



تاریخ: ۱۴۰۵/۰۱/۰۸

شماره: ۱۴۰۵/گ/۱۹

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 سوم سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ (از تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹) جهت بررسی و تکمیل مستندات صندوق، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۱/۲۴ تهیه و ارسال گردد.

با تجدید احترام



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
۵۵۳۳۱
شماره ثبت:

مدیر صندوق

گزارش عملکرد مدیر بهره‌برداری

صورت وضعیت های 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:	۱۴۰۵/ص/۱۰
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۴/۱۰/۰۶	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۵/۰۱/۱۷
دوره‌ی گزارش:	از ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ تا ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	تهیه کننده:	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

بازار املاک و مستغلات مدت‌ها پیش از رویدادهای اخیر نیز درگیر رکودی عمیق و طولانی مدت بود؛ رکودی که ریشه در ضعف تقاضای مؤثر، توان مالی محدود خانوارها و کاهش سرمایه‌گذاری داشت؛ با این حال، جنگ فعلی فضای نااطمینانی را تشدید کرده و چشم‌انداز پیش‌روی بازار را منفی‌تر از قبل ساخته است. پیامدهای جنگ باعث شده سطح اعتماد اقتصادی کاهش یابد و فعالان بازار با احتیاط بیشتری عمل کنند؛ در نتیجه همان رکود قدیمی اکنون سنگین‌تر و فرسایشی‌تر احساس می‌شود. برآوردها نشان می‌دهد هزینه‌های ساخت‌وساز در دوره پیش‌رو به‌طور قابل توجهی افزایش خواهد یافت؛ موضوعی که می‌تواند بر قیمت تمام‌شده واحدهای جدید، سرعت شروع پروژه‌ها و انگیزه سازندگان اثر منفی بگذارد. دسترسی سخت‌تر به منابع مالی، اختلاف زیاد میان قیمت‌های پیشنهادی فروشندگان و توان خرید متقاضیان، و احتیاط شدید سرمایه‌گذاران نیز باعث شده انجام معاملات ملکی دشوارتر از همیشه باشد. بسیاری از مالکان همچنان واحدهای خود را عرضه نمی‌کنند و خریداران نیز به دلیل نگرانی نسبت به آینده اقتصادی در حالت انتظار باقی مانده‌اند. ترکیب رکود باقی‌مانده از گذشته با نااطمینانی ناشی از جنگ و افزایش شدید هزینه‌های ساخت، موجب شده بازار املاک همچنان در وضعیتی کم‌تحرک و قفل‌شده بماند؛ وضعیتی که بدون ایجاد اعتماد و سیاست‌گذاری‌های هدفمند، خروج از آن به‌سادگی ممکن نخواهد بود.

در خصوص املاک تازه‌خریداری شده، انتقال مالکیت ساختمان پلاک ۳۲ انجام شده است؛ در خصوص انتقال سند ساختمان پلاک ۱۲، با توجه به آن که مالک قبلی مشمول معافیت مالیاتی است، تقاضای تعویق انتقال سند تا زمان اخذ مفاصا داری را داشته است؛ مدیر صندوق به شرط انتقال کامل منافع صندوق، با تعویق انتقال سند موافقت کرده است.

(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٪	دوره فعلی	۷۰٪
نسبت تحقق یافته	۵۱٪	دوره قبلی	۵۵٪

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.

(۳) مشخصات املاک تملک‌شده

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
		۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	
		۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	
		۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	
پلاک ۳۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۷۰۲۶۹	۱۴۰۵/۱۱/۲۹	ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳۲
پلاک ۱۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۶۷۴۶۳	۱۴۰۵/۱۱/۲۹	ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۱۲



صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات نیکرای

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۱/۱۸

شماره: ۱۴۰۵/گ/۲۰

جناب آقای مهندس پارسا

مدیر عامل محترم شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیکرای

با سلام و احترام؛

بندهای ۱ تا ۴ صورت وضعیت دریافتی به شماره مسلسل ۱۰/ص/۱۴۰۵ پس از بررسی های لازم مورد تأیید قرار گرفت. با توجه به آن که فروش اقساطی ساختمان پلاک ۳۲ و ۱۲ از سوی نهاد ناظر متوقف شده است؛ خواهشمند است که نسبت به تغییر در برنامه ی مدیریت املاک توجه فرمایید.

پیشاپیش از توجه جنابعالی قدردانی می شود.

با تجدید احترام

مدیر صندوق



صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات نیکرای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱