



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۲

شماره: ۱۴۰۴/۳/۱۷

جناب آقای مهندس پارسا

مدیر عامل 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 دوم سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ (از تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۳۰) جهت بررسی و تکمیل مستندات صندوق، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۶ تهیه و ارسال گردد.

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱
با تجدید احترام
مدیر صندوق

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۱۴۰۴/ص/۰۹

گزارش عملکرد مدیر بهره‌برداری

صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی

این گزارش بر اساس بند ۶ مادی ۴۵ 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 بهره‌برداری عملیاتی سه ماهه	شماره مسلسل:	۱۴۰۴/ص/۰۹
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۴/۰۷/۰۲	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۴/۱۰/۰۶
دوره‌ی گزارش:	از ۱۴۰۴/۰۷/۰۱ تا ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	تهیه کننده:	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای

(۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

بازار املاک و مستغلات در دوره پس از جنگ همچنان با رکودی عمیق و فرسایشی مواجه است؛ رکودی که نه تنها ناشی از آسیب‌های مستقیم اقتصادی، بلکه متأثر از فضای نااطمینانی و احتیاط گسترده در میان فعالان بازار است. پیامدهای جنگ موجب کاهش اعتماد عمومی به ثبات اقتصادی، تضعیف توان مالی خانوارها و محدود شدن جریان سرمایه در بخش مسکن شده است. در نتیجه، بازار از وضعیت پویای معاملاتی فاصله گرفته و حجم خرید و فروش‌ها به طور محسوسی کاهش یافته است.

در شرایط کنونی، افزایش هزینه‌های ساخت و ساز، محدودیت دسترسی به منابع مالی و تسهیلات بانکی، و شکاف قابل توجه میان قیمت‌های پیشنهادی فروشندگان و توان پرداخت خریداران، انجام معاملات را با دشواری‌های جدی همراه کرده است. بسیاری از مالکان، با انتظار بهبود شرایط یا رشد قیمت‌ها، از عرضه واحدهای خود خودداری می‌کنند و در مقابل متقاضیان خرید نیز به دلیل نگرانی از آینده اقتصادی و ریسک‌های پیش‌رو، تصمیم‌گیری‌های خود را به تعویق می‌اندازند. این هم‌زمانی کاهش عرضه مؤثر و افت تقاضای واقعی، به تشدید رکود و قفل شدن نسبی بازار منجر شده است. فضای روانی حاکم بر بازار که متأثر از خاطره بی‌ثباتی‌های دوره جنگ و پیامدهای آن است، نقش مهمی در تداوم این وضعیت ایفا می‌کند. سرمایه‌گذاران و مصرف‌کنندگان نهایی بیش از گذشته با رویکردی محتاطانه وارد بازار می‌شوند و ترجیح می‌دهند منابع مالی خود را در حالت انتظار نگه دارند. مجموعه این عوامل سبب شده است که معاملات ملکی به سختی انجام شود و بازار املاک و مستغلات، علی‌رغم گذشت زمان از پایان جنگ، همچنان درگیر رکود و کم‌حرکی باقی بماند؛ وضعیتی که نیازمند سیاست‌گذاری‌های هدفمند و بازسازی اعتماد برای خروج تدریجی از آن است.

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۱۴۰۴/ص/۰۹

طبق گزارش‌های پیشین، دارایی‌های غیرمنقول صندوق شامل قطعات یک تا چهار ساختمان واقع در کردستان و همچنین ساختمان‌های با پلاک‌های ثبتی ۱۲ و ۳۲ است که در آذرماه سال ۱۴۰۴ خریداری شده‌اند. این دارایی‌ها در چارچوب استراتژی سرمایه‌گذاری صندوق و با هدف ایجاد ارزش افزوده در پرتفوی دارایی‌ها تملک شده‌اند.

در خصوص املاک تازه‌خریداری‌شده، فرآیند انتقال مالکیت و انجام تشریفات قانونی مربوطه در دستور کار قرار دارد و برنامه‌ریزی لازم به‌عمل‌آمده است تا مطابق با مفاد و زمان‌بندی پیش‌بینی‌شده در مبایعه‌نامه‌های مرتبط، انتقال رسمی اسناد مالکیت در مراجع ذی‌صلاح انجام پذیرد. پیگیری‌های اجرایی لازم از سوی واحدهای مرتبط در حال انجام است تا ریسک‌های حقوقی احتمالی به حداقل برسد؛ همچنین، مدیر بهره‌برداری در راستای برنامه‌ریزی‌های قبلی و با توجه به شرایط حاکم بر بازار املاک و مستغلات، امکان‌سنجی شیوه‌های مختلف واگذاری از جمله فروش اقساطی املاک یادشده را در دستور کار قرار داده است. این بررسی‌ها با هدف افزایش جذابیت املاک برای متقاضیان، تسهیل فرآیند فروش و بهینه‌سازی بازدهی سرمایه‌گذاری صندوق انجام می‌شود.

در خصوص املاک واقع در کردستان نیز بر اساس مذاکرات و توافقات انجام‌شده با مالکان سایر واحدهای ساختمان، هماهنگی‌های لازم جهت تعیین شیوه واگذاری صورت گرفته است؛ در این راستا، فروش یکجا کل ساختمان به‌عنوان گزینه اولویت‌دار موردتوجه قرار دارد، چرا که این روش می‌تواند ضمن تسریع در فرآیند واگذاری، از بروز پیچیدگی‌های اجرایی و حقوقی ناشی از فروش واحدی جلوگیری کرده و منافع صندوق را به‌صورت مؤثرتری تأمین کند.

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٪	
نسبت تحقق‌یافته	۵۵٪	۲۳٪	دوره‌ی قبلی / دوره‌ی فعلی

در چارچوب الزامات قانونی صندوق، کلیه‌ی واحدهای ساختمان 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. به منظور پوشش بیمه‌ای ساختمان‌های پلاک ۳۲ و پلاک ۱۲ بعد انتقال سند رسمی اقدام خواهد شد.

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۱۴۰۴/ص/۰۹

(۳) مشخصات املاک تملک شده

ملک	سهم از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه نامه	آدرس
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۱
		۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	
		۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	
		۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	
پلاک ۳۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۷۰۲۶۹	ندارد	ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳۲
پلاک ۱۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۶۷۴۶۳	ندارد	ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۱۲

ملک	قیمت خرید	قیمت کارشناسی	وضعیت 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
پلاک ۳۲	۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ۲۹۵.۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ۲۹۵.۰۰۰ میلیون ریال	برنامه ریزی فروش اقساطی
پلاک ۱۲	۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال	برنامه ریزی فروش اقساطی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۱۴۰۴/ص/۰۹

تشریفات اجرایی گزارش کارشناسی جدید املاک کردستان در حال انجام است و تا موعد قانونی (۱۵ دی ماه ۱۴۰۴) تهیه و منتشر خواهد گردید.

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 املاک 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 نیک‌رأی برآورد و اعلام خواهد شد. به منظور تسریع در عملیات صندوق، هزینه گزارش کارشناسی املاک کردستان به تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۲۱ به مبلغ ۹۷۱,۴۰۷,۵۰۰ ریال توسط مدیر بهره‌بردار پرداخت شد و در تعهد صندوق بود که در تاریخ گزارشگری تسویه شده است.

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 ۱۴۰۴/۱۰/۰۶ جهت بررسی و صحت‌سنجی به مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی تحویل گردید.

صاحب/صاحبان امضای شرکت

امضا

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی
مهر شرکت
(سهامی خاص)
ثبت: ۰۸۸۰۰۰۰۰۰۰۰



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۱۴۰۴/گ/۱۸

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 ۱۴۰۴/ص/۰۹ پس از بررسی‌های لازم مورد تأیید قرار گرفت. همان‌گونه که مستحضرید، فرآیند خرید ساختمان‌های پلاک ۳۲ و پلاک ۱۲ در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۲ نهایی خواهد شد و اطلاعات مربوط به املاک مذکور با فرض قطعیت تملک ساختمان‌ها تهیه و ارائه شده است.

خواهشمند است دستور فرمایید، در راستای اجرای مصوبات مجمع مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۵ و با رعایت ضوابط و چارچوب‌های تعیین‌شده، برنامه فروش اقساطی مربوطه در اسرع وقت عملیاتی و مراحل اجرایی آن به واحدهای ذی‌ربط ابلاغ گردد.

پیشاپیش از توجه جنابعالی قدردانی می‌شود.

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**
شماره ثبت: ۵۵۳۲۱

با تجدید احترام

مدیر صندوق