۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۲	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۹۹,۱۷۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۴/۲۱ ۱۴۰,۰۰۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۳	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۲,۳۳۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۴/۲۱ ۱۶۲,۰۰۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش
کردستان قطعه ۴	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۳۶,۶۱۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۴/۲۱ ۲۰۱,۰۰۰ میلیون ریال	مذاکره برای فروش

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 هزینه مجزایی از این بابت نداشته است؛ صرفاً هزینه‌های مرتبط با نگهداری ملک کردستان و هزینه‌های بیمه‌ای املاک توسط مدیر بهره‌بردار پرداخت شده است که پس از تسهیم هزینه‌های مشاعی بین واحدهای ساختمان، حصه صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای برآورد و اعلام خواهد شد. لازم به ذکر است که تمامی هزینه‌های مرتبط با فرآیند خرید و فروش املاک، از جمله هزینه‌های دفتری، کمیسیون‌های املاک و عوارض مربوطه، به طور کامل توسط صندوق پرداخت شده است. در صورت اتخاذ تصمیمات آتی مبنی بر اجاره‌داری، مدیر بهره‌بردار طبق قوانین و مقررات مربوطه اقدامات لازم را خواهد داشت.

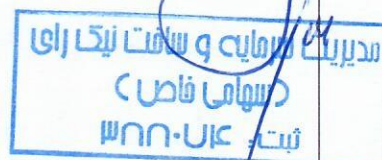
این گزارش در سه صفحه و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۲ جهت بررسی و صحت‌سنجی به مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای تحویل گردید.

صاحب/صاحبان امضای شرکت

امضا

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

مهر شرکت





تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۰۲

شماره: ۱۴۰۴/۳/۱۴

جناب آقای مهندس پارسا

مدیر عامل محترم شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

با سلام و احترام؛

بندهای ۱ تا ۴ صورت‌وضعیت دریافتی به شماره مسلسل ۱۴۰۴/ص/۰۸ پس از بررسی‌های لازم مورد تأیید قرار گرفت. بر همین اساس مقرر گردید موضوعات مرتبط با فروش واحدهای ساختمان کردستان و پیگیری‌های کارشناسی با سرعت بیشتری در دستور کار قرار گیرد. همچنین تأکید شده است موانع و چالش‌هایی که موجب کندی روند شده‌اند، در اولویت رفع قرار گیرند تا فرآیند اجرایی با شتاب بیشتری دنبال شود؛ افزون بر این، موضوع افزایش سقف صندوق نیز به طور جدی در دستور کار قرار گرفته است تا ضمن بهینه‌سازی دارایی‌ها، ظرفیت و توان صندوق برای ایجاد ارزش افزوده بیشتر برای سرمایه‌گذاران فراهم گردد.

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. Shirazi St.,
Mollasadra St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code:
تلفن: ۰۲۱-۹۱۷۳۰۰۰ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir