

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

گزارش مالی پایان دوره‌ای

برای سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲ که در اجرای بند ۷ ماده ۴۵ اساسنامه صندوق براساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می‌گردد:

شماره صفحه

۲	• صورت سود و زیان
۳	• صورت خالص دارایی‌ها
۴	• گردش خالص دارایی‌ها
۵	• صورت جریان نقدی
۶	• یادداشت‌های توضیحی:
۶-۷	الف. اطلاعات کلی صندوق
۷	ب. ارکان صندوق سرمایه‌گذاری
۷-۱۰	پ. مبنای تهیه صورت‌های مالی
۱۱-۱۵	ت. خلاصه اهم رویه‌های حسابداری
	ث. یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی

این صورت‌های مالی در چارچوب استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق‌های سرمایه‌گذاری تهیه گردیده است. مدیریت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای بر این باور است که این صورت‌های مالی برای ارائه تصویری روشن و منصفانه از عملکرد مالی صندوق، دربرگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیت‌های موجود و اثرات آنها در آینده که بصورت معقول در موقعیت کنونی می‌توان پیش بینی نموده است و به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشا گردیده‌اند.

صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۸ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.



امضاء

نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق

بابک جهان آرا

گروه مالی دانیان

مدیر صندوق

جمیل خبازسرایی

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

متولی صندوق

(Handwritten signature and blue circular stamp of the Nikrafi Real Estate Investment Fund)

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت سود و زیان

سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱

یادداشت	سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
۵	۶,۶۷۹,۰۳۹,۳۷۷
۶	۱۱,۷۷۵,۸۵۳,۵۸۷
	۱۸,۴۵۴,۸۹۲,۹۶۴
۷	۱۴۴,۴۰۰
	۱۴۴,۴۰۰
	۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴
	۱۵۶.۶۱٪
	۱۰۰.۰۰٪

درآمدهای عملیاتی:

سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها

سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها

جمع درآمدها

هزینه‌های عملیاتی:

سایر هزینه‌های عملیاتی

جمع هزینه‌های عملیاتی

سود خالص

بازده میانگین سرمایه‌گذاری (درصد)

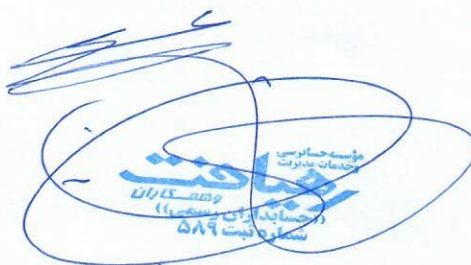
بازده سرمایه‌گذاری پایان دوره (درصد)

از آنجاییکه اجزای تشکیل دهنده صورت سود و زیان جامع محدود به سود سال می‌باشد، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

بازده میانگین سرمایه‌گذاری = سود (زیان) خالص / میانگین موزون (ریال) وجوه استفاده شده

بازده سرمایه‌گذاری پایان دوره = تعدیلات ناشی از تفاوت قیمت صدور و ابطال (±) سود (زیان) خالص / خالص دارایی‌های پایان دوره





صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی‌ها

در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	یادداشت	
ریال		
۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۸	دارایی‌ها
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۹	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۱۰	موجودی نقد
۱۱۸,۴۵۸,۲۴۸,۵۶۴		دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
		جمع دارایی‌ها
۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	۱۱	بدهی‌ها
۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰		پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	۱۲	جمع بدهی‌ها
۱۰,۰۰۰		خالص دارایی‌ها
		خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری - ریال

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گرددش خالص دارایی‌ها

سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱

یادداشت تعداد واحدهای

سرمایه‌گذاری

ریال

۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴

.

۱۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴

۱۰,۰۰۰,۰۰۰

گرددش خالص دارایی‌ها در دوره مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز

سود خالص دوره مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک رای



یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

دانیان
گروه مالی
شماره ثبت ۴۵۲۷۷۹

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه
زاینده‌رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳
No.3, W. Zayandeh Rood St., N. Shirazi St., Mollasa-
dra St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code: 1991634413
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰۰ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
صورت جریان نقدی
سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱

یادداشت	سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	ریال
	۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳	۱۳
	۰	
	۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳	
	۰	
	(۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶)	
	(۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶)	
	(۹۹,۰۶۷,۳۱۶,۵۳۳)	
	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:

پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری در املاک

پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه‌گذاری‌ها

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی:

دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز

مانده موجودی نقد در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲



(Handwritten signature in blue ink)

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی، پلاک ۳، کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳

No.3, W. Zayandeh Rood St., N. Shirazi St., Mollasadra St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code: 1991634413

دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲

تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰

www.nikravest.com

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
گزارش مالی پایان دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 برای سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲

۱- اطلاعات کلی صندوق

۱-۱- تاریخچه فعالیت

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای که صندوق سرمایه‌گذاری قابل معامله (ETF) محسوب می‌شود، در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ تحت شماره ۵۵۳۳۱ نزد اداره ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۵ مجوز فعالیت دریافت نموده است. هدف از تشکیل این صندوق، قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار می‌رود. برای نیل به این هدف، صندوق در هر خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری، اجاره دادن دارایی‌های در تملک، فروش دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری، سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین‌وساختمان و سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های ساختمانی پذیرفته‌شده در بورس سرمایه‌گذاری می‌نماید. مدت فعالیت صندوق به موجب ماده ۵ اساسنامه تا تاریخ ۱۴۰۶/۰۷/۲۰ تمدید گردیده است. مرکز اصلی صندوق در تهران، بزرگراه کردستان، خیابان زاینده رود غربی پلاک ۳ واقع شده است.

۱-۲- اطلاع رسانی

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس <https://nikrayreits.ir> درج گردیده است.

۱-۳- سال مالی صندوق

به موجب مفاد ماده (۵) اساسنامه سال مالی صندوق از اول تیر ماه هر سال شمسی لغایت ۳۱ خرداد ماه سال بعد تعیین شده است. مدت فعالیت صندوق به موجب ماده (۴) اساسنامه پنج سال بوده و تا تاریخ ۱۴۰۶/۰۷/۲۰ می‌باشد و همچنین تغییر تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز با رعایت قوانین و مقررات بلامانع می‌باشد.

۲- ارکان صندوق سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای که از این به بعد صندوق نامیده می‌شود از ارکان زیر تشکیل شده است :

مجمع صندوق : از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌شود. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به شرطی که حداقل نصف به علاوه یک از کل واحدهای ممتاز را در اختیار داشته باشند، از حق رأی در مجمع برخوردارند. در تاریخ ترازنامه دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده‌اند شامل اشخاص زیر است:

نام دارندگان واحد های ممتاز	تعداد واحدهای ممتاز تحت تملک	درصد واحدهای تحت تملک
گروه مالی دانایان	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰
شرکت سرمایه‌گذاری دانایان	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰
جمع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
گزارش مالی پایان دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی ۱۳۹۳ و ۶ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲

مدیر صندوق: شرکت گروه مالی دانایان که در تاریخ ۱۳۸۴/۰۵/۱۹ به شماره ثبت ۲۵۲۲۷۹ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر عبارت است از: تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳.

متولی صندوق: مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران که در تاریخ ۱۳۹۴/۰۵/۱۰ به شماره ثبت ۳۶۵۳۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های مشهد به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران، خیابان سهروردی جنوبی، خیابان برادران نوبخت، پلاک ۲۹، طبقه اول، واحد ۱ و ۲.

حسابرس صندوق: مؤسسه حسابرسی و انیا نیک تدبیر که در تاریخ ۱۳۹۰/۱۰/۲۸ به شماره ثبت ۲۸۶۵۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: تهران، بلوار آفریقا، پایین‌تر از بزرگراه مدرس، خیابان گل‌دان، پلاک ۸، واحد ۳.

۳- مبنای تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی صندوق اساساً بر مبنای ارزش‌های جاری در پایان سال مالی تهیه شده است.

۴- خلاصه اهم رویه‌های حسابداری

۴-۱- سرمایه‌گذاری‌ها

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای به صورت نقدی تأسیس شده و لذا هیچ گونه دارایی از پیش تعیین شده‌ای جهت سرمایه‌گذاری وجود ندارد. صندوق، سرمایه‌گذاری‌های خود را صرفاً در قالب حدود تعیین شده در اساسنامه صندوق و مطابق با تشریفات مندرج در این امیدنامه انجام خواهد داد. با توجه به اهداف صندوق، تمرکز سرمایه‌گذاری‌های آن در حوزه املاک و مستغلات خواهد بود و سرمایه‌گذاری در دارایی‌های مالی مثل اوراق بدهی مرتبط با املاک و مستغلات صرفاً در صورت برخورداری از صرفه اقتصادی و با هدف مدیریت منابع پارک شده انجام خواهد گرفت. در صورت شناسایی فرصت سرمایه‌گذاری مناسب در املاک و مستغلات، منابع صندوق از دارایی‌های مالی منتقل خواهد شد.

اولویت صندوق در خرید مستغلات، خرید واحدهای ساختمانی (در صورت برخورداری از قوانین و مقررات) واقع در استان تهران با کاربری مسکونی و اداری و تجاری است. پیش‌بینی می‌شود که سه سال اول فعالیت، سرمایه‌گذاری محدود به استان تهران و کاربری‌های مسکونی و اداری و تجاری باشد و در سال‌های آتی نیز در صورت تصویب مجمع و با اصلاح امیدنامه صندوق، جغرافیایی جدیدی نیز برای کاربری‌های یادشده اضافه خواهد شد. موضوع اصلی فعالیت این صندوق، سرمایه‌گذاری و گردش دارایی‌های غیرمنقول است و سایر دارایی‌ها مثل سهام شرکت‌های ساختمانی در رتبه‌های بعدی است. سرمایه‌گذاری در اوراق قرضه و رهنی و سپرده بانکی با هدف مدیریت ریسک نقدینگی، پارک پول و تأمین سرمایه در گردش صندوق انجام می‌شود.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
گزارش مالی پایان دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 برای سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲

۴-۲- درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها

مطابق اساسنامه، در زمان‌های مورد تأیید مجمع که نمی‌تواند از یک سال بیشتر باشد، باید حداقل ۹۰ درصد از درآمدهای دریافتی حاصل از اجاره دارایی‌های غیرمنقول و نیز سودهای دریافتی از سپرده‌ها و سود دریافتی ناشی از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار تحت تملک صندوق، پس از کسر هزینه‌های صندوق بین دارندگان واحدهای آن تقسیم گردد. پرداخت سودهای ناشی از فروش املاک و مستغلات با پیشنهاد مدیر و تصویب مجمع مرتبط با بررسی‌های صورت‌های مالی امکان‌پذیر است. باتوجه‌به اینکه عمده تمرکز صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای بر خریدوفروش و معاوضه واحدهای ساختمانی است، لذا سودهای حاصل از این معاملات، عمده سود فعالیت صندوق را تشکیل خواهند داد. انتظار می‌رود سودهای حاصل از خریدوفروش واحدهای ساختمانی در حساب سرمایه صندوق انباشته‌شده و برای توسعه فعالیت صندوق استفاده شود. هدف مدیر صندوق، سرمایه‌گذاری مجدد نقدینگی حاصل از فروش دارایی‌ها و گردش مناسب دارایی‌هاست؛ در نتیجه سیاست صندوق محقق ساختن عایدی سرمایه‌ای برای سرمایه‌گذاران در بلندمدت و از طریق افزایش ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری در بازار است.

۴-۳- محاسبه کارمزد ارکان و تصفیه

کارمزد ارکان و تصفیه صندوق سرمایه‌گذاری به صورت روزانه به شرح جدول زیر محاسبه و در حساب‌ها ثبت می‌شود:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه‌های تأسیس (شامل تبلیغ و پذیرهنویسی)	معادل ۲ درصد از وجوه جذب‌شده در پذیرهنویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱۵۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
هزینه‌های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک‌سال مالی با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
کارمزد مدیر	۱/۵٪ از ارزش خالص دارایی‌های صندوق تا سقف ۱۰۰ میلیارد ریال
کارمزد متعهد پذیرهنویس	۱ درصد از مبلغ متعهدشده در هر پذیرهنویسی
کارمزد بازارگردان	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد مدیر بهره‌برداری	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق (حداقل ۸۰۰ و حداکثر ۱۰۲۰۰ میلیون ریال)
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۱،۱۰۰ میلیون ریال
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل ۰/۱ درصد ارزش خالص دارایی‌های صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
گزارش مالی پایان دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 برای سال مالی ۳ ماهه و ۶ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲

معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط بر این که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد تا سقف ۴۰۰ میلیون ریال	حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها
هزینه دسترسی به نرم‌افزار صندوق، نصب و راه‌اندازی تارنمای آن و هزینه‌های پشتیبانی آن‌ها سالانه تا سقف ۱،۵۰۰ میلیون ریال با ارایه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق.	هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها

۴-۴- ارزش‌گذاری دارایی‌ها

به منظور ارزش‌گذاری واحدهای صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای، در مرحله اول برآوردی از فهرست دارایی‌های صندوق تهیه می‌شود و سپس ارزش‌گذاری مستقل، واقعی و مورد اتکا صورت می‌گیرد. در نهایت از طریق کسر ارزش بدهی‌ها از ارزش دارایی‌ها، ارزش خالص دارایی‌های صندوق به دست می‌آید؛ از این ارزش برای محاسبه ارزش واحدهای صندوق استفاده می‌شود.

به طور کلی محاسبه ارزش املاک و مستغلات به چهار طریق میسر است: ۱- رویکرد بهای تاریخی تمام شده (ارزش دفتری)؛ در این رویکرد ارزش املاک و مستغلات به مقدار بهای تمام شده ثبت و نگهداری می‌شود. باید توجه داشت که هزینه‌های مالی تحصیل املاک و مستغلات جزو هزینه‌های بهای تمام شده املاک و مستغلات قلمداد نمی‌شود. این روش به دلیل نادیده گرفتن اثر تورم و ارزش افزوده ایجاد شده در طی زمان، مناسب ارزشیابی دارایی‌های صندوق‌های املاک و مستغلات نمی‌باشد. با این حال استفاده از این روش امکان پیش‌بینی و برآوردی از قیمت دارایی‌های غیرمنقول را میسر می‌کند.

۲- رویکرد ارزش منصفانه با بررسی مقایسه‌ای: مطابق این رویکرد، ارزش‌گذاری دارایی‌های غیرمنقول بر اساس پیمایش و جمع‌آوری اطلاعات قیمت‌های معاملات مشابه در فواصل زمانی نزدیک، در املاک با عمر و ارزش تجاری و سایر ویژگی‌های مشابه که در محدوده جغرافیایی نزدیک به هم جای گرفته‌اند، انجام می‌گیرد. اطلاعات مورد استفاده باید از دو گروه اطلاعات مربوط به سابقه معاملات و سابقه پیشنهادها مطالعه گردد. باتوجه به این که هر یک از دارایی‌های غیرمنقول یکتا و منحصر به فرد است و امکان وجود دو ملک کاملاً مشابه منتفی است، لذا ارزش‌گذاری مبتنی بر این رویکرد نیز فاقد دقت کافی خواهد بود.

۳- رویکرد بهای جایگزینی مستهلک شده: در این رویکرد از بهای ناخالص جایگزینی هر دارایی استفاده می‌شود؛ به این منظور از بهای ناخالص جایگزینی آن دارایی، استهلاک فعلی کسر می‌شود. کیفیت اولیه دارایی، میزان بهره‌برداری از دارایی و موقعیت جغرافیایی دارایی‌های غیرمنقول بر میزان استهلاک و ارزش جایگزینی دارایی اثرگذار است. ارزش برآوردی در این روش می‌تواند کمتر یا بیشتر از ارزش برآوردی سایر روش‌ها باشد.

۴- رویکرد تنزیل جریان‌های نقد: در صورتی که یک دارایی غیرمنقول مورد بهره‌برداری قرار گیرد و یا سببی از دارایی‌های غیرمنقول در طی زمان مشخصی مورد معامله قرار گیرد، مجموعه‌ای از جریان‌های نقدی ایجاد می‌گردد. تنزیل جریان‌های نقدی آتی دارایی‌های غیرمنقول یکی از شیوه‌های قابل اتکا در ارزش‌گذاری است. به دلیل مالکیت صندوق‌های املاک و مستغلات بر

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
گزارش مالی پایان دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲

سببی از دارایی‌های غیرنقدی و نیز به دلیل وجود جریان نقدی حاصل از عملیات بهره‌برداری و خریدوفروش، این رویکرد کاربرد فراوانی دارد.

۴-۵- مخارج تامین مالی

سود و کارمزد تسهیلات دریافتی از بانک‌ها، مؤسسات مالی و اعتباری و خرید اقساطی سهام مخارج تأمین مالی را در برمی‌گیرد و در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود.

۴-۶- وضعیت مالیات

به استناد تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکرر الحاقی به قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۶۶/۰۲/۰۳) موضوع تبصره ۱ ماده ۷ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهارم و چهارم قانون اساسی (مصوب در ۲۵ آذر ماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی) تمامی درآمدهای صندوق سرمایه‌گذاری و درآمدهای حاصل از صدور و ابطال آنها، از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده موضوع قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۰۳/۰۲ معاف می‌باشد. از طرفی مطابق بخشنامه ۱۲۰۳۰۰۲۱ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی، مسئولیت تنظیم و ارائه اظهارنامه‌های مالیاتی با مدیر صندوق می‌باشد و در صورتی که بابت قصور در انجام وظایف مذکور خسارتی به سرمایه‌گذاران وارد شود وی مسئول جبران خسارت خواهد بود. با عنایت به مطالب فوق از بابت مبالغ مالیاتی ذخیره‌ای در دفاتر صندوق لحاظ نمی‌گردد.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱

۵- سود ناشی از فروش اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب

عنوان	۱۴۰۲/۰۳/۳۱			
	تعداد فروش	بهای فروش	بهای تمام شده	کارمزد فروش
	ریال	ریال	ریال	ریال
	۱۱۰,۰۰۰	۹۸,۷۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۲,۰۳۰,۳۷۵,۴۶۸	۱۵,۵۸۵,۱۵۵
گواهی اعتبار مولد رفاه ۲۰۷	۱۱۰,۰۰۰	۹۸,۷۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۲,۰۳۰,۳۷۵,۴۶۸	۱۵,۵۸۵,۱۵۵
				۶,۶۷۹,۰۳۹,۳۷۷

۶- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	ریال
۶-۱	۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰
۶-۲	۸,۹۲۹,۳۲۷,۸۶۷
	۱۱,۷۷۵,۸۵۳,۵۸۷

سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب و سپرده های بانکی

۱- سود تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس یا فرابورس به شرح زیر است:

نام سهام	۱۴۰۲/۰۳/۳۱				
	تعداد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	مالیات
		ریال	ریال	ریال	ریال
	۱۰,۰۳۳,۴۰۰	۱۱۷,۴۹۱,۱۱۴,۰۰۰	۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶	۲۲,۰۲۹,۵۸۴	۰
صندوق س نوع دوم رایکا- ثابت		۱۱۷,۴۹۱,۱۱۴,۰۰۰	۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶	۲۲,۰۲۹,۵۸۴	۰
					۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰

۲- سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب و سپرده های بانکی به شرح زیر تفکیک می شود:

نام	۱۴۰۲/۰۳/۳۱				
	تاریخ سرمایه گذاری	تاریخ سررسید	مبلغ اسمی	نرخ سود	مبلغ سود
			ریال	درصد	ریال
	۱۴۰۱/۱۲/۲۴	ندارد	۰	۰.۰۰%	۸,۹۲۹,۳۲۷,۸۶۷
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد					۰
					۸,۹۲۹,۳۲۷,۸۶۷

۷- سایر هزینه های عملیاتی

۱۴۰۲/۰۳/۳۱
ریال
۱۴۴,۴۰۰
۱۴۴,۴۰۰

هزینه کارمزد بانکی

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱

۸- سایر سرمایه‌گذاری‌ها
سرمایه گذاری در سهام و حق تقدم شرکتهای بورسی با فرابورسی به تفکیک صنعت شرح جدول زیر می باشد

۱۴۰۲/۰۳/۳۱			
صنعت	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی ها
صندوق سرمایه گذاری قابل معامله	۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۹۹.۱۶%
	۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۹۹.۱۶%

۹- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
سرمایه گذاری در سپرده بانکی	ریال
	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷

۹-۱ سرمایه گذاری در سپرده های بانکی به شرح زیر است:

سپرده های بانکی	تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سر رسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
			درصد	ریال	درصد
سپرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه	۱۴۰۰/۱۰/۱۱	ندارد	۰.۰۰%	۱,۹۴۰,۰۰۰	۰.۰۰%
قرض الحسنه ۲۰۹۱۴۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد	۱۳۸۷/۰۱/۲۹	ندارد	۰.۰۰%	.	۰.۰۰%
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۰/۱۱/۰۴	ندارد	۰.۰۰%	۹۳۰,۷۴۳,۴۶۷	۰.۸۱%
				۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۰.۸۱%

۱۰- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۴۰۲/۰۳/۳۱			
مانده بدهکار (بستانکار) انتهای دوره	گردش بدهکار	گردش بدهکار	مانده بدهکار (بستانکار) ابتدای دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۲۰۶,۶۵۲,۹۳۴,۱۶۴	۲۰۶,۷۰۹,۴۱۴,۸۴۵	.
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۲۰۶,۶۵۲,۹۳۴,۱۶۴	۲۰۶,۷۰۹,۴۱۴,۸۴۵	.

کارگزاری دانایان

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱

۱۱- پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها

۱۴۰۲/۰۳/۳۱
بدهی بابت درخواست صدور واحد
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
بدهی سرمایه‌گذاری
۳,۵۰۰,۰۰۰
بدهی بابت امور صندوق
۱۰۰,۰۰۰,۵۰۰,۰۰۰

۱۲- خالص دارایی‌ها

واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه‌گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی می‌باشد. ترکیب سرمایه‌گذاران در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲ به شرح ذیل است:

واحد سرمایه‌گذاری عادی		واحد سرمایه‌گذاری ممتاز		گروه مالی دانایان	
درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد
۵۰٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۵۰٪	۵,۰۰۰,۰۰۰
۴۰٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۴۰٪	۴,۰۰۰,۰۰۰
۱۰٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۱۰٪	۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۱۰۰٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱

۱۳- نقد حاصل از عملیات

سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴
(۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰)
.
۱۵,۶۰۸,۲۲۲,۸۴۴
۵۶,۴۸۰,۶۸۱
.
(۳,۵۰۰,۰۰۰)
۵۲,۹۸۰,۶۸۱
۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳

سود خالص

تعدیلات:

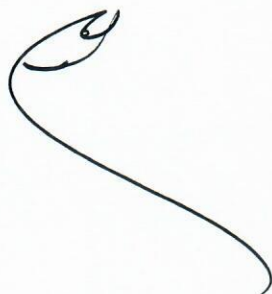
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

استهلاک دارایی های غیر جاری

افزایش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

افزایش سایر داراییها

افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
 گزارش مالی پایان دوره ای
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱

۱۴- سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق
 سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق به شرح جدول زیر می باشد:

سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱					
اشخاص وابسته	نام	نوع وابستگی	نوع واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک
مدیر صندوق و اشخاص وابسته	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق	ممتاز	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰٪
اشخاص وابسته	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره برداری	ممتاز	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰٪
اشخاص وابسته	شرکت سرمایه گذاری دانایان	مدیر پذیره نویس	ممتاز	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰٪
				۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪

۱۵- معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آن ها
 معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آن ها طی دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر می باشد:

طرف معامله	نوع وابستگی	موضوع معامله	شرح معامله	تاریخ معامله	مانده بدهکار (بستانکار)
کارگزاری دانایان	کارگزاری	خرید و فروش اوراق بهادار	ارزش معامله	طی دوره مالی	ریال
			۳۰۵,۳۶۲,۳۴۹,۰۰۹		۰
			۳۰۵,۳۶۲,۳۴۹,۰۰۹		۰

۱۶- رویدادهای بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها

رویدادهایی که در دوره بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها تا تاریخ تأیید صورت های مالی اتفاق افتاده و مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در یادداشت های توضیحی بوده رخ نداده است.

