## صورتجلسه‌ی مجمع صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

## شماره‌ی ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها ۵۵۳۳۱ شناسه‌ی ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰

**۱- تشکیل جلسه:**

جلسه‌ی مجمع صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای ثبت شده به شماره‌ی ۵۵۳۳۱ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها با حضـور ۱۰۰ درصـد صـاحبان واحدهای سـرمایه‌گذاری ممتاز رأس سـاعت ۱۱:۰۰ روز شـنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۱۸ در محل اقامت صندوق، واقع در شهر تهران خیابان زاینده‌رود غربی پلاک ۳ تشکیل و نسبت به دستور جلسه به شرح زیر تصمیم‌گیری گردید:

**۲- انتخاب هیئت‌رئیسه:**

مجمع صـندوق با حضـور ۱۰۰ درصـد دارندگان واحدهای سـرمایه‌گذاری ممتاز تشـکیل و بر اسـاس رای‌گیری به عمل آمده اعضـای هیأت رئیسه مجمع به شرح زیر انتخاب گردیدند:

| | | |
|---|---|---|
| ۱) | آقای پیمان حبیبی | رئیس مجمع |
| ۲) | آقای داود حسین‌پور | ناظر اول |
| ۳) | آقای مجید پارسا | ناظر دوم |
| ۴) | آقای علی باقری مرندی | دبیر جلسه |

**۳- دستور جلسه:**

دبیر مجمع دستور جلسه را به شرح زیر قرائت نمود:

۱) تصمیم‌گیری در خصوص مفاد بند ۲۱ ماده ۳۱ و ماده ۶۵ اساسنامه صندوق

۲) تصمیم‌گیری در خصوص ساختمان کردستان

۳) تصمیم‌گیری در خصوص ساختمان پلاک ۱۲

۴) سایر موارد

رئیس مجمع
پیمان حبیبی

ناظر اول
داود حسین‌پور

ناظر دوم
مجید پارسا

دبیر مجمع
علی باقری مرندی

## ۴- تصمیمات مجمع:

۱-۴-کلیه دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز، به اتفاق آرا موارد زیر را تصویب کردند:

**۱. تصمیم‌گیری در خصوص مفاد بند ۲۱ ماده ۳۱ و ماده ۶۵ اساسنامه صندوق**

۱/۱. مصوبات مجمع مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۵، به شرح موارد زیر اصلاح یا اضافه می‌گردد:

۱/۱/۱. صـندوق مجاز به فروش مدت‌دار املاک تحت مالکیت حداکثر تا سـقف ۲۰٪ خالص دارایی‌های صـندوق (در تاریخ قرارداد) خواهد بود.

۱/۱/۲. در صـورت عقد قرارداد فروش مدت‌دار، لازم اسـت که حداقل قبل از ۵ روز کاری از تاریخ قرارداد، موضـوع به اطلاع سرمایه‌گذاران صندوق برسد (اطلاع‌رسانی در تارنمای صندوق).

۱/۱/۳. شـناسـایی درآمد عملیاتی (مابه‌التفاوت بهای تمام‌شده و گزارش کارشـناسـی در زمان قرارداد) و درآمد مالی (درآمد ناشـــی از نرخ موثر فروش مدت‌دار) بر اســاس نرخ موثر قرارداد، تنزیل یافته و بعد از تأیید جدول جریان‌های نقدی و درآمد توسط متولی صندوق، صورت خواهد پذیرفت.

۱/۱/٤. دوره تسـویه کامل فروش مدت‌دار باید حداکثر ۲۴ ماه باشـد. تغییر این مدت می‌تواند با پیشـنهاد مدیر و موافقت متولی انجام پذیرد؛ همچنین در صورت درخواست متولی، تغییر مدت لازم‌الاجرا خواهد بود.

۱/۱/۵. معاملات فروش مدت‌دار، انتقال رسـمی سـند مالکیت ملک به نام خریدار، اصـولاً هم‌زمان با تسـویه و پرداخت کامل آخرین مبلغ و کلیه تعهدات مالی خریدار صورت خواهد پذیرفت.

با این حال، انتقال رسمی سند مالکیت پیش از تسویه کامل تعهدات خریدار، صرفاً در صورت تحقق یکی از شرایط زیر امکان‌پذیر خواهد بود:

الف) خریدار یا ضـامن خریدار، تضـمینی معتبر و قابل قبول به ذی‌نفعی صـندوق سـرمایه‌گذاری املاک و مسـتغلات نیک‌رای، معادل مجموع کلیه تعهدات و مبالغ پرداخت‌نشده خریدار تا سررسید نهایی، ارائه نماید؛ یا

ب) خریدار یا ضـامن خریدار، نسـبت به ترهین یک یا چند دارایی غیرمنقول به نفع صـندوق سـرمایه‌گذاری املاک و مسـتغلات نیک‌رای اقدام نماید؛ مشـروط بر آنکه ارزش روز دارایی یا دارایی‌های مورد ترهین، بنا بر ارزیابی مورد قبول صندوق، حداقل معادل مجموع کلیه تعهدات و مبالغ باقی‌مانده خریدار باشد.

تبصـره ـــ هرگونه انتقال رسـمی سـند مالکیت پیش از تسـویه کامل تعهدات خریدار، علاوه بر شـرایط فوق، منوط به معرفی و تعیین داور قرارداد خواهد بود. داور می‌بایست حسب مورد، مورد تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار، یا متولی صندوق، یا از میان وکلای پایه یک دادگستری بنا به پیشنهاد مدیر و تأیید متولی صندوق، تعیین و معرفی گردد.

خریدار با امضای قرارداد، صراحتاً اقرار و تعهد می‌نماید که در صورت صدور رأی یا دسـتور داور، در حدود اختیارات و وفق مفاد قرارداد، مبنی بر لزوم اعاده و عودت ملک به صـــندوق، از رأی یا دســـتور مزبور تبعیت نموده و بدون هرگونه ادعا یا امتناع، نسـبت به انتقال مجدد عین ملک به مالکیت صـندوق سـرمایه‌گذاری املاک و مسـتغلات نیک‌رای اقدام نماید.

| رئیس مجمع | ناظر اول | ناظر دوم | دبیر مجمع |
|---|---|---|---|
| پیمان حبیبی | داود حسین‌پور | مجید پارسا | علی باقری مرندی |

خریدار همچنین متعهد می‌گردد کلیه اســناد، مدارک، اقرارنامه‌ها و اقدامات لازم برای اجرای انتقال مجدد ملک به صندوق را، حسب اعلام صندوق یا داور و در مهلت مقرر، انجام دهد.

با توجه به آن‌که هزینه‌های نقل و انتقال در پایان قرارداد، محقق و توسط صندوق شناسایی خواهد شد، در صورت انتقال سند پیش از موعد تسویه کامل، انتقال سند منوط به آن است که خریدار تمام هزینه‌های نقل و انتقال ( به ویژه مالیات نقل و انتقال و مالیات سرقفلی) را پرداخت نماید و این مبالغ از آخرین پرداختی قرارداد کسر شود. در صورت دستور داور یا هر دلیل دیگری، مالکیت سند به نام فروشنده مجدد منتقل شود، فروشنده هیچ هزینه‌ای را متقبل نخواهد شد و همچنینی هزینه‌های انتقال اول (منظور انتقال پیش از تسویه کامل) نیز بر عهده خریدار خواهد بود.

با توجه به اینکه هزینه‌های قانونی و مالی مربوط به نقل و انتقال ملک، از جمله مالیات نقل و انتقال، مالیات مربوط به سرقفلی و سایر هزینه‌ها و عوارض مرتبط با انتقال، حسب مورد در زمان نهایی شدن معامله و انتقال رسمی ملک محقق و توسط صندوق شناسایی خواهد شد، در صورت انتقال رسمی سند مالکیت پیش از تسویه کامل کلیه تعهدات مالی خریدار، انتقال سند منوط به پرداخت کامل کلیه هزینه‌ها و مالیات‌های قانونی و قراردادی مرتبط با نقل و انتقال توسط خریدار خواهد بود.

کلیه مبالغ مذکور، از جمله مالیات نقل و انتقال، مالیات سرقفلی و سایر هزینه‌ها، عوارض و مخارج مرتبط با انتقال رسمی سند، توسط خریدار پرداخت شده و مبلغ آن از آخرین پرداخت یا آخرین مبلغ قابل پرداخت از سوی خریدار به صندوق کسر و تهاتر خواهد شد.

چنانچه پس از انتقال رسمی سند به نام خریدار، به موجب رأی یا دستور داور وفق مفاد قرارداد، یا به هر علت و سبب دیگری که مطابق مفاد قرارداد موجب اعاده و انتقال مجدد مالکیت ملک به نام فروشنده گردد، کلیه هزینه‌ها، مالیات‌ها، عوارض، حق‌الثبت، حق‌التحریر و سایر مخارج قانونی و اجرایی مربوط به انتقال مجدد نیز منحصراً بر عهده خریدار بوده و فروشنده تحت هیچ عنوان مکلف به پرداخت یا تحمل هیچ‌گونه هزینه‌ای بابت انتقال مجدد نخواهد بود.

همچنین، در صورت انتقال مجدد ملک به نام فروشنده/صندوق، هیچ‌یک از هزینه‌ها، مالیات‌ها، عوارض و مخارجی که بابت انتقال اولیه سند به نام خریدار، پیش از تسویه کامل تعهدات، پرداخت یا متحمل شده است، قابل مطالبه از فروشنده نبوده و مسئولیت نهایی و قطعی کلیه هزینه‌های انتقال اولیه و انتقال مجدد بر عهده خریدار خواهد بود.

خریدار با امضای قرارداد (یا الحاقیه قرارداد) صراحتاً اقرار و تعهد می‌نماید که انتقال رسمی سند پیش از تسویه کامل تعهدات، با علم و اطلاع کامل از آثار و هزینه‌های مالی و قانونی آن صورت می‌گیرد و در هیچ شرایطی، اعم از اعاده مالکیت به فروشنده، به موجب رأی یا دستور داور یا تحقق هر یک از موارد پیش‌بینی‌شده در قرارداد، حق مطالبه یا رجوع بابت هزینه‌های انتقال اولیه، انتقال مجدد یا سایر هزینه‌های مرتبط را از فروشنده نخواهد داشت.

۱/۱/۶. نرخ موثر صرفه فروش مدت‌دار با اعلام کتبی متولی و نسبت به آخرین گزارش کارشناسی معتبر ساختمان موضوع فروش مدت‌دار، تعیین شود.

| | | | |
|---|---|---|---|
| رئیس مجمع<br>پیمان حبیبی | ناظر اول<br>داود حسین‌پور | ناظر دوم<br>مجید پارسا | دبیر مجمع<br>علی باقری مرندی |

۱/۱/۷. باید حداقل ۱۰ درصـد از ارزش قرارداد در روز اول فروش مدت‌دار دریافت شـود. افزایش این نسـبت در صـورت درخواست متولی، لازم‌الاجرا خواهد بود.

۱/۱/۸. صرف نظر از مفاد قرارداد، مدیر صندوق مسئولیت تمام موضوعات مرتبط با قرارداد را نسبت به صندوق بر عهده دارد.

۱/۲. سایر مفاد مصوبات مجمع مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۵ به شرح موارد زیر به قوت خود باقی است:

۱/۲/۱. به منظور پوشش ریسک نکول اقساط، باید حداقل یک فقره چک بانکی خریدار با پشت‌نویسی سهامدار عمده‌ی خریدار به ارزش ۱۵۰٪ کل رقم فروش مدت‌دار اخذ شود.

۱/۲/۲. ضروری است که در قرارداد فروش مدت‌دار عنوان شود؛ چنانچه خریدار دو قسط متوالی یا سه قسط غیرمتوالی در پرداخت به موقع اقساط تأخیر داشته باشد، صندوق حق فسخ قرارداد را خواهد داشت و تمام پرداختی‌های خریدار تا تاریخ فسخ قرارداد، جزو منافع صندوق است و خریدار حق هیچ‌گونه ادعایی نسبت به مبالغ نخواهد داشت.

۱/۲/۳. مدیر صندوق اختیار خواهد داشت که در شرایط اضطراری و با تأیید متولی صندوق، نسبت به تغییر شرایط قرارداد با خریدار مذاکره کند؛ با این حال مذاکرات باید حداقل منافع درآمدی صندوق در روز فروش مدت‌دار را محقق سازد.

**۲. تصمیم‌گیری در خصوص ساختمان کردستان:**

۲/۱. فروش تک واحدی، واحدهای ساختمان کردستان توسط مدیر بهره‌بردار پیگیری و انجام خواهد شد.

۲/۲. اعمال مفاد تبصره ۱ ماده ۶۵ اساسنامه صندوق، مبنی بر امکان فروش با کسر حداکثر ۱۰ درصد از ارزش مندرج در گزارش کارشناسی، در خصوص ساختمان کردستان مجاز نخواهد بود؛ لذا حداقل قیمت فروش واحدهای ساختمان مذکور، معادل ارزش کارشناسی‌شده تعیین می‌گردد.

۲/۳. ساختمان کردستان تا زمان تحقق شرط استفاده دائمی از حداقل یک‌چهارم واحدهای متعلق به اشخاص ثالث، مورد بهره‌برداری (اجاره‌داری) قرار نخواهد گرفت.

۲/٤. پرداخت هزینه‌های تعمیر و نگهداری مشاعات ساختمان کردستان توسط مدیر بهره‌بردار انجام خواهد شد. جبران هزینه‌های مذکور صرفاً پس از تأیید متولی و متناسب با سهم مالکیت صندوق از کل ساختمان، امکان‌پذیر خواهد بود.

**۳. تصمیم‌گیری در خصوص ساختمان پلاک ۱۲**

۳/۱. بهره‌برداری از ساختمان تداوم خواهد داشت. انعقاد قراردادهای اجاره بر اساس گزارش کارشناس رسمی مورد تأیید متولی صندوق انجام خواهد پذیرفت؛ چنانچه سازمان بورس و اوراق بهادار سازوکار جدیدی برای تعیین یا محاسبه مبالغ اجاره‌بها اعلام نماید، صندوق موظف است در قراردادهای آتی، مبالغ اجاره‌بها را مطابق سازوکار ابلاغی تعیین و اعمال نماید.

۳/۲. علی‌رغم معافیت مالیاتی درآمدهای صندوق، مستأجر مجاز خواهد بود ذخیره مالیات مربوط را از مبالغ اجاره‌بهای پرداختی کسر نماید؛ با این حال، صندوق موظف است در دفاتر خود کل مبلغ درآمد اجاره را بدون کسر مبالغ مالیاتی کسرشده توسط مستأجر شناسایی نماید. پس از ارائه مفاصاحساب مالیاتی مربوط، تسویه و وصول مبالغ کسرشده بابت ذخیره مالیاتی از مستأجر توسط صندوق انجام خواهد شد.

| رئیس مجمع | ناظر اول | ناظر دوم | دبیر مجمع |
|---|---|---|---|
| پیمان حبیبی | داود حسین‌پور | مجید پارسا | علی باقری مرندی |

۲-۴- دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز حاضر در جلسه مجمع صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای به شرح جدول زیر هستند:

| نام دارنده‌ی واحد سرمایه‌گذاری ممتاز | شماره ثبت | شناسه ملی | نام نماینده | تعداد واحد سرمایه‌گذاری ممتاز | درصد از کل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز | محل امضاء |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **گروه مالی دانایان** | ۲۵۲۲۷۹ | ۱۰۱۰۲۹۲۷۱۹۸ | پیمان حبیبی | ۵،۰۰۰،۰۰۰ | ۵۰ | |
| **شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای** | ۳۸۸۰۷۴ | ۱۰۳۲۰۳۸۰۲۷۴ | مجید پارسا | ۴،۰۰۰،۰۰۰ | ۴۰ | |
| **شرکت سرمایه‌گذاری دانایان** | ۲۲۷۱۸۶ | ۱۰۱۰۲۶۸۳۴۵۶ | داود حسین‌پور | ۱،۰۰۰،۰۰۰ | ۱۰ | |

۳-۴- مجمع صندوق به آقای علی باقری مرندی، با حق توکیل به غیر وکالت داد تا نسبت به ثبت این صورتجلسه نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و اداره ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری اقدام نماید.

جلسه در ساعت ۱۲:۳۰ با ذکر صلوات پایان یافت.

**رئیس مجمع**
**پیمان حبیبی**

**ناظر اول**
**داود حسین‌پور**

**ناظر دوم**
**مجید پارسا**

**دبیر مجمع**
**علی باقری مرندی**