



تاریخ: ۱۴۰۵/۰۳/۲۹

شماره: ۱۴۰۵/گ/۲۱

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 چهارم سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ (از تاریخ ۱۴۰۵/۰۱/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۳۱) جهت بررسی و تکمیل مستندات صندوق، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۲ تهیه و ارسال گردد.

با تجدید احترام

مدیر صندوق



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره‌نت: ۵۵۳۳۱



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:
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۵/۰۱/۱۷	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
دوره‌ی گزارش:	از ۱۴۰۵/۰۱/۰۱ تا ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی
	تهیه کننده:	

(۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

بازار املاک و مستغلات در ماه‌های اخیر تحت تأثیر پیامدهای جنگ ۴۰ روزه و تحولات ناشی از آن قرار گرفته است. در این دوره، فضای نااطمینانی حاکم بر اقتصاد موجب شد بخشی از فعالان بازار رفتارهای محتاطانه یا هیجانی از خود نشان دهند و در نتیجه حجم معاملات کاهش یابد. با وجود افت تعداد معاملات، متوسط ارزش معاملات انجام شده افزایش پیدا کرد که به نظر می‌رسد بیش از آن که ناشی از رونق تقاضا باشد، تحت تأثیر افزایش قیمت املاک قرار داشته است. به نظر می‌رسد یکی از مهم‌ترین عوامل افزایش قیمت ملک در این دوره، رشد قابل توجه هزینه‌های ساخت و ساز بوده است. اختلال در زنجیره تأمین، کمبود برخی مواد اولیه و افزایش بهای مصالح ساختمانی موجب شده هزینه تمام شده پروژه‌های ساختمانی افزایش یابد و این موضوع خود را در قیمت پیشنهادی واحدهای مسکونی و تجاری نشان دهد. در کنار این موضوع، افزایش ریسک‌های اقتصادی و نااطمینانی نسبت به آینده نیز بر انتظارات قیمتی مالکان و سازندگان اثرگذار بوده است.

اگرچه برخی بازارهای موازی نیز در این دوره با رشد قیمت مواجه شدند، اما بازار مسکن به دلیل تأثیرپذیری مستقیم از هزینه‌های ساخت و جایگاه آن به عنوان یک دارایی سرمایه‌ای، زودتر از سایر بازارها واکنش نشان داد. با این حال، کاهش حجم معاملات نشان می‌دهد که افزایش قیمت‌ها لزوماً به معنای بهبود شرایط بازار نیست و همچنان شکاف قابل توجهی میان قیمت‌های پیشنهادی فروشندگان و توان خرید متقاضیان وجود دارد.

در دوره گزارش، انتقال سند ساختمان پلاک ۱۲ به نام صندوق انجام شد و سند تک‌برگ آن نیز به نام صندوق صادر گردید. در تاریخ ۲۷ خرداد ۱۴۰۵، قطعه ۱۲ ساختمان کردستان بر مبنای ارزش تعیین شده در گزارش کارشناسی مورخ ۲۱ اردیبهشت ۱۴۰۵ پیشنهاد و خریداری شد. مطابق توافقات انجام شده، مقرر شده است انتقال رسمی سند، تسویه مبلغ مبیعه‌نامه و تحویل واحد در اواسط تیرماه ۱۴۰۵ انجام شود. قطعه ۱۲ ساختمان کردستان از نظر مشخصات فنی و وضعیت بهره‌برداری مشابه قطعات ۱ تا ۴ این ساختمان بوده و به صورت نوساز و فاقد نصیبات تحویل خواهد شد. با توجه به عدم وجود تجهیزات و آماده نبودن واحد برای بهره‌برداری عملیاتی، استراتژی صندوق در خصوص این دارایی، فروش آن در زمان مناسب و با هدف کسب بازده سرمایه‌ای خواهد بود.

(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 قبلی	۷۰٪
نسبت تحقق یافته	۵۵٪	دوره فعلی	۶۹٪

در چارچوب الزامات قانونی صندوق، کلیه‌ی واحدهای ساختمان از پوشش بیمه‌ای در مقابل آتش‌سوزی، انفجار، صاعقه، زلزله، آتش‌فشان، ترکیدگی لوله‌ی برخورد دارند. 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 تملک شده

ملک	سهم از مالکیت	قطعه	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه‌نامه	آدرس
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۱	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۱
		۲			
		۳			
		۴			
		۱۲			
پلاک ۳۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۲	۳۲۰۷۰۲۶۹	۱۴۰۵/۱۱/۲۹	ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳۲
		۱۳	۳۲۰۶۷۴۶۳	۱۴۰۵/۱۱/۲۹	ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۱۲

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

شماره: ۱۱/ص/۱۴۰۵



ملک	قیمت خرید	قیمت کارشناسی	وضعیت فروش
کردستان قطعه ۱	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۷,۷۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۲/۲۱ ۲۷۰,۰۰۰ میلیون ریال	آماده فروش
کردستان قطعه ۲	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۹۹,۱۷۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۲/۲۱ ۲۲۲,۰۰۰ میلیون ریال	آماده فروش
کردستان قطعه ۳	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۱۲,۳۳۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۲/۲۱ ۲۵۲,۰۰۰ میلیون ریال	آماده فروش
کردستان قطعه ۴	۱۴۰۳/۰۶/۲۹ ۱۳۶,۶۱۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۲/۲۱ ۳۲۸,۰۰۰ میلیون ریال	آماده فروش
کردستان قطعه ۱۲	۱۴۰۵/۰۳/۲۷ ۳۵۲,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۵/۰۲/۲۱ ۳۵۲,۰۰۰ میلیون ریال	آماده فروش
پلاک ۳۲	۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ۲۹۵,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۵/۰۲/۲۹ ۳۸۵,۰۰۰ میلیون ریال	اجاره‌داری
پلاک ۱۲	۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۵/۰۲/۲۹ ۲۶۵,۰۰۰ میلیون ریال	اجاره‌داری

۴) هزینه‌های صورت گرفته توسط مدیر بهره‌بردار

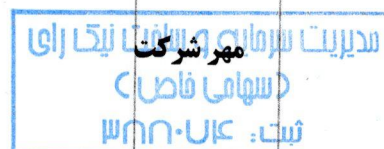
در حال حاضر، کلیه حساب‌ها و تعهدات مالی فی‌مابین صندوق و مدیر بهره‌بردار تسویه شده است. همچنین، هزینه‌های نگهداری مربوط به دوره شش‌ماهه اخیر پس از جمع‌آوری قبوض، محاسبه و تسهیم هزینه‌ها، تعیین و اعلام خواهد شد و متعاقباً اعلامیه بدهکار به نام صندوق صادر می‌گردد...

این گزارش در سه صفحه و در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ جهت بررسی و صحت‌سنجی به مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی تحویل گردید.

صاحب امضای شرکت

امضا

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی



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: ۱۴۰۵/۰۴/۰۱

شماره: ۱۴۰۵/گ/۲۲

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 ۱۱/ص/۱۴۰۵ پس از بررسی‌های لازم مورد تأیید قرار گرفت.
پیشاپیش از توجه جنابعالی قدردانی می‌شود.

با تجدید احترام

مدیر صندوق



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