



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت‌های مالی میان دوره‌ای

دوره‌ی ۹ ماهه‌ی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به دوره‌ی ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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	ب. ارکان صندوق سرمایه‌گذاری
۷	پ. مبنای تهیه صورت‌های مالی
۸-۱۰	ت. خلاصه اهم رویه‌های حسابداری
۱۱-۲۳	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 ۱۴۰۳/۰۲/۰۱ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.



امضاء نمایان

گروه مالی
شماره ثبت ۲۵۱۳

نماینده

بابک جهان‌آرا

جمیل خبازسرایی

شخص حقوقی

گروه مالی دانایان

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهافت و همکاران

ارکان صندوق

مدیر صندوق

متولی صندوق



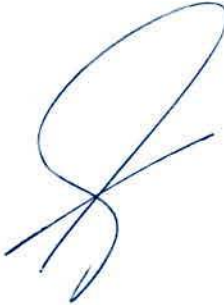
تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه
زاینده‌رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳
No.3, W. Zayandeh Rood St., N. Shirazi St., Mollasadra St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code: 1991634413
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir


صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت سود و زیان

دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

دوره‌ی ۹ ماهه‌ی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
		درآمدهای عملیاتی:
۲۵,۶۳۴,۱۲۲,۲۵۷	۵	سود فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار
۱۷۸,۲۱۱,۶۵۲,۸۸۴	۶	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده‌های بانکی
۳۰,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۷	سود و زیان فروش املاک و مستغلات
۲۳۳,۸۹۵,۷۷۵,۱۴۱		جمع درآمدها
		هزینه‌های عملیاتی:
۱۶,۲۱۳,۷۷۱,۴۳۳	۸	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
۲,۲۰۴,۷۶۱,۹۸۵	۹	سایر هزینه‌های عملیاتی
۱۸,۴۱۸,۵۳۳,۴۱۸		جمع هزینه‌های عملیاتی
۲۱۵,۴۷۷,۲۴۱,۷۲۳		سود خالص
۱,۴۳۷	۱۰	سود هر واحد سرمایه‌گذاری






دانیان

 گروه مالی

 شماره ثبت ۲۵۱۲۷۹



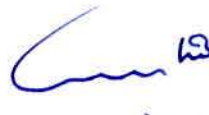
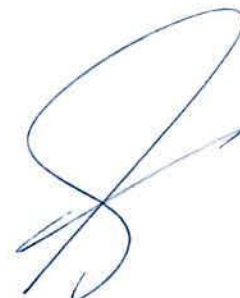
یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای


صورت خالص دارایی‌ها

به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت	دارایی‌ها
ریال	ریال		
.	۱۶۰,۷۵۰,۸۹۹	۱۱	سایر دارایی‌ها
.	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲	املاک و مستغلات نگه‌داری شده برای فروش
۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۶۹۵,۱۴۰,۰۶۵,۴۷۹	۱۳	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۳۰,۲۱۱,۱۲۵,۵۱۷	۱۴	حساب‌های دریافتی
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۲۵,۰۲۸,۵۳۴,۷۵۶	۱۵	موجودی نقد
۱۱۸,۴۵۸,۲۴۸,۵۶۴	۱,۷۴۵,۵۴۰,۴۷۶,۶۵۱		جمع دارایی‌ها
			بدهی‌ها
۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	۱۱,۶۰۸,۴۸۶,۳۶۴	۱۶	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	۱۱,۶۰۸,۴۸۶,۳۶۴		جمع بدهی‌ها
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	۱,۷۳۳,۹۳۱,۹۹۰,۲۸۷	۱۷	خالص دارایی‌ها
-	۱۱,۵۶۰		خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری

دانیان
 گروه مالی
 شماره ثبت ۲۵۲۲۹۹



 هیئت مدیره
 (حسابداران مستقل)
 شماره ثبت ۵۸۹

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گردش خالص دارایی‌ها

دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

یادداشت	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	مبلغ
	ریال	ریال
		۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	-	۲۱۵,۴۷۷,۲۴۱,۷۲۳
	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۳۳,۹۳۱,۹۹۰,۲۸۷

گردش خالص دارایی‌ها در دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۲

آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز

افزایش واحدهای سرمایه‌گذاری از محل پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی

سود خالص دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

مانده در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۳

دانیان
گروه مالی
شماره ثبت: ۲۵۲۲۷۹

گروه مالی
دانیان (سه‌گانه)
شماره ثبت: ۵۸۹

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان نقدی

دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

یادداشت	دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	۱۵۶,۱۱۹,۷۰۳,۲۲۲
	۰
	۱۵۶,۱۱۹,۷۰۳,۲۲۲
	(۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
	(۵۳۷,۰۲۳,۸۵۱,۹۳۳)
	(۱,۵۳۲,۰۲۳,۸۵۱,۹۳۳)
	(۱,۳۷۵,۹۰۴,۱۴۸,۷۱۱)
	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۲۴,۰۹۵,۸۵۱,۲۸۹
	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
	۲۵,۰۲۸,۵۳۴,۷۵۶

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:

خالص جریان‌های نقدی ناشی از خرید و فروش املاک و مستغلات

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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۳

دانیان
گروه مالی
شماره ثبت: ۵۱۲۷۱

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشند

۵

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 و به شناسه‌ی ملی ۱۴۰۱۲۰۷۵۰۰ 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، اجازه 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 بر اساس مجوز فعالیت صادره به شماره‌ی ۱۲۲/۱۳۷۲۶۷ توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، تا تاریخ ۱۴۰۶/۰۷/۲۰ تعیین شده است. مرکز اصلی صندوق در تهران، بزرگراه کردستان، خیابان زاینده رود غربی پلاک ۳ واقع شده است. به علت شروع فعالیت صندوق از تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۵، صورت‌های مالی دوره‌ی مالی ۹ ماهه‌ی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ فاقد اقلام مقایسه‌ای دوره‌ی مشابه می‌باشد؛ لذا فاقد قابلیت مقایسه 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؛
 - اجازه 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
صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 صورت خالص دارایی، 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 ۱۳۷۷/۰۲/۲۷ به شماره ثبت ۵۸۹ نزد مرجع ثبت شرکت‌های مشهد به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: مشهد، بلوار مدرس، مدرس ۵، ساختمان بانک مسکن، 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^۱ نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری^۲ مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه‌گیری و بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

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:

نوع دارایی	استهلاک
نرم افزارها	متناسب با دوره

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 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 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.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۷-۴- 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.

۸-۴- 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
 دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

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

پادداشت	دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال	
۵-۱	۲۵,۶۳۴,۱۲۲,۲۵۷
	۲۵,۶۳۴,۱۲۲,۲۵۷

سود (زیان) حاصل از فروش واحد صندوق های سرمایه گذاری
 گواهی اعتبار مولد رفاه ۲۰۷

۵-۱) سود (زیان) حاصل از فروش سهام و حق تقدم سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس یا فرابورس به شرح ذیل می باشد:

دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

سود (زیان) فروش	مالیات	کارمزد فروش	ارزش دفتری	بهای فروش	تعداد	نام شرکت
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال		
۳,۹۳۵,۷۷۶,۱۴۱	-	۳۳,۱۵۸,۲۶۲	۱۱۹,۵۵۱,۸۱۰,۵۱۸	۱۳۳,۵۱۰,۷۴۴,۹۲۱	۸۰,۹۲,۱۶۷	صندوق س. کارا-۳
۳,۷۵۵,۰۷۷,۲۵۴	-	۱۴,۳۱۲,۵۶۶	۲۲,۵۶۵,۲۸۷,۳۲۸	۷۶,۳۳۴,۷۷۷,۷۵۸	۱,۵۴۲,۵۵۳	صندوق س. با درآمد ثابت کیان
۲,۰۲۶,۳۶۶,۷۸۸	-	۳۳,۶۰۹,۵۱۶	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۱۱۹,۵۱۷,۸۶۰,۸۰۰	۱۰,۰۳۳,۶۰۰	صندوق س. بوع دوم رایکا- ثابت
۲,۳۲۰,۸۶۴,۶۲۲	-	۶,۸۲۵,۷۱۳	۳۴,۲۶۲,۹۱۶,۱۳۹	۳۶,۵۱۰,۶۲۵,۴۷۴	۸۸۲,۶۷۴	صندوق ارمنان فیروزه آسیا- ثابت
۱۹۲,۳۵۵,۲۸۲	-	۳۳,۱۹۳,۸۷۶	۱۳۳,۶۸۵,۶۹۳,۳۲۴	۱۳۳,۷۰۱,۳۴۲,۶۸۲	۵۶۰,۶۰۰	صندوق س. با درآمد ثابت کمنند
۲۱۲,۶۴۱,۸۵۲	-	۲۸,۷۰۴,۳۰۳	۱۵۲,۸۲۸,۶۵۳,۷۶۵	۱۵۳,۰۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	صندوق س. اعتماد اولین پارسیان-۳
۱,۳۶۰,۷۱۷,۷۹۷	-	۴۰,۳۵۷,۵۸۲	۲۱۴,۴۷۳,۴۷۰,۶۲۱	۲۱۵,۷۷۶,۶۴۶,۰۰۰	۳,۵۶۲,۰۰۰	صندوق س. آرمان آتی کوثر-۳
۱۲۰,۱۰۰,۳۳۳,۴۲۱	-	۴۴,۸۸۴,۱۸۰	۳۳۸,۰۰۰,۷۳۷,۱۰۴	۳۵۰,۰۰۰,۹۶۶,۷۰۵	۴,۴۶۱,۴۱۵	
۲۵,۶۳۴,۱۲۲,۲۵۷	-	۲۰,۵۹۸,۱۷۸	۱,۰۷۲,۶۵۹,۷۵۳,۷۰۵	۱,۰۹۸,۴۹۹,۸۴۴,۱۴۰	۴۹,۱۸۱,۲۰۹	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۶- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها و سود سپرده های بانکی
 سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها و سود سپرده های بانکی به شرح زیر است:
 یادداشت

دوره ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰	۴۳,۴۹۳,۶۵۴,۸۵۰
۸,۹۲۹,۳۲۷,۸۶۷	۱۳۴,۷۱۷,۹۹۸,۰۳۴
۱۱,۷۷۵,۸۵۳,۵۸۷	۱۷۸,۲۱۱,۶۵۲,۸۸۴

سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار
 سود سپرده های بانکی

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

دوره ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	ارزش دفتری	ارزش بازار یا تعدیل شده	تعداد	نام سهام
ریال	ریال	ریال		
۴۳,۴۹۳,۶۵۴,۸۵۰	۴۴۱,۶۴۶,۴۱۰,۶۲۹	۴۸۵,۲۳۱,۰۴۶,۳۰۰	۱۱,۳۱۰,۷۴۷	صندوق ارمنان فیروزه آسیا-ثابت
.	.	.	.	صندوق س. آرمان آتی کوثر-د
.	.	.	.	صندوق س نوع دوم رایکا- ثابت
۴۳,۴۹۳,۶۵۴,۸۵۰	۴۴۱,۶۴۶,۴۱۰,۶۲۹	۴۸۵,۲۳۱,۰۴۶,۳۰۰		

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۶-۲ سود سپرده های بانکی به شرح زیر تفکیک می شود:

دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

خالص سود	هزینه تنزیل	مبلغ سود	نرخ سود	مبلغ اسمی	تاریخ سررسید	تاریخ سرمایه گذاری	نام
ریال	ریال	ریال	درصد	ریال			
۲۰,۲۶۹۵,۵۸۳	.	۲۰,۲۶۹۵,۵۸۳	۵٪	.	۱۴۰۲/۰۲/۰۶	۱۴۰۲/۰۲/۰۶	سپرده کوتاه مدت ۱۰۰,۱۱۰,۸۱۰,۷۰۷,۵۱۹,۲
۳۴,۸۷۱,۱۶۵	.	۳۴,۸۷۱,۱۶۵	۵٪	.	۱۴۰۱/۱۲/۲۴	۱۴۰۱/۱۲/۲۴	سپرده کوتاه مدت ۱۵۶,۲۴۰,۶۱۰,۰۰۰,۰۰۰ بانک پاسارگاد
۷۱,۷۳۶,۹۹۲	.	۷۱,۷۳۶,۹۹۲	۵٪	.	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	سپرده کوتاه مدت ۸۰,۹۶۰,۰۰۰ بانک کارآفرین
۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	.	۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	۲۲,۵٪	.	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	سپرده بلند مدت ۴۰,۱۶۳,۱۷۶,۲۶۰,۵ بانک کارآفرین
۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	.	۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	۲۲,۵٪	.	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	سپرده بلند مدت ۴۰,۱۶۳,۱۷۶,۲۶۰,۵ بانک کارآفرین
۳۵,۹۵۸,۹۰۴,۰۹۳	.	۳۵,۹۵۸,۹۰۴,۰۹۳	۲۲,۵٪	.	۱۴۰۲/۰۵/۱۷	۱۴۰۲/۰۵/۱۷	سپرده بلند مدت ۱۱۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ بانک خاورمیانه
۱۸,۱۰۹,۱۹۷	.	۱۸,۱۰۹,۱۹۷	۵,۰٪	.	۱۴۰۲/۰۶/۰۷	۱۴۰۲/۰۶/۰۷	سپرده کوتاه مدت ۲۰,۱۶۴,۹۴۷,۰۰۰ بانک کارآفرین
۳۸,۸۹۳,۱۵۰,۶۸۵	.	۳۸,۸۹۳,۱۵۰,۶۸۵	۲۲,۵٪	.	۱۴۰۲/۰۸/۰۳	۱۴۰۲/۰۸/۰۳	سپرده بلند مدت ۱۰۰,۱۶۰,۹۳۵,۲۳۲,۰۰۰ بانک خاورمیانه
۳۳,۴۰۸,۲۱۹,۱۷۹	.	۳۳,۴۰۸,۲۱۹,۱۷۹	۲۲,۵٪	.	۱۴۰۲/۰۸/۳۰	۱۴۰۲/۰۸/۳۰	سپرده بلند مدت ۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ بانک خاورمیانه
۱۵۷,۷۰۸,۴۰۰	(۳,۳۸۷,۴۹۰)	۱۶۱,۰۹۵,۸۹۰	۲۲,۵٪	.	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	سپرده بلند مدت ۱۸۳۱۰,۸۲۶,۰۰۰ بانک کارآفرین
۱۳۴,۷۱۷,۹۹۸,۰۳۴	(۳,۳۸۷,۴۹۰)	۱۳۴,۷۲۱,۳۸۵,۵۲۴					

۷- درآمد فروش املاک و مستغلات

یادداشت دوره مالی ۹ ماهه منتهی به
 ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

ریال

درآمد فروش املاک و مستغلات ۷-۱
 ۳۰,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰
 ۳۰,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰

۷-۱ درآمد فروش املاک مستغلات طی دوره، ناشی از فروش قطعی شش ساختمان آزادگان است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۸- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۱۱,۷۳۰,۶۲۲,۱۱۸	مدیر
۵۷۲,۰۵۴,۷۵۴	متولی
۱,۵۶۴,۰۸۲,۸۶۸	بازارگردان
۱,۵۶۴,۰۸۲,۸۶۸	مدیر بهره برداری
۷۸۲,۹۲۸,۸۲۵	حسابرس
۱۶,۲۱۳,۷۷۱,۴۳۳	

۹- سایر هزینه های عملیاتی

دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
ریال	
۲۳,۹۵۰,۶۷۵	هزینه تاسیس
۶۵,۲۹۸,۴۵۰	هزینه برگزاری مجامع
۱۷۹,۹۹۹,۹۷۶	حق پذیرش و عضویت در کانون ها
۶۵۳,۲۵۳,۴۲۴	هزینه آبونمان نرم افزار
۲۱۳,۰۷۶,۵۲۸	هزینه نرم افزار
۱۱,۲۲۷,۷۷۰	هزینه کارمزد بانکی
۲۸۴,۱۵۹,۲۵۹	هزینه تصفیه
۷۷۳,۷۹۵,۹۰۳	سایر هزینه ها
۲,۲۰۴,۷۶۱,۹۸۵	۹-۱

۹-۱) مبلغ ۷۷۳,۷۹۷,۵۰۰ ریال از سایر هزینه ها، از بابت هزینه های کارشناسی ساختمان های آزادگان است. در تاریخ گزارش شده، هزینه های کارشناسی ساختمان سعادت آباد توسط مدیر صندوق پرداخت شده است و اثر آن در دفاتر صندوق نمایان نشده است.

۱۰- سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۲۱۵,۴۷۷,۲۴۱,۷۲۳	سود خالص
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱,۴۳۷	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۱۱- سایر دارایی‌ها

۱۴۰۲/۱۲/۲۹

مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۹۵۰,۶۷۵	۱۲۶,۰۴۹,۳۲۵
۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۵,۲۹۸,۴۵۰	۳۴,۷۰۱,۵۵۰
۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۹,۹۹۹,۹۷۶	۲۴
۰	۶۵۳,۲۵۳,۴۲۴	۶۵۳,۲۵۳,۴۲۴	۰
۰	۱,۰۸۳,۲۵۳,۴۲۴	۹۲۲,۵۰۲,۵۲۵	۱۶۰,۷۵۰,۸۹۹

مخارج تاسیس
مخارج برگزاری مجامع
مخارج عضویت در کانون‌ها
آبونمان نرم افزار صندوق

۱۲- املاک و مستغلات نگه‌داری شده برای فروش

آزادگان قطعه ۲	آزادگان قطعه ۶	سعادت آباد	جمع
۰	۰	۰	۰
۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰	(۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰	(۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

مانده‌ی ابتدای دوره
افزایش (خرید به بهای تمام‌شده)
کاهش (فروش به بهای تمام‌شده)
مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

(۱۲-۱) با توجه به سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق، هدف صندوق از سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات، فروش مجدد آن‌ها است؛ همچنین با توجه به این‌که موضوع اجاره‌داری املاک و مستغلات جزو سیاست‌های صندوق تعریف نشده است، املاک و مستغلات تحت مالکیت صندوق در طبقه‌ی دارایی نگه‌داری شده برای فروش تلقی می‌شود و مشمول استهلاک نیست.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۱۴- حساب‌های دریافتنی

حساب‌های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
تنزیل نشده	تنزیل نشده		
ریال	ریال		
۰	۱۶۱,۰۹۵,۸۹۰	۱۴-۱	سود سپرده‌های بانکی دریافتنی
۰	۳۰,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴-۲	سایر حساب‌های دریافتنی تجاری
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۲۹,۶۲۷	۱۴-۳	سایر حساب‌های دریافتنی
<u>۵۶,۴۸۰,۶۸۱</u>	<u>۳۰,۲۱۱,۱۲۵,۵۱۷</u>		

۱۴-۱ سود سپرده‌های بانکی دریافتنی

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
تنزیل نشده	تنزیل نشده
ریال	ریال
۰	۱۶۱,۰۹۵,۸۹۰
۰	۱۶۱,۰۹۵,۸۹۰

سپرده بلند مدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین

۱۴-۳ سایر دریافتنی‌ها

۱۴۰۲/۱۲/۲۹

مانده بدهکار (بستانکار) انتهای دوره	گردش بستانکار	گردش بدهکار	مانده بدهکار (بستانکار) ابتدای دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۲۹,۶۲۷	۱,۶۳۳,۳۵۰,۳۲۸,۶۱۳	۱,۶۳۳,۲۹۳,۸۷۷,۵۵۹	۵۶,۴۸۰,۶۸۱
<u>۲۹,۶۲۷</u>	<u>۱,۶۳۳,۳۵۰,۳۲۸,۶۱۳</u>	<u>۱,۶۳۳,۲۹۳,۸۷۷,۵۵۹</u>	<u>۵۶,۴۸۰,۶۸۱</u>

کارگزاری دانایان

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره‌ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۱۵- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
	ریال	ریال
۱۵-۱	۲۵,۰۲۸,۵۳۴,۷۵۶	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
	<u>۲۵,۰۲۸,۵۳۴,۷۵۶</u>	<u>۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷</u>

۱۵-۱) سرمایه‌گذاری در سپرده های بانکی به شرح زیر است:

سپرده‌های بانکی	تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سر رسید	نرخ سود	درصد	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
					ریال	درصد	ریال	درصد
سپرده کوتاه مدت ۱۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه	۱۴۰۱/۱۰/۰۱	-	۵٪	۵٪	۲۴,۱۶۶,۰۴۰,۷۷۱	۱,۳۸٪	۱,۹۴۰,۰۰۰	۰,۰۰٪
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۱/۱۰/۰۱	-	۵٪	۵٪	۸۴۳,۰۷۷,۰۳۲	۰,۰۵٪	۹۳۰,۷۴۳,۴۶۷	۰,۷۹٪
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۲۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	-	۵٪	۵٪	۱۸,۶۹۱,۰۳۷	۰,۰۰٪	۰	۰,۰۰٪
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۴۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۵/۲۳	-	۵٪	۵٪	۷۲۵,۹۱۶	۰,۰۰٪	۰	۰,۰۰٪
سپرده بلند مدت ۱۰۱۶۰۹۳۵۲۳۲ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۸/۰۳	۱۴۰۵/۰۸/۰۳	۲۲,۵٪	۰,۰۰٪	۰	۰,۰۰٪	۰	۰,۰۰٪
سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۲۵۰۰۰۰۰۰۰ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۸/۳۰	۱۴۰۵/۰۸/۳۰	۲۲,۵٪	۰,۰۰٪	۰	۰,۰۰٪	۰	۰,۰۰٪
					<u>۲۵,۰۲۸,۵۳۴,۷۵۶</u>		<u>۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷</u>	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۱۶- پرداختنی‌های تجاری و ذخایر

اشخاص وابسته:

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
.	۶,۱۳۸,۲۶۳,۰۵۷	کارمزد مدیر صندوق - گروه مالی دانایان
.	۵۷۲,۰۵۴,۷۵۴	متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
.	۷۸۲,۹۲۸,۸۲۵	حسابرس - موسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر
.	۱,۵۶۴,۰۸۲,۸۶۸	بازارگردان - صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان
.	۱,۵۶۴,۰۸۲,۸۶۸	مدیر بهره‌برداری - شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
	۲۸۴,۱۵۹,۳۵۹	ذخیره کارمزد تصفیه
	۱۱۱,۵۱۰,۱۳۶	ذخیره آبونمان نرم‌افزار
۳,۵۰۰,۰۰۰	۵۸۸,۰۱۷,۱۰۷	بدهی به مدیر بابت امور صندوق
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	بدهی بابت در خواست صدور واحد‌های سرمایه‌گذاری
	۳,۳۸۷,۴۹۰	ذخیره تنزیل سود بانکی
	۱۱,۶۰۸,۴۸۶,۳۶۴	
۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰		

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ی مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۱۷- خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱۴۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی

جمع		واحد سرمایه گذاری		واحد سرمایه گذاری	
درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد
۳٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۵۰٪	۵,۰۰۰,۰۰۰
۳٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۴۰٪	۴,۰۰۰,۰۰۰
۱٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۱۰٪	۱,۰۰۰,۰۰۰
۹۳٪	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۰٪	۰
۱۰۰٪	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰

گروه مالی دانایان
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
شرکت سرمایه گذاری دانایان
واحدهای سرمایه گذاری عادی

۱۸- نقد حاصل از عملیات

دوره ی مالی ۹ ماهه	سود خالص
۲۱۵,۴۷۷,۲۴۱,۷۲۳	تعدیلات:
(۴۰,۶۴۷,۱۲۹,۱۳۰)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱۷۴,۸۳۰,۱۱۲,۵۹۳	جمع
(۳۰,۱۵۴,۶۴۴,۸۳۶)	افزایش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۱۶۰,۷۵۰,۸۹۹)	افزایش سایر دارایی ها
۱۱,۶۰۴,۹۸۶,۳۶۴	۱۸-۱ افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
(۱۸,۷۱۰,۴۰۹,۳۷۱)	جمع
<u>۱۵۶,۱۱۹,۷۰۳,۲۲۲</u>	

۱۸-۱ مبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال از کاهش حساب های پرداختنی (نسبت به ابتدای دوره) جزو معاملات غیرنقد بود و با صدور واحدهای ممتاز، کسر شده است.

یادداشت های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی می باشد.

۱۹- ریسک‌های صندوق: تغییر وضعیت اقتصادی، قوانین و مقررات حاکم بر بازار اجاره و خرید و فروش املاک و مستغلات تحت تأثیر می‌گذارد؛ این تغییرات ممکن است باعث کاهش ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و درآمد عملیاتی صندوق شود. سبب دارایی صندوق مستقیماً تحت تأثیر ریسک‌های مرتبط با بازار املاک و مستغلات به شرح زیر است:

۱-۱۸) رکود اقتصادی در سطح کشور و در حوزه‌ی فعالیت صندوق: برای مثال می‌توان به رکود سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶ و عدم رشد متناسب قیمت زمین و مسکن در این دوره اشاره کرد. رکود طولانی‌مدت صنعت‌های وابسته به ساختمان نیز می‌تواند باعث افت شدید ساخت واحدهای ساختمانی و خروج نیروهای انسانی و سرمایه‌گذاران از این حوزه شود. علت آن است که برگشت ظرفیت‌های عادی صنعت‌های وابسته به ساختمان پس از دوره‌ی رکود بلندمدت در بازار مسکن و واحدهای اداری به سرعت انجام نمی‌شود.

۲-۱۹) رقابت: صندوق املاک مستغلات در مورد دارایی‌های حوزه‌ی فعالیت خود با بازیگران سنتی فعلی بازار در رقابت خواهد بود. ورود گسترده‌ی سایر صندوق‌های املاک و مستغلات در آینده نیز محتمل است. رقابت بین صندوق‌ها برای جذب سرمایه و سود بیشتر می‌تواند بر سبب دارایی‌های صندوق و توانایی در سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار باشد.

۳-۱۹) تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

۴-۱۹) خالی ماندن واحدهای آپارتمانی صندوق برای مدت طولانی: این احتمال وجود دارد که برای دارایی‌های صندوق متقاضی اجاره و خرید وجود نداشته باشد و مدت زمان انعقاد قرارداد اجاره یا فروش دارایی طولانی شود؛ این رویداد بر فعالیت عملیاتی صندوق و گردش دارایی‌های آن اثر منفی دارد. عدم متحرک واحدهای معاملاتی روی واحدهای صندوق ممکن است به فروش اعتباری بلندمدت واحدها منجر شود که این خود ریسک دیگری برای این سرمایه‌گذاری است.

۵-۱۹) وقفه در ایجاد درآمد به دلیل نیاز به تعمیرات و نوسازی: تعمیرات و نوسازی واحدهای در دست بهره‌برداری باعث کاهش منابع نقد شرکت و کاهش درآمد عملیاتی آن در دوره‌ی تعمیرات خواهد شد.

۶-۱۹) تغییر نرخ اجاره‌ی واحدهای اداری و مسکونی و تغییر در قوانین مربوط به اجاره‌داری و فروش: ریسک محیط قانونی و مقرراتی مثل و تغییر در نرخ مالیات بر درآمد اجاره و فروش، بر فعالیت شرکت اثرگذار است. تغییر نرخ اجاره نیز که نقش عمده‌ای بر قیمت املاک و مستغلات دارد منشاء ریسک دیگری برای سرمایه‌گذاری در این حوزه است.

۷-۱۹) افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات: استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه‌ی سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش سرمایه‌ی سرمایه‌گذاران است. افزایش نرخ بهره‌ی دریافت تسهیلات یا کاهش نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.

۸-۱۹) افزایش نامتناسب هزینه‌های عملیاتی و در پی آن کاهش وجوه نقد عملیاتی: عدم افزایش نرخ اجاره متناسب با هزینه‌های عملیاتی باعث کاهش ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری را در پی دارد.

۹-۱۹) ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص محاسبه شده:

باتوجه 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 منعکس‌کننده تغییرات قیمت بازار اوراق‌بهادار 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.

۱۰-۱۹) ریسک نقد شوندگی:

پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بازار اوراق‌بهادار و عقد قرارداد با صندوق بازارگردانی اختصاصی، 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 محدود است و امکان تبدیل به نقدکردن 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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۲۰- 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:

درصد تملک	تعداد واحدهای	نوع واحدهای	سرمایه گذاری	نوع وابستگی	نام	اشخاص وابسته
۳٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	مدیر صندوق	مدیر صندوق	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق و اشخاص وابسته
۳٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	مدیر بهره برداری	مدیر بهره برداری	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	اشخاص وابسته
۱٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	مدیر پذیره نویس	مدیر پذیره نویس	شرکت سرمایه گذاری دانایان	اشخاص وابسته
۶٪	۹,۰۶۰,۰۰۰	عادی	مدیر صندوق	مدیر صندوق	گروه مالی دانایان	اشخاص وابسته
۲۶٪	۳۸,۵۱۱,۸۶۴	عادی	مدیر بهره برداری	مدیر بهره برداری	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	اشخاص وابسته
۳٪	۴,۰۲۱,۴۶۳	عادی	شخص وابسته نسبت به مدیر صندوق	شخص وابسته نسبت به مدیر صندوق	شرکت مشاور سرمایه گذاری دانایان	اشخاص وابسته
۴۱٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰					

۲۱- 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:

مانده بدهکار (بستانکار)	شرح معامله	ارزش معامله	موضوع معامله	نوع وابستگی	طرف معامله
ریال	ریال				
(۶,۱۳۸,۲۶۳,۰۵۷)	طی دوره مالی	۱۱,۹۸۴,۳۵۸,۱۱۸	کارمزد ارکان	مدیر	گروه مالی دانایان
(۲۹۲,۶۰۲,۷۱۹)	طی دوره مالی	۵۷۲,۰۵۴,۷۵۴	کارمزد ارکان	متولی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
(۴۳,۰۹۶,۹۰۰)	طی دوره مالی	۴۳,۰۹۶,۹۰۰	کارمزد ارکان	حسابرس	مالیات بر ارزش افزوده قرارداد حسابرسی
(۲۱,۵۴۸,۴۵۰)	طی دوره مالی	۲۱,۵۴۸,۴۵۰	کارمزد ارکان	حسابرس	عوارض پرداختی ناشی از قرارداد حسابرسی
(۷۱۸,۲۸۳,۴۷۵)	طی دوره مالی	۷۱۸,۲۸۳,۴۷۵	کارمزد ارکان	حسابرس	موسسه حسابرسی و انیا نیک تدبیر
(۸۱۸,۴۳۵,۰۳۶)	طی دوره مالی	۱,۵۶۴,۰۸۲,۸۶۸	کارمزد ارکان	بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان
(۱,۵۶۴,۰۸۲,۸۶۸)	طی دوره مالی	۱,۵۶۴,۰۸۲,۸۶۸	کارمزد ارکان	مدیر بهره بردار	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
۰	طی دوره مالی	۲,۴۹۵,۱۳۰,۹۵۵,۸۸۰	خرید و فروش اوراق بهادار	کارگزاری	کارگزاری دانایان
(۹,۵۹۶,۳۱۲,۵۰۵)		۲,۵۱۱,۵۹۸,۴۶۳,۳۱۳			

۲۲- 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.