

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

گزارش مالی پایان دوره‌ای

برای دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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
	• یادداشت‌های توضیحی:
۶	الف. اطلاعات کلی صندوق
۶-۷	ب. ارکان صندوق سرمایه‌گذاری
۷	پ. مبنای تهیه صورت‌های مالی
۷-۱۰	ت. خلاصه اهم رویه‌های حسابداری
۱۱-۱۶	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 ۱۴۰۲/۱۰/۲۵ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

امضاء

نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق

بابک جهان‌آرا

گروه مالی دانایان

مدیر صندوق

جمیل خبازسرای

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

متولی صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
 صورت سود و زیان
 دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	یادداشت	
			درآمدهای عملیاتی:
۶,۶۷۹,۰۳۹,۳۷۷	۱۱,۳۸۲,۹۳۵,۲۱۴	۵	سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها
۱۱,۷۷۵,۸۵۳,۵۸۷	۱۱۹,۸۷۳,۸۱۹,۰۳۳	۶	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها
۱۸,۴۵۴,۸۹۲,۹۶۴	۱۳۱,۲۵۶,۷۵۴,۲۴۷		جمع درآمدها
			هزینه‌های عملیاتی:
۰	۷,۷۴۷,۸۶۰,۳۵۴	۷	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
۱۴۴,۴۰۰	۶۰۴,۶۱۷,۶۱۴	۸	سایر هزینه‌های عملیاتی
۱۴۴,۴۰۰	۸,۳۵۲,۴۷۷,۹۶۸		جمع هزینه‌های عملیاتی
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹		سود خالص
-	۸۱۹	۹	سود هر واحد سرمایه‌گذاری

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی‌ها

در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۲

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
		دارایی‌ها
۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۶۱۹,۹۶۱,۰۶۹,۲۲۳	۱۰ سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۱,۰۲۹,۰۳۴,۸۱۷,۳۵۶	۱۱ موجودی نقد
۰	۷۱۲,۳۲۸,۷۶۶	۱۲ حساب‌های دریافتنی
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۶۰۲,۲۶۶	۱۳ دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۰	۵۳۸,۳۶۶,۶۰۴	۱۴ سایر دارایی‌ها
۱۱۸,۴۵۸,۲۴۸,۵۶۴	۱,۶۵۰,۲۴۷,۱۸۴,۲۱۵	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۸۸۸,۱۵۹,۳۷۲	۱۵ پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۸۸۸,۱۵۹,۳۷۲	جمع بدهی‌ها
۱۸,۴۵۸,۲۴۸,۵۶۴	۱,۶۴۱,۳۵۹,۰۲۴,۸۴۳	۱۶ خالص دارایی‌ها
۱۰,۰۰۰	۱,۲۷۳,۸۹۶	خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری - ریال

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گردش دارایی‌ها

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	یادداشت
ریال	ریال	
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	گردش خالص دارایی‌ها در دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز
۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹	۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹	افزایش واحدهای سرمایه‌گذاری از محل پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی
۱,۶۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹	۱۲۳,۰۵۴,۲۷۶,۲۷۹	سود خالص دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲
		مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان نقدی

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳	(۸۶,۸۸۶,۵۶۶,۴۲۷)	۲۰
۰	۰	
۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳	(۸۶,۸۸۶,۵۶۶,۴۲۷)	
۰	۰	
(۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶)	(۲۸۵,۰۱۱,۲۹۹,۶۸۴)	
(۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶)	(۲۸۵,۰۱۱,۲۹۹,۶۸۴)	
(۹۹,۰۶۷,۳۱۶,۵۳۳)	(۳۷۱,۸۹۷,۸۶۶,۱۱۱)	
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۰	۱,۰۲۸,۱۰۲,۱۳۳,۸۸۹	
۰	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۱,۰۲۹,۰۳۴,۸۱۷,۳۵۶	

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 عادی و ممتاز

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

خالص افزایش(کاهش) در موجودی نقد

موجودی نقد ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

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 اعیان، 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- موضوع فعالیت صندوق

الف- فعالیت اصلی

- هر گونه 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 زمین و ساختمان؛
- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های ساختمانی پذیرفته‌شده در بورس.

ب- فعالیت‌های فرعی:

- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی؛
- سرمایه‌گذاری واحدهای صندوق‌های در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛
- سرمایه‌گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛
- دریافت تسهیلات.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

گزارش مالی پایان دوره‌ای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲

۴-۱- 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 واحدهای ممتاز	تعداد واحدهای ممتاز تحت تملک	درصد واحدهای تحت تملک
گروه مالی دانایان	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰
شرکت سرمایه‌گذاری دانایان	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰
جمع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

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 به استثنای سرمایه‌گذاری‌های جاری که طبق دستورالعمل "نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری" مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه‌گیری می‌شود. بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۴- خلاصه اهم رویه های حسابداری

۴-۱- درآمد عملیاتی

۴-۱-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه‌گیری می‌شود.

۴-۱-۲- درآمد سرمایه‌گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه‌گیری می‌شود. و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است. ۴-۱-۳- سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه‌گذاری شناسایی می‌شود. همچنین سود سپرده بانکی به‌طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی الحساب محاسبه می‌گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق و با در نظر گرفتن مدت باقی‌مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب‌های صندوق سرمایه‌گذاری منعکس می‌شود.

۴-۲- سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه‌ای که از نظر سرمایه‌گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت‌های تجاری توسط صندوق نگهداری می‌شود. سرمایه‌گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۴-۱-۲ شناسایی می‌شود.

۴-۳- سایر سرمایه‌گذاری‌ها

۴-۳-۱- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار در هنگام تحصیل به بهای تمام شده و در اندازه‌گیری‌های بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری اندازه‌گیری می‌شود. درآمد سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه‌پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی) و درآمد سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی می‌شود. ۴-۳-۲- اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می‌گردد و سود آن‌ها در حساب‌های دریافتنی لحاظ می‌شود.

۴-۴- دارایی‌های نامشهود

دارایی‌های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری و در حساب‌ها ثبت می‌شود، استهلاک دارایی‌های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ‌ها و روش‌های زیر محاسبه می‌شود:

<u>نوع دارایی</u>	<u>استهلاک</u>
نرم افزارها	متناسب با دوره

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

گزارش مالی پایان دوره‌ای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲

۴-۵- 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 مجمع 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 ۱۰,۲۰۰ 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
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	معادل مبلغ تعیین‌شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط بر این‌که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد تا سقف ۴۰۰ میلیون ریال
هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها	هزینه دسترسی به نرم‌افزار صندوق، نصب و راه‌اندازی تارنمای آن و هزینه‌های پشتیبانی آن‌ها سالانه تا سقف ۱,۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق.

۴-۶- زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی‌ها، آزمون کاهش ارزش انجام می‌گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد. در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می‌باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال‌های قبل افزایش می‌یابد.

۴-۷- مخارج تامین مالی

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

۴-۸- 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 چهل 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
دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

۶ ماهه منتهی به ۳۰	سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه	
آذر ۱۴۰۲	منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
۵,۵۹۲,۳۵۹,۰۶۱	۰	مدیر
۲۷۹,۴۵۲,۰۳۵	۰	متولی
۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲	۰	بازارگردان
۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲	۰	مدیر بهره برداری
۳۸۴,۷۵۳,۵۹۴	۰	حسابرس
۷,۷۴۷,۸۶۰,۳۵۴	۰	

۸- سایر هزینه های عملیاتی

۶ ماهه منتهی به ۳۰	سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه	
آذر ۱۴۰۲	منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
۱۱,۷۷۰,۰۴۶	۰	هزینه تاسیس
۳۲,۰۸۹,۵۲۴	۰	هزینه برگزاری مجامع
۳۲۱,۰۲۷,۲۵۰	۰	هزینه آبونمان نرم افزار
۱۰۱,۵۶۶,۳۸۸	۰	هزینه نرم افزار
۲,۶۸۵,۲۰۰	۱۴۴,۴۰۰	هزینه کارمزد بانکی
۱۳۵,۴۷۹,۲۰۶	۰	هزینه تصفیه
۶۰۴,۶۱۷,۶۱۴	۱۴۴,۴۰۰	

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

۶ ماهه منتهی به ۳۰	
آذر ۱۴۰۲	
۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹	سود خالص
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۸۱۹	

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۱۰- سایر سرمایه‌گذاری‌ها

سرمایه گذاری در سهام و حق تقدم شرکتها، بورس، با فراپورس، به تفکیک صنعت شرح جدول زیر می باشد

۱۴۰۲/۰۳/۳۱			۱۴۰۲/۰۹/۳۰		
صنعت	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی ها	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش
صندوق سرمایه گذاری قابل معامله	۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۳۷,۵۷٪	۵۹۳,۹۰۷,۸۹۸,۰۴۵	۶۱۹,۹۶۱,۰۶۹,۲۳۳
	۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۳۷,۵۷٪	۵۹۳,۹۰۷,۸۹۸,۰۴۵	۶۱۹,۹۶۱,۰۶۹,۲۳۳

۱۱- موجودی نقد

یادداشت		۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
سرعایه گذاری در سپرده بانکی	۱۱-۱	ریال	ریال
		۱,۰۲۹,۰۳۴,۸۱۷,۳۵۶	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
		۱,۰۲۹,۰۳۴,۸۱۷,۳۵۶	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷

۱-۱۱. سه ماهه غذایی در سبده های بانک به شرح زیر است:

[illegible]

۱۲- حساب‌های دریافتی

حساب‌ها، در یافتن، تجار، به تفکیک به شرح: است:

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰				
تجزیل شده	تجزیل شده	نرخ تجزیل	تجزیل نشده	یادداشت	
ریال	ریال	درصد	ریال		
۰	۷۱۲,۳۲۸,۷۶۶	۰	۷۱۲,۳۲۸,۷۶۶	۱۲-۱	سود سپرده‌های بانکی دریافتنی
۰	۷۱۲,۳۲۸,۷۶۶		۷۱۲,۳۲۸,۷۶۶		

۱-۱۲- سود سب ده‌ها، بانک، دریافتی

[illegible]

۱۳-د، بافتنه‌ها، تحا، و ساب د، بافتنه‌ها

۱۴۰۲/۰۹/۳۰			
مانده بدهکار (بستانکار) انتهای دوره	گردش بستانکار	گردش بدهکار	مانده بدهکار (بستانکار) ابتدای دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۶۰۲,۲۶۶	۱,۲۷۶,۸۳۲,۹۱۴,۰۹۱	۱,۲۷۶,۷۷۷,۰۳۵,۶۷۶	۵۶,۴۸۰,۶۸۱
۶۰۲,۲۶۶	۱,۲۷۶,۸۳۲,۹۱۴,۰۹۱	۱,۲۷۶,۷۷۷,۰۳۵,۶۷۶	۵۶,۴۸۰,۶۸۱

کراچی، ۱۰ مئی (ایس پی پی)۔

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۱۴- سایر دارایی‌ها

۱۴۰۲/۰۹/۳۰			
مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی سال	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۷۷۰,۰۴۶	۱۳۸,۲۲۹,۹۵۴
۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲,۰۸۹,۵۲۴	۶۷,۹۱۰,۴۷۶
۰	۶۵۳,۲۵۳,۴۲۴	۳۲۱,۰۲۷,۲۵۰	۳۳۲,۲۲۶,۱۷۴
۰	۹۰۳,۲۵۳,۴۲۴	۳۶۴,۸۸۶,۸۲۰	۵۳۸,۳۶۶,۶۰۴

مخارج تاسیس
مخارج برگزاری مجامع
آیونمان نرم افزار صندوق

۱۵- پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها

۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۰۳/۳۱
سایر حساب‌های پرداختنی:		
اشخاص وابسته:		
مدیر صندوق - گروه مالی دانایان	۵,۵۹۲,۳۵۹,۰۶۱	۰
متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران	۲۷۹,۴۵۲,۰۳۵	۰
حسابرس - موسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر	۳۸۴,۷۵۳,۵۹۴	۰
بازارگردان - صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان	۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲	۰
مدیر بهره‌برداری - شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲	۰
سایر اشخاص:		
ذخیره کارمزد تصفیه	۱۳۵,۴۷۹,۲۰۶	
ذخیره آیونمان نرم‌افزار	۱۰۱,۵۶۶,۳۸۸	
بدهی به مدیر بابت امور صندوق	۹۰۳,۲۵۳,۴۲۴	
بدهی بابت درخواست صدور واحد های سرمایه گذاری	۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۸,۸۸۸,۱۵۹,۳۷۲	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۱۶-خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۰ آذر ماد ۱۴۰۲ به شرح ذیل است:

واحد سرمایه گذاری ممتاز		واحد سرمایه گذاری عادی		جمع	
تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰٪	۰	۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰٪
۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰٪	۰	۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰٪
۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰٪	۰	۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰٪
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۰	۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪

گروه مالی دانایان

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک

رای

شرکت سرمایه گذاری دانایان

۱۷-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:

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰					
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٪

۱۸-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	مانده بدهکار (بستانکار)
			ارزش معامله	تاریخ معامله
گروه مالی دانایان	مدیر	کارمزد ارکان	۵,۸۴۶,۰۹۵,۰۶۱	ریال (۵,۵۹۲,۳۵۹,۰۶۱)
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت	متولی	کارمزد ارکان	۲۷۹,۴۵۲,۰۳۵	ریال (۲۷۹,۴۵۲,۰۳۵)
رهیافت و همکاران	حسابرس	کارمزد ارکان	۲۱,۱۷۹,۰۴۸	ریال (۲۱,۱۷۹,۰۴۸)
مالیات بر ارزش افزوده	حسابرس	کارمزد ارکان	۱۰,۵۸۹,۵۲۴	ریال (۱۰,۵۸۹,۵۲۴)
عوارض برای حسابرس موسسه	حسابرس	کارمزد ارکان	۳۵۲,۹۸۵,۰۲۲	ریال (۳۵۲,۹۸۵,۰۲۲)
حسابرسی فریوران راهبرد	حسابرس	کارمزد ارکان	۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲	ریال (۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲)
موسسه حسابرسی و انیا نیک تدبیر	بازارگردان	کارمزد ارکان	۲,۰۸۸,۶۰۹,۹۴۹,۷۶۷	ریال (۲,۰۸۸,۶۰۹,۹۴۹,۷۶۷)
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان	کارگزاری	خریدوفروش اوراق بهادار		ریال (۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲)
کارگزاری دانایان				ریال (۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲)
			۲,۰۹۵,۸۶۵,۸۹۸,۲۸۹	ریال (۲,۰۹۵,۸۶۵,۸۹۸,۲۸۹)

۱۹- 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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۲۰-نقد حاصل از عملیات

سال مالی ۳ ماه و ۶ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹	سود خالص
		تعدیلات:
(۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰)	(۱۱۹,۸۷۳,۸۱۹,۰۳۳)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
*	*	استهلاک دارایی های غیر جاری
۱۵,۶۰۸,۲۲۲,۸۴۴	۳,۰۳۰,۴۵۷,۲۴۶	افزایش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۶۵۶,۴۵۰,۳۵۱	افزایش سایر دارایی ها
*	۵۳۸,۳۶۶,۶۰۴	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
(۳,۵۰۰,۰۰۰)	(۹۱,۱۱۱,۸۴۰,۶۲۸)	
۵۲,۹۸۰,۶۸۱	(۸۹,۹۱۷,۰۲۳,۶۷۳)	
۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳	(۸۶,۸۸۶,۵۶۶,۴۲۷)	