



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

گزارش مالی میان دوره‌ای
برای دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۲

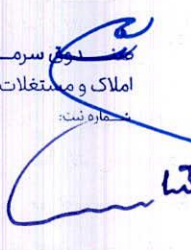
به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ که در اجرای بند ۷ ماده ۴۵ اساسنامه صندوق براساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می‌گردد:

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
۱۱-۱۷	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 نمود و به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشا گردیده‌اند.

صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۰ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضاء
مدیر صندوق	گروه مالی دانایان	بابک جهان آرا	
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران	محمد رضا مدیری	

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: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت سود و زیان

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	یادداشت	درآمدهای عملیاتی:
۶,۱۵۴,۴۹۸,۲۱۱	۵	سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها
۱,۰۳۱,۳۰۳,۵۰۸	۶	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها
۲۹,۰۳۱,۷۷۴,۸۲۹	۷	سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۳۶,۲۱۷,۵۷۶,۵۴۸		جمع درآمدها
		هزینه‌های عملیاتی:
۴۰۸,۸۰۰	۸	سایر هزینه‌های عملیاتی
۴۰۸,۸۰۰		جمع هزینه‌های عملیاتی
۳۶,۲۱۷,۱۶۷,۷۴۸		سود خالص

۳

مؤسسه حسابرسی
و خدمات مالی و حسابداری
پارسا
شماره ثبت ۲۵۸۹



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

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.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی‌ها

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	یادداشت	
ریال	ریال		دارایی‌ها
۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۱۲۴,۷۱۱,۰۷۸,۶۶۳	۹	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۱,۴۲۹,۳۱۸,۶۴۵,۴۰۵	۱۰	موجودی نقد
۰	۶۴۵,۴۰۴,۰۹۱	۱۱	حساب‌های دریافتی
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۲۸۸,۱۵۳	۱۲	جاری کارگزاری
۱۱۸,۴۵۸,۲۴۸,۵۶۴	۱,۵۵۴,۶۷۵,۴۱۶,۳۱۲		جمع دارایی‌ها
			بدهی‌ها
۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	۱۳	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰		جمع بدهی‌ها
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	۵۴,۶۷۱,۹۱۶,۳۱۲	۱۴	خالص دارایی‌ها
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰		خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری - ریال



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

امضا و مهر مدیر عامل

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	یادداشت
ریال	ریال	
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	
۳۶,۲۱۷,۱۶۷,۷۴۸	.	
۱,۵۳۶,۲۱۷,۱۶۷,۷۴۸	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	

مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

مؤسسه مطالعات
فرهنگی و اجتماعی
تهران
دفتر مرکزی
تهران، خیابان آریا، پلاک ۵۸۹
تلفن: ۸۸۸۸۸۸۸۸

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.



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

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان نقدی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

یادداشت دوره مالی ۳ ماهه منتهی به

۱۴۰۲/۰۶/۳۱

ریال

۳۴,۵۹۶,۶۵۲,۶۷۷	۱۵
۰	
۳۴,۵۹۶,۶۵۲,۶۷۷	
۰	
۲۲,۸۲۱,۰۸۴,۰۹۰	
۲۲,۸۲۱,۰۸۴,۰۹۰	
۵۷,۴۱۷,۷۳۶,۷۶۷	
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱,۴۵۷,۴۱۷,۷۳۶,۷۶۷	
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	
۱,۴۵۸,۳۵۰,۴۲۰,۲۳۴	

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 ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

۱۳

مهره
شماره ثبت: ۵۸۹

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 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 زمین و ساختمان 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.

۱۳۰۵ هجری قمری ۱۹۱۷ میلادی

در اوراق فروشی و خرید قیمت تعیین نحوه وصول دستورالعمل طبق طرحی جاری خارجی های سرمایه گذاری استانی به مالی صورت گرفته اند از این روش ارزشی حاصل به خارج اوراق بپردازد به جهت ۱۳۸۵/۱۱/۲۰ مصوب " سرمایه گذاری سند حقوق های

॥ श्रीगणेशाय नमः ॥

5. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = \frac{1}{6}$

تاریخ: ۱۳۹۱/۰۱/۲۸
محل: تهران
موضوع: ...

[illegible][illegible][illegible][illegible]

۴-۱-۲ کدای سندھو سرماہ

• اسپیڈ کے ذریعہ تیز رفتاری سے اور پھیلنے والی تیز رفتاری سے، کڑی کڑی

[illegible]

١-٤-١٣٧٩ سال

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
گزارش مالی میان دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۲

۴- خلاصه اهم رویه های حسابداری

۴-۱- درآمد عملیاتی

۴-۱-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی 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 دریافتی 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 دریافتی 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 میان دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال 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 ۱۲۰۰ 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 این که 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 برارزش 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.

۵- سود (زیان) فروش اوراق بهادار
سود (زیان) فروش اوراق بهادار بہ شرح زیر است:

سود (زیان) حاصل از فروش واحد صندوق‌های سرمایه‌گذاری

۵-۱ سود (زبان) حاصل از فروش واحد صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح ذیل می‌باشد:

صندوق س۔ کارا۔ د
صندوق س نوع دوم رایکا۔ ثابت
صندوق س افرا نعام پایدار۔ ثابت

سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها به شرح زیر است:

سود تحقق نیافته نگهداری واحد صندوق های سرمایه گذاری

۱-۶ سود تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس یا فرابورس به شرح زیر است:

صندوق س. ارمان آتی کوثر

۷- سود سایر اوراق بھادار با درآمد ثابت به شرح زیر تفکیک می شود:

سیرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه
سیرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۱۵۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد
سیرده بلند مدت ۰۴۰۱۶۳۱۷۴۳۶۰۵ بانک کارآفرین
سیرده بلند مدت ۰۴۰۱۶۳۱۷۴۸۶۰۵ بانک کارآفرین
سیرده بلند مدت ۱۰۰۱۰۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۰۱۱۴ بانک خاورمیانه

هزینه کارمزد بانکی

هزینه کارمزد بانکی

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توجیهی صورت های مالی
دوره مالی ۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۹- سایر سرمایه‌گذاری‌ها

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

۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
صنعت	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی ها
صندوق سرمایه گذاری قابل معامله	۱۲۳,۶۷۹,۷۷۵,۱۵۵	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۹۹,۱۶٪
	۱۲۳,۶۷۹,۷۷۵,۱۵۵	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۹۹,۱۶٪

۱۰- موجودی نقد

پادداشت	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
سرمایه گذاری در سپرده بانکی	۱-۱۰	ریال
	۱,۴۲۹,۳۱۸,۶۴۵,۴۰۵	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
	۱,۴۲۹,۳۱۸,۶۴۵,۴۰۵	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷

۱۰-۱ 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	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
			درصد	ریال	درصد	ریال	درصد
سپرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه	۱۴۰۰/۱۰/۱۱	ندارد	۰.۰۰٪	۱۳,۸۹۰,۱۳۱,۸۸۳	۰.۸۹٪	۱,۹۴۰,۰۰۰	۰.۰۰٪
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۰/۱۱/۰۴	ندارد	۰.۰۰٪	۹۴۲,۶۰۰,۹۵۲	۰.۰۶٪	۹۳۰,۷۴۳,۴۶۷	۰.۸۱٪
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین	۱۴۰۱/۱۰/۲۷	ندارد	۰.۰۰٪	۴۱۴,۱۷۷,۶۹۳,۳۹۲	۲.۶۴٪	۰	۰.۰۰٪
سپرده بلند مدت ۰۴۰۱۶۳۱۷۶۳۶۰۵ بانک کارآفرین	۱۴۰۱/۱۱/۱۰	ندارد	۰.۰۰٪	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱.۶۰٪	۰	۰.۰۰٪
سپرده بلند مدت ۰۴۰۱۶۳۱۷۶۸۶۰۵ بانک کارآفرین	۱۴۰۱/۱۱/۱۰	ندارد	۰.۰۰٪	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱.۶۰٪	۰	۰.۰۰٪
سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۰۱۱۴ بانک خاورمیانه	۱۴۰۱/۱۱/۱۰	ندارد	۰.۰۰٪	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳.۲۱٪	۰	۰.۰۰٪
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین	۱۴۰۱/۱۱/۱۰	ندارد	۰.۰۰٪	۳۰۸,۲۱۹,۱۷۸	۰.۰۲٪	۰	۰.۰۰٪
				۱,۴۲۹,۳۱۸,۶۴۵,۴۰۵	۹۱.۹۴٪	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۰.۸۱٪

۱۱- حساب‌های دریافتنی

حساب‌های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

پادداشت	تنزیل نشده	نرخ تنزیل	تنزیل شده	تنزیل شده
	ریال	درصد	ریال	ریال
سود سپرده‌های بانکی دریافتنی	۱۱-۱	۰	۶۴۵,۴۰۴,۰۹۱	۰
	۶۵۸,۴۰۵,۸۹۱		۶۴۵,۴۰۴,۰۹۱	۰

۱۱-۱ سود سپرده‌های بانکی دریافتنی

تنزیل نشده	نرخ تنزیل	تنزیل شده	تنزیل شده
ریال	درصد	ریال	ریال
سپرده بلند مدت ۰۴۰۱۶۳۱۷۶۳۶۰۵ بانک کارآفرین	۰٪	۱۵۸,۱۲۳,۱۱۸	۰
سپرده بلند مدت ۰۴۰۱۶۳۱۷۶۸۶۰۵ بانک کارآفرین	۰٪	۱۵۸,۱۲۳,۱۱۸	۰
سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۰۱۱۴ بانک خاورمیانه	۰٪	۳۲۹,۱۵۷,۸۵۵	۰
۶۵۸,۴۰۵,۸۹۱		۶۴۵,۴۰۴,۰۹۱	۰

۱۲- جاری کارگزاری

مانده بدهکار (بستانکار) ابتدای دوره	گردش بدهکار	گردش بستانکار	مانده بدهکار (بستانکار) انتهای دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۳۶۶,۶۶۱,۰۸۶,۳۶۹	۳۶۶,۷۱۷,۲۷۸,۸۹۷	۲۸۸,۱۵۳
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۳۶۶,۶۶۱,۰۸۶,۳۶۹	۳۶۶,۷۱۷,۲۷۸,۸۹۷	۲۸۸,۱۵۳

کارگزاری داناای

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۱۳- پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها

	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
بدهی بابت در خواست صدور واحد های سرمایه گذاری	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰
بدهی بابت امور صندوق	۳,۵۰۰,۰۰۰	۰
	<u>۱,۵۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰</u>

۱۴- خالص دارایی ها

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

	واحد سرمایه‌گذاری ممتاز		واحد سرمایه‌گذاری عادی		جمع
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد
گروه مالی دانایان	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰٪	۰	۰	۵,۰۰۰,۰۰۰
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰٪	۰	۰	۴,۰۰۰,۰۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری دانایان	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰٪	۰	۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
	<u>۱۰,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱۰۰٪</u>	<u>۰</u>	<u>۰</u>	<u>۱۰,۰۰۰,۰۰۰</u>

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۱۵-نقد حاصل از عملیات

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سود خالص
۳۶,۲۱۷,۱۶۷,۷۴۸	تعدیلات:
(۱,۰۳۱,۳۰۳,۵۰۸)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
•	استهلاک دارایی های غیر جاری
۳۵,۱۸۵,۸۶۴,۲۴۰	افزایش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۵۸۹,۲۱۱,۵۶۳)	افزایش سایر دارایی ها
•	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
•	
(۵۸۹,۲۱۱,۵۶۳)	
۳۴,۵۹۶,۶۵۲,۶۷۷	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۱-۱۴ ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق

صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۱۱) امیدنامه حاضر سرمایه‌گذاری می‌کند و همچنین بخشی از دارایی‌های خود را در اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری خواهد کرد. بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه‌ای و عواید عملکردی است. انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت‌ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی‌های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه‌گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه ای از دوره فعالیت صندوق ارزش دارایی‌های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۱-۱۴-۲ ریسک افزایش هزینه‌های بهره برداری

مدیر بهره برداری، بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه‌های قابل پیش بینی معین در امیدنامه تقبل نموده است با این حال ممکن است در شرایط استثنایی هزینه‌های بهره برداری و نیز هزینه‌های بازسازی دوره‌ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه‌های تأسیسات و تجهیزات ساختمانی به طور غیر منتظره‌ای افزایش یابند در این صورت ممکن است هزینه‌های بهره برداری به تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابند در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحدهای سرمایه‌گذاری متناسب با این افزایش هزینه، افزوده نشود، بازده سرمایه‌گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت

۱-۱۴-۳ ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای سرمایه‌گذاری

هر چند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه‌گذاری نقد شوندگی آن‌ها را افزایش می‌دهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات با شرایط خاص بازار روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه‌گذار شود.

۱-۱۴-۴ ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق

اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه‌گذاری می‌کند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

۱-۱۴-۵ ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص محاسبه شده

با توجه به اینکه گزارش ارزش‌گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق هر شش ماه یک بار تهیه و افشا خواهد شد، ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد. بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق به جز در مواعید شش ماهه صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات انتظار می‌رود ارزش خالص دارایی‌های صندوق که در تواتر روزانه افشا می‌شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی‌باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق بر مبنای صورت‌های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۱-۱۴-۶ ریسک افزایش مطالبات

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادها در نظر می‌گیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستأجران در پرداخت اجاره بهای خود بیش از حد انتظار نکول کنند با تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیر مترقبه به طول بینجامد و بخشی از منابع صندوق در ترازنامه غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند.

۷-۱۴ ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک نظیر سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی افزایش یابد به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق بهاداری که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است در بازار کاهش می‌یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه‌گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل اعتنایی از ساختار سرمایه صندوق به تسهیلات بانکی اختصاص داشته باشد و نرخ بهره بیشتر از بازدهی املاک و مستغلات، شود بازده سرمایه‌گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد.

۸-۱۴ ریسک نقدشوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت‌ها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌کند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به قیمت منصفانه فروخته و تبدیل به نقد نمایند با این حال مسئولیت‌های بازارگردان علی‌الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن دارایی‌های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق تابع مقررات بورس می‌باشد و ممکن است براساس این مقررات معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد که در این شرایط سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۹-۱۴ ریسک نکول اوراق بهادار

اوراق بهادار شرکت‌ها بخش کوچکی از دارایی‌های صندوق را تشکیل می‌دهد گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه‌گذاری می‌کند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه‌گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه‌گذاری در آنها وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار عمل نمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده‌ی اصل سرمایه‌گذاری و سود متعلق به آن نباشند وقوع این اتفاقات می‌تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه‌گذاران شوند.

۱۰-۱۴ ریسک تغییر قوانین و مقررات:

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد گرچه تغییرات قوانین و مقررات می‌تواند در جهت منافع سرمایه‌گذاران باشد لیکن سرمایه‌گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می‌تواند بازده سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد از جمله قوانین و مقرراتی که می‌تواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد تغییر قوانین مالیات بر درآمد، اجاره قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات قوانین مالیات بر سود سرمایه‌های این صندوق‌ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت‌های پیمانکاری و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا دستور العمل معامله و ... است.

۱۱-۱۴ مدیریت ریسک نقدینگی

صندوق برای مدیریت ریسک، نقدینگی یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار سریع معامله از طریق نظارت مستمر بر جریان‌های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی‌ها و بدهی‌های مالی، مدیریت می‌کند. لازم به ذکر است سررسید عمده بدهی‌های شرکت کمتر از ۳ ماه است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۱۶- 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:

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٪

۱۷- 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	ارزش معامله	شرح معامله	مانده بدهکار (بستانکار)
کارگزاری دانایان	کارگزاری	خریدوفروش اوراق بهادار	۷۳۳,۲۷۸,۳۶۵,۲۶۶	طی دوره مالی	ریال
			۷۳۳,۲۷۸,۳۶۵,۲۶۶		۰

۱۸- 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.

۱۹- نسبت کفایت سرمایه

نسبت های کفایت سرمایه صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	شرح	ارقام بدون تعدیل	تعدیل شده برای محاسبه نسبت جاری	تعدیل شده برای محاسبه نسبت بدهی و تعهدات
۱,۵۵۴,۶۸۸,۴۱۸,۱۱۱	جمع دارایی جاری	۱,۵۵۴,۶۸۸,۴۱۸,۱۱۱	۱,۵۵۴,۲۹۳,۲۸۸,۱۳۱	۱,۵۵۴,۴۲۵,۰۲۶,۹۳۹
-	جمع دارایی غیر جاری	-	-	-
۱,۵۵۴,۶۸۸,۴۱۸,۱۱۱	جمع کل دارایی ها	۱,۵۵۴,۶۸۸,۴۱۸,۱۱۱	۱,۵۵۴,۲۹۳,۲۸۸,۱۳۱	۱,۵۵۴,۴۲۵,۰۲۶,۹۳۹
۱,۵۰۰,۱۶۵,۵۰۱,۸۰۰	جمع بدهی های جاری	۱,۵۰۰,۱۶۵,۵۰۱,۸۰۰	۱,۲۰۰,۱۵۸,۰۱۸,۰۰۰	۱,۰۵۰,۱۵۴,۴۵۱,۸۰۰
-	جمع بدهی های غیر جاری	-	-	-
۱,۵۰۰,۱۶۵,۵۰۱,۸۰۰	جمع کل بدهی ها	۱,۵۰۰,۱۶۵,۵۰۱,۸۰۰	۱,۲۰۰,۱۵۸,۰۱۸,۰۰۰	۱,۰۵۰,۱۵۴,۴۵۱,۸۰۰
-	جمع کل تعهدات	-	-	-
۱,۵۰۰,۱۶۵,۵۰۱,۸۰۰	جمع کل بدهی ها و تعهدات	۱,۵۰۰,۱۶۵,۵۰۱,۸۰۰	۱,۲۰۰,۱۵۸,۰۱۸,۰۰۰	۱,۰۵۰,۱۵۴,۴۵۱,۸۰۰
۱,۰۴	نسبت جاری	۱,۰۴	۱,۳۰	
۰,۹۶	نسبت بدهی و تعهدات	۰,۹۶		۰,۶۸