صنـــدوق سرمـــایه‌گـــذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۶/۳۱

شماره: ۲۳/گ/۱۴۰۵

جناب آقای مهندس پارسا

مدیرعامل محترم شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

با سلام و احترام؛

در چارچوب ماده‌ی ۴۵ اساسنامه‌ی صندوق، تقاضا می‌شود که گزارش صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی برای دوره‌ی مالی سه‌ماهه‌ی اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱ (از تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۱ تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۳۱) جهت بررسی و تکمیل مستندات صندوق، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۷/۸ تهیه و ارسال گردد.

با تجدید احترام

مدیر صندوق

صنـــدوق سرمـــایه‌گـــذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۵

تهـران، خیابان ملاصـدرا، 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: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
info@nikrayreits.ir www.nikrayreits.ir

نیک‌رای
شرکت مدیریت
سرمایه و ساخت

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۰۵
شماره: ۱۲/ص/۱۴۰۵

گزارش عملکرد مدیر بهره‌برداری

صورت‌وضعیت‌های 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 صورت‌وضعیت:	**صورت‌وضعیت بهره‌برداری عملیاتی سه‌ماهه**	**شماره مسلسل:**	۱۲/ص/۱۴۰۵
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	**تاریخ گزارش فعلی:**	۱۴۰۵/۰۷/۰۵
دوره‌ی گزارش:	از ۱۴۰۵/۰۴/۰۱ تا ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	**تهیه‌کننده:**	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

بازار مسکن تهران طی دوره سه‌ماهه منتهی به شهریور ۱۴۰۵، تحت تأثیر پیامدهای جنگ ۴۰ روزه و نااطمینانی حاکم بر اقتصاد، دوره‌ای پرنوسان را پشت سر گذاشته است. در این دوره، فضای نااطمینان موجب شد بخشی از فعالان بازار رفتارهای محتاطانه یا هیجانی اتخاذ کنند و حجم معاملات کاهش یابد؛ با این حال، متوسط ارزش معاملات انجام‌شده افزایش یافت که بیش از آن‌که ناشی از رونق تقاضا باشد، بازتاب رشد گسترده قیمت‌هاست.

از منظر تغییرات قیمتی، قیمت مسکن در اغلب نواحی شهر تهران در محدوده ۱۰۰ تا ۱۱۰ درصد رشد داشته و در برخی محدوده‌ها نظیر شهران، دربند، کوهک، بخش‌هایی از منطقه ۲۰ و نواحی شمال محور آزادگان، این رشد به حدود ۱۳۰ درصد یا بیشتر رسیده است؛ امری که نشان می‌دهد برخی زیربازارها به دلیل محدودیت عرضه، توسعه زیرساخت‌ها یا افزایش تقاضای سرمایه‌گذاری، بازدهی بالاتری نسبت به میانگین بازار داشته‌اند. مهم‌ترین عامل این افزایش قیمت، رشد قابل توجه هزینه‌های ساخت‌وساز بوده است؛ اختلال در زنجیره تأمین، کمبود برخی مواد اولیه و افزایش بهای مصالح ساختمانی، هزینه تمام‌شده پروژه‌ها را بالا برده و این موضوع در قیمت پیشنهادی واحدهای مسکونی و تجاری انعکاس یافته است.

روند بازار طی سال گذشته نشان می‌دهد که اگرچه قیمت مسکن در تهران افزایش قابل توجهی داشته است، اما این رشد عمدتاً ناشی از افزایش ارزش اسمی دارایی‌ها بوده و با رشد متناسب قدرت خرید همراه نبوده است. نتیجه این شرایط، کاهش عمق بازار در بخش قابل توجهی از معاملات و تداوم شکاف قابل ملاحظه میان قیمت‌های پیشنهادی فروشندگان و توان خرید متقاضیان است. افزون بر این، افزایش ریسک‌های

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

اقتصادی و نااطمینانی نسبت به آینده بر انتظارات قیمتی مالکان و سازندگان اثرگذار بوده و به تقویت تمایل به نگهداری دارایی ملکی به‌عنوان ذخیره ارزش انجامیده است؛ بنابراین بازار مسکن تهران همچنان با دو ویژگی همزمان مواجه است: رشد مستمر قیمت‌ها از یک سو و محدود بودن *تقاضای مؤثر* در بخش عمده بازار از سوی دیگر؛ وضعیتی که نشان‌دهنده تداوم شکاف میان توان خرید متقاضیان و ارزش دارایی‌های ملکی است.

پیرو توافقات انجام‌شده، تسویه کامل مبلغ مبایعه‌نامه و انتقال سند قطعی قطعه ۱۲ ساختمان کردستان به نام صندوق در دوره گزارش به انجام رسید و فرآیند خرید این دارایی به طور کامل تکمیل گردید. همچنین در جریان بازدیدهای فنی مشخص شد بخشی از دیوار ساختمان پلاک ۱۲ دارای ترک است؛ بر این اساس، اقدامات لازم جهت مرمت و بازسازی آن در دستور کار قرار خواهد گرفت؛ پیش از تحقق هرگونه هزینه، مبلغ برآوردی مرمت تعیین و به استحضار رسیده و در صورت صدور دستور، اقدامات اجرایی آغاز گردد.

در حوزه نگهداشت و حفاظت از دارایی‌ها، پوشش بیمه‌ای ساختمان‌های تحت مالکیت صندوق برای دوره جدید تمدید شد و حق بیمه مربوطه نیز به صورت مستقیم توسط صندوق پرداخت گردید.

با دستور مدیر صندوق و پس از انجام تشریفات قراردادی لازم (به‌گونه‌ای که مجمع مربوطه برگزار و تأییدیه‌های موردنیاز توسط مدیر صندوق اخذ شده بود) قرارداد فروش اقساطی ساختمان پلاک ۳۲ منعقد و مراحل ثبت آن در دفترخانه اسناد رسمی به انجام رسید. اجرای تعهدات طرفین و مراحل بعدی این قرارداد نیز تحت نظر مستقیم مدیر صندوق پیگیری خواهد شد.

در خصوص خرید قطعه ۵ ساختمان کردستان، مذاکرات لازم با فروشنده انجام شده است و پیگیری‌های لازم جهت تهیه و دریافت گزارش کارشناسی در جریان می‌باشد. با وصول گزارش کارشناسی و تعیین ارزش منصفانه ملک، مراحل بعدی فرآیند خرید با مالک پیگیری و نتایج آن به استحضار خواهد رسید.

در خصوص ساختمان کردستان، هزینه‌های نگهداری و بهره‌برداری این دارایی طی یک سال گذشته به صورت کامل توسط مدیر بهره‌بردار پوشش داده شده است. پس از مرتب‌سازی و تدوین مستندات مربوطه، گزارشی حاوی شرح خدمات انجام‌شده و مبالغ هزینه‌شده، جهت بررسی و اتخاذ تصمیم در خصوص جبران هزینه به مدیر صندوق تسلیم گردد.

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

۲) درصد پوشش بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سالانه:

درصد تخصیص از منابع صندوق به املاک و مستغلات مسکونی و اداری و تجاری در استان تهران (از خالص دارایی)				
نسبت انتظاری طبق بودجه‌ی بهره‌برداری عملیاتی سالانه	دوره قبلی	۷۰٪	دوره‌ی فعلی	۷۶٪
نسبت تحقق‌یافته		۶۹٪		۷۲٪

۳) مشخصات املاک تملک‌شده

ملک	سهم از مالکیت	قطعه	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه‌نامه	آدرس
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۱ ۲ ۳ ۴ ۱۲	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۶/۰۴/۲۱	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۱
پلاک ۱۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۱۳	۳۲۰۶۷۴۶۳	۱۴۰۵/۱۱/۲۹	ونک، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۱۲

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

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

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 ۱۲	۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ۲۰۰،۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۵/۰۲/۲۹ ۲۶۵،۰۰۰ میلیون ریال	اجاره‌داری

۴) هزینه‌های صورت‌گرفته توسط مدیر بهره‌بردار

در حال حاضر، کلیه حساب‌ها و تعهدات مالی فی‌مابین صندوق و مدیر بهره‌بردار تسویه شده است. در خصوص هزینه‌های نگه‌داری ساختمان کردستان طبق بند ۱ گزارش اقدام خواهد شد.

این گزارش در چهار صفحه و در تاریخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۵ جهت بررسی و صحت‌سنجی به مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی تحویل گردید.

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

مهر شرکت

مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
(سهامی خاص)
ثبت: ۴۵۰۰۳۵۵

صاحب امضای شرکت

امضا

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

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

صنـــدوق سرمـــایه‌گـــذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۰۵

شماره: ۱۴۰۵/گ/۲۴

جناب آقای مهندس پارسا

مدیرعامل محترم شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رأی

با سلام و احترام؛

به استحضار می‌رساند بندهای یک تا چهار صورت‌وضعیت دریافتی به شماره مسلسل ۱۲/ص/۱۴۰۵، پس از انجام بررسی‌های لازم، مورد تأیید قرار گرفته است.

درخواست گزارش کارشناسی جدید در خصوص املاک استان کردستان و پلاک ۱۲ ارسال گردیده است؛ خواهشمند است در برنامه‌ریزی مربوط به فروش املاک مذکور، مورد توجه و ملاحظه قرار گیرد.

پیشاپیش از توجه جنابعالی قدردانی می‌شود.

با تجدید احترام

صنـــدوق سرمـــایه‌گـــذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۹۳۳۱

نیمدیر صندوق

تهـران، خیابان ملاصـدرا، 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: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
info@nikrayreits.ir www.nikrayreits.ir