

موسسه
حسابرسی
حسابداری
و مشاوره
مدیریت

www.vanianic.com

وانیا

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گزارش حسابرس مستقل

به همراه صورت های مالی

سال مالی ۳ ماهه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

موسسه حسابرسی و انیا نیک تدبیر

(حسابداران رسمی)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۱ الی ۳	گزارش حسابرس مستقل
۱ الی ۱۷	مورتهای مالی سال مالی ۳ ماهه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

"به نام خدا"

گزارش حسابرس مستقل

به مجمع صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گزارش نسبت به صورت های مالی

اظهار نظر

(۱) صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۲ و صورت های سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی برای دوره مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲، و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۱۶ توسط این موسسه، حسابرسی شده است. به نظر این موسسه، صورت های مالی یاد شده، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۲ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای دوره مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبنای اظهار نظر

(۲) حسابرسی این موسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های موسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی توصیف شده است. این موسسه طبق الزامات آیین رفتار حرفه ای جامعه حسابداران رسمی ایران، مستقل از صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این موسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر، کافی و مناسب است.

تاکید بر مطلب خاص

(۳) اقلام مقایسه ای صورت های مالی

بنا بر مطلب مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۱، با توجه به تاسیس صندوق از تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ صورت خالص دارایی ها و صورت سود و زیان، گردش خاص دارایی ها و جریان های نقدی فاقد قابلیت مقایسه می باشد. مفاد این بند تاثیری بر اظهار نظر این موسسه نداشته است.

مسئولیت های مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

(۴) مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت های مالی طبق دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری، مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی لازم برای تهیه صورت های مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، با مدیر صندوق است. در تهیه صورت های مالی، مدیر صندوق مسئول ارزیابی توانایی صندوق به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال صندوق یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی

(۵) اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب و اشتباه است و صدور گزارش حسابرس شامل اظهار نظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی با اهمیت تلقی می شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورت های مالی اتخاذ می شوند، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه‌ای و حفظ نگرش تردید حرفه‌ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

- خطرهای تحریف بااهمیت صورت‌های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود، روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات یا زیر پاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می‌شود.
- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.
- بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط مدیر صندوق وجود یا نبود ابهامی بااهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی بااهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت‌های مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر حسابرس تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت بازماند.
- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت‌های مالی، شامل موارد افشا و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های مالی، به گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.
- افزون بر این، زمان‌بندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های بااهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع رسانی می‌شود.
- همچنین این موسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و همچنین مقررات ناظر بر فعالیت صندوق‌های سرمایه‌گذاری را به مجمع عمومی صندوق گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

- ۶) موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و مقررات ناظر بر عملیات صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح زیر است:
 - ۶-۱) مفاد ماده ۵۸ اساسنامه در خصوص درج برخی اطلاعات نظیر رویه‌های مصوب صندوق، تصمیمات مصوب مجمع صندوق و صورت‌های مالی صندوق بلافاصله پس از تهیه، در تارنمای صندوق
 - ۶-۲) مفاد بند ۲۸ ماده ۳۷ اساسنامه و ماده ۸۹ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص تشکیل مجمع در موعد مقرر.
- ۷) محاسبات خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)، ارزش آماری، قیمت صدور و قیمت ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، طی سال مالی مورد گزارش، به صورت نمونه‌ای مورد بررسی و کنترل این موسسه قرار گرفته است. در این خصوص و با در نظر داشتن موارد مندرج در بند ۶ این گزارش، این موسسه به موارد دیگری که حاکی از وجود ایراد و اشکال در محاسبات مذکور باشد، برخورد ننموده است.
- ۸) اصول و رویه‌های کنترل داخلی مدیر و متولی صندوق در اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و امیدنامه صندوق مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده و به استثنای موارد مندرج در بند ۶ این گزارش، این موسسه به موارد بااهمیت دیگری که حاکی از عدم رعایت اصول و رویه‌های کنترل داخلی باشد، برخورد ننموده است.
- ۹) گزارش مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد صندوق برای دوره مالی ۳ ماهه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲ مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده، نظر این موسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مالی مندرج در گزارش مذکور، با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدیر صندوق باشد، جلب نگریده است.

۱۰) نسبت‌های کفایت سرمایه در تاریخ صورت خالص دارایی‌ها (مندرج در یادداشت توضیحی ۱۸) که بر اساس بند ۲ ماده ۳ دستورالعمل الزامات کفایت سرمایه نهادهای مالی، مصوب ۱۳۹۰/۰۷/۳۰ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحیه‌های بعدی آن تهیه شده است، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته و در این خصوص نظر این موسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت محاسبات انجام شده با مفاد دستورالعمل یاد شده باشد، جلب نشده است. ضمناً نسبت‌های جاری تعدیل شده و بدهی و تعهدات تعدیل شده در محدوده قابل قبول قرار دارند.

۱۱) در اجرای مفاد ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی قانون مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست ابلاغی آئین‌نامه اجرایی ماده ۱۴ الحاقی قانون مزبور و استانداردهای حسابرسی، توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص، به دلیل عدم استقرار سامانه‌ها و بسترهای لازم از سوی سازمان‌های زیربط، کنترل رعایت مفاد مواد ۸، ۱۰، ۱۲، ۱۳، ۳۵، ۳۶، ۳۹ و ۶۷ و نیز تبصره‌های مواد ۲۲ و ۶۵ آئین‌نامه اجرایی میسر نگردیده، همچنین مفاد ماده ۳۷ و تبصره ۲ آن در خصوص تعیین مسئول واحد مبارزه با پولشویی و مفاد ماده ۳۸ در خصوص اقدامات واحد مبارزه با پولشویی شامل تهیه برنامه سالانه اجرای قانون، طراحی ساز و کار لازم جهت نظارت و کنترل فرآیندهای مبارزه با پولشویی و ارزیابی میزان اجرای آن و طراحی، اجرا و ارزشیابی برنامه‌های آموزشی رعایت نگردیده است.

۱ اسفند ۱۴۰۲

موسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر (حسابداران رسمی)
حسین شهبازی مزید
۰۲۸۵۲
محسن رضائی
۹۶۳۸۵
وانیا نیک تدبیر
(شماره ثبت ۲۸۶۵۵)



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

گزارش مالی پایان دوره‌ای

برای سال مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به سال مالی ۳ ماه و ۷ 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 سودوزیان
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 نموده است و به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشا گردیده‌اند.

صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۰ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق

مدیر صندوق

متولی صندوق

شخص حقوقی

گروه مالی دانایان

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

نماینده

بابک جهان آرا
فرهود صابری سربابی

جمیل خباز سربابی

امضاء





صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
صورت سود و زیان
سال مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

یادداشت	سال مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
درآمدهای عملیاتی:		
سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها	۵	۶,۶۷۹,۰۳۹,۳۷۷
سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها	۶	۱۱,۷۷۵,۸۵۳,۵۸۷
جمع درآمدها		۱۸,۴۵۴,۸۹۲,۹۶۴
هزینه‌های عملیاتی:		
سایر هزینه‌های عملیاتی	۷	۱۴۴,۴۰۰
جمع هزینه‌های عملیاتی		۱۴۴,۴۰۰
سود خالص		۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴
بازده میانگین سرمایه‌گذاری (درصد)		۱۵۶.۶۱٪
بازده سرمایه‌گذاری پایان دوره (درصد)		۱۰۰.۰۰٪

از آنجاییکه اجزای تشکیل دهنده صورت سود و زیان جامع محدود به سود دوره 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.



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

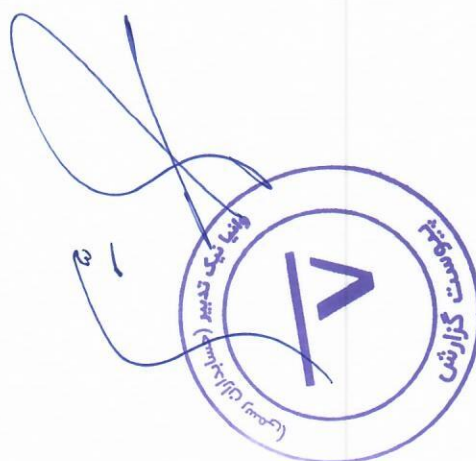
صورت گردش خالص دارایی‌ها

سال مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

مبلغ	تعداد واحدهای	یادداشت
ریال	ریال	
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	۰	
۱۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	

گردش خالص دارایی‌ها در دوره مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز
سود خالص دوره مالی ۳ ماه و ۷ 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.

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



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان نقدی

سال مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

یادداشت سال مالی ۳ ماه و ۷ 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 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 خروج نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری

جریان خالص 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 پایان دوره



تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

زاینده‌رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳

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

دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲

www.nikrayreits.ir

تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰

info@nikrayreits.ir

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- اطلاع‌رسانی

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.



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 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 (رسمی)

نوع دارایی	استهلاک
نرم افزارها	متناسب با دوره



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
گزارش مالی پایان دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای سال مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲

۵-۴- 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 ۱۰۱۰۰ 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 ۱۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق.



ع-۴- 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 تأمین 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
سال مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

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

۱۴۰۲/۰۳/۳۱					عنوان
تعداد فروش	بهای فروش	بهای تمام شده	کارمزد فروش	سود (زیان) فروش	
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	
۱۱۰,۰۰۰	۹۸,۷۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۲,۰۳۰,۳۷۵,۴۶۸	۱۵,۵۸۵,۱۵۵	۶,۶۷۹,۰۳۹,۳۷۷	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:

۱۴۰۲/۰۳/۳۱		یادداشت
ریال		
۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰	۶-۱	سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار
۸,۹۲۹,۳۲۷,۸۶۷	۶-۲	سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب و سپرده های بانکی
۱۱,۷۷۵,۸۵۳,۵۸۷		

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

۱۴۰۲/۰۳/۳۱						نام سهام
تعداد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	مالیات	سود تحقق نیافته	
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	
۱۰۰,۳۳,۴۰۰	۱۱۷,۴۹۱,۱۱۴,۰۰۰	۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶	۲۲,۰۲۹,۵۸۴	۰	۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰	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:

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

۷- سایر هزینه های عملیاتی

۱۴۰۲/۰۳/۳۱		هزینه کارمزد بانکی
ریال		
۱۴۴,۴۰۰		
۱۴۴,۴۰۰		



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۸- سایر سرمایه‌گذاری‌ها

سرمایه‌گذاری 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 دارایی‌ها
صندوق سرمایه‌گذاری 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
سرمایه‌گذاری در سپرده بانکی	۹-۱	ریال
		۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
		۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷

۹-۱- سرمایه‌گذاری در سپرده‌های بانکی به شرح زیر است:

۱۴۰۲/۰۳/۳۱					سپرده‌های بانکی
تاریخ سپرده‌گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها	
		درصد	ریال	درصد	
۱۴۰۲/۰۳/۰۶	ندارد	۰.۰۰٪	۱,۹۴۰,۰۰۰	۰.۰۰٪	سپرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه
۱۴۰۱/۰۷/۱۹	ندارد	۰.۰۰٪	۰	۰.۰۰٪	قرض الحسنه ۲۰۹۱۴۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد
۱۴۰۱/۱۲/۲۴	ندارد	۰.۰۰٪	۹۳۰,۷۴۳,۴۶۷	۰.۸۱٪	سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد
			۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۰.۸۱٪	

۱۰- دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها

۱۴۰۲/۰۳/۳۱			
مانده بدهکار (بستانکار) 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	۰
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۲۰۶,۶۵۲,۹۳۴,۱۶۴	۲۰۶,۷۰۹,۴۱۴,۸۴۵	۰

کارگزاری دانایان



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۱- پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بدهی بابت درخواست صدور واحد
۳,۵۰۰,۰۰۰	های سرمایه‌گذاری
۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	بدهی بابت امور صندوق

بدهی بابت درخواست صدور واحد‌های سرمایه‌گذاری بابت مبلغ واریزی توسط سهامدار ممتاز می‌باشد.

۱۲- خالص دارایی‌ها

واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه‌گذاری ممتاز ۱۰۰,۰۰۰ ریالی می‌باشد. ترکیب سرمایه‌گذاران در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۲ به شرح ذیل است:

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۳- نقد حاصل از عملیات

سال مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	سود خالص
(۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰)	تعدیلات:
۰	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱۵,۶۰۸,۲۲۲,۸۴۴	استهلاک دارایی های غیر جاری
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	افزایش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۰	افزایش سایر داراییها
(۳,۵۰۰,۰۰۰)	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۵۲,۹۸۰,۶۸۱	
۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳	

۱۴. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۴-۱ عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه گذاری های صندوق که غالباً قدرت نقدشوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلندمدت تری نسبت به معمول هستند، و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق وجود دارد؛ با این وجود صندوق سرمایه خود را با هدف حداکثر کردن بازده ذینفعان، مدیریت می کند، استراژی کلی صندوق برای تولید ارزش شامل خرید املاک و اجاره یا فروش مجدد آن ها در یک بازه زمانی ۳ تا ۵ ساله است. بنابراین، سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های زیر توجه ویژه مبذول دارند:



۱۴-۱-۱ 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 بازه‌ای از دوره فعالیت صندوق ارزش دارایی‌های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۱۴-۱-۲ 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

۱۴-۱-۳ 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.

۱۴-۱-۴ 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.

۱۴-۱-۵ 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.

۱۴-۱-۶ 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 مستاجران 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.

۱۴-۱-۷ 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 اعتنائی 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.

۱۴-۱-۸ 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.

۱۴-۱-۹ 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 ننمایند 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.

۱۴-۱-۱۰ 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.

۱۴-۱-۱۱ 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
گزارش مالی پایان دوره ای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۵- 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٪

۱۶- 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 (پستانکار)
کارگزاری دانایان	کارگزاری	خرید و فروش اوراق بهادار	۳۰۵,۳۶۲,۳۴۹,۰۰۹	ریال	ریال
			۳۰۵,۳۶۲,۳۴۹,۰۰۹	طی دوره مالی	۰

۱۷- 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.

۱۸- نسبت کفایت سرمایه

نسبت های کفایت سرمایه صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای			
در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۳۱			
شرح	ارقام بدون تعدیل	تعدیل شده برای محاسبه نسبت جاری	تعدیل شده برای محاسبه نسبت بدهی و تعهدات
جمع دارایی جاری	۱۱۸,۴۵۸,۳۴۸,۵۶۴	۱۰۶,۶۹۴,۳۹۵,۹۱۸	۱۱۸,۴۵۲,۶۰۰,۴۹۶
جمع دارایی غیر جاری	-	-	-
جمع کل دارایی ها	۱۱۸,۴۵۸,۳۴۸,۵۶۴	۱۰۶,۶۹۴,۳۹۵,۹۱۸	۱۱۸,۴۵۲,۶۰۰,۴۹۶
جمع بدهی های جاری	۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۲,۸۰۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۲,۴۵۰,۰۰۰
جمع بدهی های غیر جاری	-	-	-
جمع کل بدهی ها	۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۲,۸۰۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۲,۴۵۰,۰۰۰
جمع کل تعهدات	-	-	-
جمع کل بدهی ها و تعهدات	۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۲,۸۰۰,۰۰۰	۷۰,۰۰۲,۴۵۰,۰۰۰
نسبت جاری	۱.۱۸	۱.۳۳	-
نسبت بدهی و تعهدات	۰.۸۴	-	۰.۵۹



**Auditing
Accounting
& Management
Consultancy**

www.vanianic.com

VANIA