

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

موسسه حسابرسی و انیا نیک تدبیر

(حسابداران رسمی)

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۱ الی ۳	گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل
۱ الی ۲۲	صورت‌های مالی

"به نام خدا"

گزارش حسابرس مستقل
به مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

گزارش حسابرسی صورت های مالی
اظهارنظر

(۱) صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۲ و صورت های سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۱، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است. به نظر این مؤسسه، صورت های مالی یاد شده در بالا، خالص دارایی های صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۲ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری مشترک سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبنای اظهارنظر

(۲) حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های مؤسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه ای جامعه حسابداران رسمی، مستقل از صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهارنظر، 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 های سود و زیان و جریان های نقدی فاقد اقلام مقایسه ای می باشد. مفاد این بند تاثیری بر اظهارنظر این مؤسسه نداشته است.

مسئولیت مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

(۴) مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری 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، بر عهده 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 یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر 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 شود، اثر بگذارد.

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

- خطرهای تحریف با اهمیت صورت های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می شود، روش های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیر پاگذاری کنترل های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می شود.

گزارش حسابرس مستقل - ادامه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

- 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 صندوق و وجود یا نبود ابهامی با اهمیت 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 با اهمیت 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 با اهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع رسانی می‌شود. همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش‌دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری و سایر الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار را گزارش نماید.

گزارش درمورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

- ۶) موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و مقررات مرتبط با عملیات صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح زیر است:
- ۶-۱) مفاد بخشنامه ۱۲۰۲۰۲۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۷ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی، در خصوص لزوم برگزاری مجمع برای تغییر مفاد اساسنامه در ارتباط با عدم امکان ایجاد محدودیت در دارایی‌های صندوق‌های سرمایه‌گذاری به نفع اشخاص ثالث.
- ۶-۲) مفاد تبصره ۲ و ۴ ماده ۳۲ اساسنامه درخصوص درج تصمیمات مجمع در مرجع ثبت شرکت‌ها و درج جزئیات تصمیم‌گیری مجامع در تارنمای شرکت (درخصوص مجمع ۷ تیر ماه ۱۴۰۲).
- ۶-۳) مفاد بند ۱۲ ماده ۳۷ اساسنامه در خصوص تهیه و ارائه صورت‌های مالی ظرف ۲۰ روز پس از پایان دوره مالی.
- ۶-۴) مفاد بندهای زیر از ماده ۵۸ اساسنامه در خصوص اطلاع رسانی به عموم از طریق تارنما:
- بند ۱۵ درخصوص انتشار صورت‌های مالی بلافاصله پس از تهیه و بلافاصله پس از صدور گزارش حسابرسی (درخصوص صورت‌های مالی ۳۱ خرداد ۱۴۰۲).
 - بند ۲۱ درخصوص مواردی که باید در مرجع ثبت شرکت‌ها درج شود (درخصوص تغییرات اساسنامه و به روزرسانی آن در تارنما پس از مجمع ۱ آذر ماه).
- ۶-۵) مفاد بند ۱ ماده ۲ دستورالعمل ثبت، نگهداری و گزارش دهی اسناد و مدارک و اطلاعات توسط اشخاص تحت نظارت و ماده ۲۸ اساسنامه در خصوص ارسال تاریخ و ساعت هر یک از مجامع لااقل ۱۰ روز قبل از تاریخ تشکیل مجمع به همراه یک نسخه از آگهی دعوت به مجمع در خصوص مجامع مورخ ۲۰ مهر ۱۴۰۱ و ۷ تیر ماه ۱۴۰۲ به سازمان بورس.
- ۶-۶) بند ۴ ماده ۲ دستورالعمل ثبت، نگهداری و گزارش دهی اسناد و مدارک و اطلاعات توسط اشخاص تحت نظارت در خصوص انتشار یک نسخه از صورتجلسه مجمع عمومی حداکثر ۱۰ روز پس از تشکیل (درخصوص صورتجلسه ۷ تیر ماه ۱۴۰۲ درخصوص تصویب امیدنامه) در سامانه کدال.
- ۶-۷) مفاد بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۰۱۰ در خصوص تسویه حساب فی‌مابین صندوق و کارگزاری‌ها در موعد مقرر.
- ۶-۸) انعقاد قرارداد با بانک‌ها و موسسات اعتباری و تعیین نرخ شکست احتمالی موضوع بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۲۴ سازمان بورس و اوراق بهادار.

- ۷) در رعایت مفاد ابلاغیه ۱۲۰۲۰۲۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۷ مدیریت نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری و پیرو حسابرسی انجام شده وفق استانداردهای حسابرسی و تاییدیه‌های برون سازمانی و تاییدیه مدیران دریافتی، نظر این مؤسسه به موردی که حاکی از ایجاد محدودیت در دارایی‌های صندوق شامل تضمین و توثیق این دارایی‌ها به نفع سایر اشخاص باشد، جلب نگردیده است.

مؤسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر (حسابداران رسمی)

گزارش حسابرس مستقل - ادامه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیکرای

- ۸) محاسبات خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)، ارزش آماری، قیمت صدور و قیمت ابطال واحدهای سرمایه گذاری طی دوره مالی مورد گزارش، به صورت نمونه ای مورد بررسی و کنترل این مؤسسه قرار گرفته است. در حدود رسیدگی‌های انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهای این گزارش، این مؤسسه به مواردی که حاکی از وجود ایراد و اشکال در محاسبات مذکور باشد، برخورد ننموده است.
- ۹) اصول و رویه‌های کنترل داخلی مدیر و متولی صندوق در اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و امیدنامه صندوق مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. این مؤسسه در حدود رسیدگی‌های انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهای این گزارش، به مواردی که حاکی از عدم رعایت اصول و رویه‌های کنترل داخلی باشد، برخورد ننموده است.
- ۱۰) گزارش مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد صندوق برای دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲ مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مالی مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدیر صندوق باشد، جلب نگردیده است.
- ۱۱) در اجرای مفاد ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی قانون مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آئین نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست ابلاغی آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ الحاقی قانون مزبور و استاندارد-های حسابرسی، توسط این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این ارتباط ضمن عدم امکان کنترل رعایت برخی از مفاد مواد آئین نامه اجرایی اخیر الذکر بدلیل عدم استقرار سامانه و بسترهای لازم از سوی سازمان ذیربط، این مؤسسه به موارد بااهمیت دیگری حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات مربوط برخورد نکرده است.

۲۴ اردیبهشت ۱۴۰۳

مؤسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر (حسابداران رسمی)

محسن رضائی

۹۶۲۲۱۶

حسین شهبازی مزید

۰۰۲۸۵۲



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲ که در اجرای بند ۲ 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 جریان‌های 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
۱۱-۲۲	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 در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۱۷ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

امضاء  دانا پلوهان گروه مالی شماره ثبت ۲۵۲۲۷۹ بابک جهان آرا	شخص حقوقی گروه مالی دانایان	ارکان صندوق مدیر صندوق
 لیلا صفاتی (حسابداران رسمی) شماره ثبت ۳۸۹	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران	متولی صندوق



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

دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

یادداشت	دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
درآمدهای عملیاتی:	
۵	۱۱,۳۸۲,۹۳۵,۲۱۴
۶	۱۱۹,۸۷۳,۸۱۹,۰۳۳
	۱۳۱,۲۵۶,۷۵۴,۲۴۷
جمع درآمدها	
هزینه‌های عملیاتی:	
۷	۷,۷۴۷,۸۶۰,۳۵۴
۸	۶۰۴,۶۱۷,۶۱۴
	۸,۳۵۲,۴۷۷,۹۶۸
	۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹
۹	۸۱۹
سود خالص	
سود هر واحد سرمایه‌گذاری	

(Handwritten signature)



دانیان
گروه مالی
شماره ثبت ۲۵۲۲۷۹



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی‌ها

به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۲

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
.	۵۳۸,۳۶۶,۶۰۴	۱۰ دارایی‌ها
۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۱,۶۱۹,۹۶۱,۰۶۹,۲۲۳	۱۱ سایر دارایی‌ها
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۷۱۲,۹۳۱,۰۳۲	۱۲ سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۲۹,۰۳۴,۸۱۷,۳۵۶	۱۳ حساب‌های دریافتنی
۱۱۸,۴۵۸,۲۴۸,۵۶۴	۱,۶۵۰,۲۴۷,۱۸۴,۲۱۵	موجودی نقد
		جمع دارایی‌ها
۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	۸,۸۸۸,۱۵۹,۳۷۲	۱۴ بدهی‌ها
۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	۸,۸۸۸,۱۵۹,۳۷۲	۱۵ پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	۱,۶۴۱,۳۵۹,۰۲۴,۸۴۳	جمع بدهی‌ها
۱,۸۴۵	۱۰,۹۴۲	خالص دارایی‌ها
		خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری

تایید و تصدیق

دانشیار

گروه مالی

شماره ثبت ۲۵۲۲۷۹

سازمان امور مالیاتی

سازمان امور مالیاتی



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گردش خالص دارایی‌ها

دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

مبلغ ریال	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ریال
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	-
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹	-
۱,۶۴۱,۳۵۹,۰۲۴,۸۴۳	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰

گردش خالص دارایی‌ها در دوره‌ی مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۲

واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز

افزایش واحدهای سرمایه‌گذاری از محل پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی

سود خالص دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

دانا یان
گروه مالی
شماره ثبت ۲۵۲۷۷۹

فراغت
خدمات مدیریت سرمایه‌گذاری
(حسابداران رسمی)
شماره ثبت ۵۸۹



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان‌های نقدی

دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به

۱۴۰۲/۰۹/۳۰

یادداشت

۱۰۷,۳۸۷,۴۷۳,۲۳۸
۱۰۷,۳۸۷,۴۷۳,۲۳۸
(۱,۴۷۹,۲۸۵,۳۳۹,۳۴۹)
(۱,۴۷۹,۲۸۵,۳۳۹,۳۴۹)
(۱,۳۷۱,۸۹۷,۸۶۶,۱۱۱)
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۸,۱۰۲,۱۳۳,۸۸۹
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
۲۹,۰۳۴,۸۱۷,۳۵۶

۱۶

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:

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 عادی

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی

خالص افزایش در موجودی نقد

موجودی نقد ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

[Signature]

[Signature]

[Signature]



دانیان
گروه مالی
شماره ثبت ۲۵۲۲۷۹

روستای حسابداران
دفتر مدیریت مالی
تهران
شماره ثبت ۸۹۹۹۹۹۹۹



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 ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۵ مجوز فعالیت دریافت نموده است. هدف از تشکیل این صندوق، قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار می‌رود. برای نیل به این هدف، صندوق در هر خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری، اجاره دادن دارایی‌های در تملک، فروش دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری، سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین‌وساختمان و سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های ساختمانی پذیرفته‌شده در بورس سرمایه‌گذاری می‌نماید. مدت فعالیت صندوق 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.

۱-۲- اطلاع رسانی

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

۱-۳- موضوع فعالیت صندوق

الف- فعالیت اصلی

• هر گونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری؛

• اجاره دادن دارایی‌های در تملک؛

• فروش دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری؛

• سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛

• سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های ساختمانی پذیرفته‌شده در بورس.

ب- فعالیت‌های فرعی:

• سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی؛

• سرمایه‌گذاری واحدهای صندوق‌های در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛

• سرمایه‌گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛

• دریافت تسهیلات.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

پادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲

۴-۱- سال مالی صندوق

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

۲- ارکان صندوق سرمایه‌گذاری

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

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

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

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

متولی صندوق: مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران که در تاریخ 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 ۲.

حسابرس صندوق: مؤسسه حسابرسی وانیا 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.

مدیر بهره‌بردار: شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای می‌باشد. این شرکت در تاریخ ۱۳۸۹/۰۸/۰۱ با شماره‌ی ثبتی ۳۸۸۰۷۴ و سرمایه‌ی ثبتی ۲۰۰ میلیارد ریال و با هدف سرمایه‌گذاری و ارائه خدمات مهندسی طراحی و ساخت در جهت تحقق طرح‌های عمرانی خصوصاً انواع ساختمان‌ها و مقاوم‌سازی و بهسازی لرزه‌ای انواع سازه‌ها تأسیس گردیده است. نشانی شرکت عبارت است از: تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۱۶ واحد ۵.



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 و بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۴- خلاصه اهم رویه‌های حسابداری

۴-۱- درآمد عملیاتی

۴-۱-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه‌ازای 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 مابه‌ازای 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 علی‌الحساب، 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 علی‌الحساب محاسبه می‌گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب، 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 علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می‌گردد و سود آن‌ها در حساب‌های دریافتی لحاظ می‌شود.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیکرای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
برای دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲

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

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 مثبته و با تصویب مجمع صندوق
هزینه‌های برگزاری مجمع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجمع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبته 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 ۱,۲۰۰ 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 مثبته 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 بازیافتی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد. در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می‌باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال‌های قبل افزایش می‌یابد.

۴-۷- مخارج تامین مالی

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

۴-۸- وضعیت مالیات

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



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

۵- سود فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار
سود فروش اوراق بهادار به شرح زیر است:

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
ریال	
۵-۱	۱۱,۳۸۲,۹۳۵,۳۱۴
	۱۱,۳۸۲,۹۳۵,۳۱۴

سود حاصل از فروش واحد صندوق های سرمایه گذاری

۵-۱) سود حاصل از فروش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری پذیرفته شده در بورس یا فرابورس به شرح ذیل می باشد:

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

نام صندوق	تعداد	بهای فروش	اوزش دفتری	کارمزد فروش	مالیات	سود (زیان) فروش
صندوق س. کارا - د	۸,۰۹۲,۱۶۷	۱۲۳,۵۱۰,۷۴۴,۹۲۱	۱۱۹,۵۵۱,۸۱۰,۵۱۸	۲۳,۱۵۸,۳۶۲	۰	۳,۹۳۵,۷۷۶,۱۴۱
صندوق س. با درآمد ثابت کیان	۱,۵۴۲,۵۵۳	۷۶,۳۳۴,۷۷۷,۷۵۸	۷۲,۵۶۵,۳۸۷,۹۳۸	۱۴,۳۱۲,۵۶۶	۰	۳,۷۵۵,۰۷۷,۲۵۴
صندوق س. نوع دوم رایکا- ثابت	۱۰,۰۳۳,۴۰۰	۱۱۹,۵۱۷,۸۶۰,۸۰۰	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۲۲,۴۰۹,۵۹۶	۰	۲,۰۲۶,۳۶۶,۷۸۸
صندوق س. افرا نماد پایدار- ثابت	۵,۶۰۶,۰۰۰	۱۲۳,۷۰۱,۲۴۳,۴۸۲	۱۲۳,۴۸۵,۶۹۳,۳۲۴	۲۳,۱۹۳,۹۷۶	۰	۱۹۲,۳۵۵,۳۸۲
صندوق س. با درآمد ثابت کمند	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۳,۰۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۲,۸۴۸,۶۵۳,۷۴۵	۲۸,۷۰۴,۳۰۳	۰	۲۱۲,۶۴۱,۹۵۲
صندوق س. اعتماد آفرین پارسین - د	۳,۵۶۳,۰۰۰	۲۱۵,۷۷۴,۶۴۶,۰۰۰	۲۱۴,۴۷۳,۴۷۰,۶۲۱	۴۰,۴۵۷,۵۸۳	۰	۱۱۰,۸۴۴,۶۳۵,۳۱۴
	۴۳,۸۳۷,۱۲۰	۸۱۱,۹۳۹,۲۷۱,۹۶۱	۸۰۰,۳۹۴,۱۰۰,۴۶۲	۱۵۳,۳۳۶,۲۸۵	۰	۱۱۰,۸۴۴,۶۳۵,۳۱۴



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

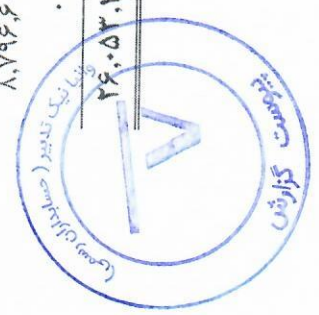
۶- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها و سود سپرده های بانکی
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها و سود سپرده های بانکی به شرح زیر است:
یادداشت
دوره ۶ ماهه منتهی به
۱۴۰۲/۰۹/۳۰

ریال	
۶-۱	۲۶,۰۵۳,۱۷۱,۱۷۸
۶-۲	۹۳,۸۲۰,۶۴۷,۸۵۵
	<u>۱۱۹,۸۷۳,۸۱۹,۰۳۳</u>

سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار
سود سپرده های بانکی

۶-۱ سود تحقق نیافته نگهداری (سود تغییر ارزش) صندوق های سرمایه گذاری پذیرفته شده در بورس یا فرابورس به شرح زیر است:
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

نام صندوق	تعداد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	مالیات	سود تحقق نیافته
ریال		ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق ارمغان فیروزه آسیا-ثابت	۹,۲۸۳,۴۴۷	۳۷۳,۳۳۱,۷۰۳,۱۸۸	۳۵۵,۹۰۵,۱۶۰,۹۴۱	۶۹,۹۸۰,۹۴۴	۰	۱۷,۲۵۶,۵۶۱,۳۰۳
صندوق س. آرمان آتی کوثر-د	۴,۴۶۱,۴۱۵	۲۴۶,۸۴۵,۶۳۰,۵۳۵	۲۳۸,۰۰۲,۷۳۷,۱۰۴	۴۶,۲۸۳,۵۵۶	۰	۸,۷۹۶,۶۰۹,۸۷۵
صندوق س نوع دوم رایکا- ثابت	.	.	.	.	.	.
		<u>۶۲۰,۰۷۷,۳۳۳,۷۲۳</u>	<u>۵۹۳,۹۰۷,۸۹۸,۰۴۵</u>	<u>۱۱۶,۲۶۴,۵۰۰</u>	<u>۰</u>	<u>۲۶,۰۵۳,۱۷۱,۱۷۸</u>

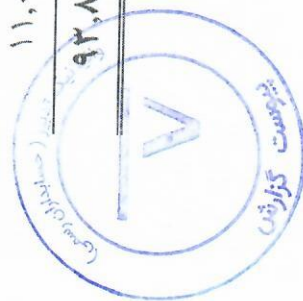


صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

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

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

مبلغ سود	نرخ سود	تاریخ سرمایه گذاری	نام
ریال	درصد		
۱۰۲,۰۲۱,۱۵۱	۵۰٪	۱۴۰۲/۰۳/۰۶	سپرده کوتاه مدت ۱۰۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه
۲۳,۶۰۷,۲۴۰	۵۰٪	۱۴۰۱/۱۲/۲۴	سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد
۵۳,۲۴۴,۷۵۵	۵۰٪	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین
۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	۲۲.۵٪	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	سپرده بلند مدت ۴۰۱۶۳۱۷۶۳۶۰۵ بانک کارآفرین
۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	۲۲.۵٪	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	سپرده بلند مدت ۴۰۱۶۳۱۷۶۳۶۰۵ بانک کارآفرین
۳۵,۹۵۸,۹۰۴,۰۹۳	۲۲.۵٪	۱۴۰۲/۰۵/۱۷	سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۱۱۴ بانک خاورمیانه
۱۱,۶۳۷,۷۴۰	۵۰٪	۱۴۰۲/۰۶/۰۷	سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین
۲۰,۶۵۷,۵۳۴,۲۴۶	۲۲.۵٪	۱۴۰۲/۰۸/۰۳	سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۲۳۲ بانک خاورمیانه
۱۱,۰۴۱,۰۹۵,۸۹۰	۲۲.۵٪	۱۴۰۲/۰۸/۳۰	سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۰۲۹۵ بانک خاورمیانه
۹۳,۸۲۰,۶۴۷,۸۵۵			



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

۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

مدیر	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مدیر	۵,۵۹۲,۳۵۹,۰۶۱
متولی	۲۷۹,۴۵۲,۰۳۵
بازارگردان	۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲
مدیر بهره برداری	۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲
حسابرس	۳۸۴,۷۵۳,۵۹۴
	۷,۷۴۷,۸۶۰,۳۵۴

۸- سایر هزینه های عملیاتی

هزینه تاسیس	ریال	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
هزینه تاسیس	۱۱,۷۷۰,۰۴۶	
هزینه برگزاری مجامع	۳۲,۰۸۹,۵۲۴	
هزینه آبونمان نرم افزار	۳۲۱,۰۲۷,۲۵۰	
هزینه نرم افزار	۱۰۱,۵۶۶,۳۸۸	
هزینه کارمزد بانکی	۲,۶۸۵,۲۰۰	
هزینه تصفیه	۱۳۵,۴۷۹,۲۰۶	
	۶۰۴,۶۱۷,۶۱۴	

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

سود خالص	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
سود خالص	۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹
تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
	۸۱۹

۱۰- سایر دارایی ها

مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی سال	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۷۷۰,۰۴۶	۱۳۸,۲۲۹,۹۵۴
۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲,۰۸۹,۵۲۴	۶۷,۹۱۰,۴۷۶
۰	۶۵۳,۳۵۳,۴۲۴	۳۲۱,۰۲۷,۲۵۰	۳۳۲,۳۲۶,۱۷۴
	۹۰۳,۳۵۳,۴۲۴	۳۶۴,۸۸۶,۸۲۰	۵۳۸,۳۶۶,۶۰۴

مخارج تاسیس
مخارج برگزاری مجامع
آبونمان نرم افزار صندوق



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۱۲- حساب‌های دریافتنی

حساب‌های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

تاریخ	تفزیل نشده	تفزیل شده	یادداشت
۱۴۰۲/۰۳/۳۱	ریال	ریال	
	۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۷۱۲,۳۲۸,۷۶۶	۱۲-۱
	۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۶۰۲,۲۶۶	۱۲-۲
	۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۷۱۲,۹۳۱,۰۳۲	

سود سپرده‌های بانکی دریافتنی

سایر حساب‌های دریافتنی

۱-۱۲) سود سپرده‌های بانکی دریافتی

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
تنزیل نشده	تنزیل نشده
ریال	ریال
.	۳۵۶,۱۶۴,۳۸۳
.	۳۵۶,۱۶۴,۳۸۳
.	۷۱۲,۳۲۸,۷۶۶

سپردہ بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۲۳۲ بانک خاورمیانه

سپردہ بلند مدت ۲۹۵ ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۰ بانک خاورمیانه

۲-۱۲) سایر دریافتنی‌ها

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

کارگزاری دانایان



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توجیهی صورت‌های مالی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۱۳- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
ریال	ریال	ریال
۱۳-۱	۲۹,۰۳۴,۸۱۷,۳۵۶	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
موجودی نقد نزد بانک‌ها	۲۹,۰۳۴,۸۱۷,۳۵۶	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷

۱۴۰۲/۰۳/۳۱

۱۴۰۲/۰۹/۳۰

درصد از کل دارایی‌ها	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها	مبلغ	نرخ سود	تاریخ سررسید	تاریخ سپرده‌گذاری
درصد	ریال	درصد	ریال	درصد		
۰.۰۰٪	۱,۹۴۰,۰۰۰	۱.۳۴٪	۲۲,۰۴۶,۵۳۶,۶۱۴	۵٪	-	۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۰.۷۹٪	۹۳۰,۷۴۳,۴۶۷	۰.۰۶٪	۹۵۲,۸۲۸,۳۰۷	۵٪	-	۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۰.۰۰٪	.	۰.۳۷٪	۴,۴۶۲,۱۷۰,۸۵۹	۵٪	-	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
۰.۰۰٪	.	۰.۱۰٪	۱,۵۷۳,۳۸۱,۵۷۶	۵٪	-	۱۴۰۲/۰۵/۲۳
	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷		۲۹,۰۳۴,۸۱۷,۳۵۶			

سپرده‌های بانکی

سپرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین



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

۱۴- پرداختنی‌های تجاری و ذخایر

۱۴۰۲/۰۳/۳۱

۱۴۰۲/۰۹/۳۰

.	۵,۵۹۲,۳۵۹,۰۶۱
.	۲۷۹,۴۵۲,۰۳۵
.	۳۸۴,۷۵۳,۵۹۴
.	۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲
.	۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲
.	۱۳۵,۴۷۹,۲۰۶
.	۱۰۱,۵۶۶,۳۸۸
۳,۵۰۰,۰۰۰	۹۰۳,۲۵۳,۴۲۴
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰	۸,۸۸۸,۱۵۹,۳۷۲

اشخاص وابسته:

کارمزد مدیر صندوق- گروه مالی دانایان
متولی-موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
حسابرس- موسسه حسابرسی و انیا نیک تدبیر
بازارگردان- صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان
مدیر بهره‌برداری- شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
ذخیره کارمزد تصفیه
ذخیره آیونمان نرم‌افزار
بدهی به مدیر بابت امور صندوق
بدهی بابت در خواست صدور واحد های سرمایه گذاری ممتاز



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

۱۵- خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱۴۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲ به شرح ذیل است:

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

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

۱۶- نقد حاصل از عملیات

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
	۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹
	(۲۳,۲۰۶,۶۴۵,۴۵۸)
	۹۹,۶۹۷,۶۳۰,۸۲۱
	(۶۵۶,۴۵۰,۳۵۱)
	(۵۳۸,۳۶۶,۶۰۴)
۱۶-۱	۸,۸۸۴,۶۵۹,۳۷۲
	۷,۶۸۹,۸۴۲,۴۱۷
	۱۰۷,۳۸۷,۴۷۳,۲۳۸

سود خالص
تعدیلات:
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
جمع
افزایش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
افزایش سایر دارایی ها
افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
جمع

۱۶-۱ مبلغ ۱۰۰ میلیارد ریال از کاهش حساب های پرداختنی (نسبت به ابتدای دوره) جزو معاملات غیر نقد بود و با صدور واحدهای ممتاز، کسر شده است.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۱۷- **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. سبد دارایی صندوق مستقیماً تحت تأثیر ریسک‌های مرتبط با بازار املاک و مستغلات به شرح زیر است:

۱-۱۷) 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.

۲-۱۷) 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 سبد دارایی‌های صندوق و توانایی در سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار باشد.

۳-۱۷) تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

۴-۱۷) 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.

۵-۱۷) 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.

۶-۱۷) 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.

۷-۱۷) افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات: استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه‌ی سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش سرمایه‌گذاران است. افزایش نرخ بهره‌ی دریافت تسهیلات یا کلاشه نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

۸-۱۷) 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.

۹-۱۷) 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 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.

۱۰-۱۷) ریسک نقد شوندگی:

پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بازار اوراق بهادار 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 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.



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

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

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰					
اشخاص وابسته	نام	نوع وابستگی	نوع واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک
مدیر صندوق و اشخاص وابسته	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق	ممتاز	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳٪
اشخاص وابسته	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره برداری	ممتاز	۴,۰۰۰,۰۰۰	۳٪
اشخاص وابسته	شرکت سرمایه گذاری دانایان	مدیر پذیره نویس	ممتاز	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱٪
اشخاص وابسته	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق	عادی	۹,۰۶۰,۰۰۰	۶٪
اشخاص وابسته	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره برداری	عادی	۶,۷۹۵,۰۰۰	۵٪
اشخاص وابسته	شرکت مشاور سرمایه گذاری دانایان	شخص وابسته نسبت به مدیر صندوق	عادی	۷,۰۲۱,۴۶۳	۵٪
				۳۲,۸۷۶,۴۶۳	۲۲٪

۱۹- 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:

شرح معامله				نوع وابستگی	طرف معامله
ماتده بدهکار (بستانکار)	تاریخ معامله	ارزش معامله	موضوع معامله		
ریال		ریال			
(۶,۱۳۸,۴۶۳,۰۵۷)	طی دوره مالی	۵,۸۴۶,۰۹۵,۰۶۱	کارمزد ارکان	مدیر	گروه مالی دانایان
(۲۹۲,۶۰۲,۷۱۹)	طی دوره مالی	۲۷۹,۴۵۲,۰۳۵	کارمزد ارکان	متولی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
(۷۸۲,۹۲۸,۸۲۵)	طی دوره مالی	۳۸۴,۷۵۳,۵۹۴	کارمزد ارکان	حسابرس	موسسه حسابرسی و انیا نیک تدبیر
(۸۱۸,۴۳۵,۰۳۶)	طی دوره مالی	۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲	کارمزد ارکان	بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان
(۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲)	طی دوره مالی	۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲	کارمزد ارکان	مدیر بهره بردار	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
۶۰۲,۳۶۶	طی دوره مالی	۳,۰۸۸,۶۰۹,۹۴۹,۷۶۷	خرید و فروش اوراق بهادار	کارگزاری	کارگزاری دانایان
(۸,۷۷۷,۲۷۵,۲۰۳)		۳,۰۹۶,۶۱۱,۵۴۶,۱۲۱			

۲۰- تعهدات و بدهی های احتمالی
صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی، فاقد تعهدات سرمایه ای و تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت است.

۲۱- 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.

