



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت‌های مالی پایان دوره

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ 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
۷	ب. ارکان صندوق سرمایه‌گذاری
۸	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 حاضر در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۹ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

امضاء	نماینده	شخص حقوقی	ارکان صندوق
	بابک جهان آرا محمدرضا مدیری فرهود صابری سرابی	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق
	ایلا صفاتی	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

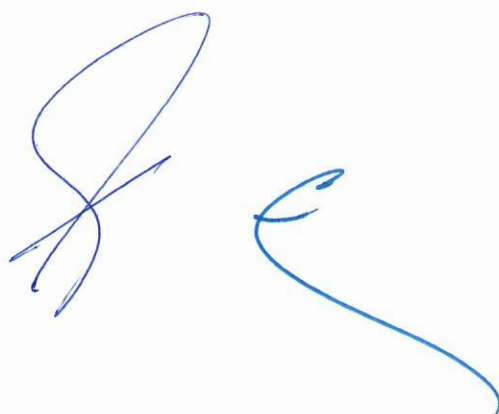


صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	دوره‌ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
درآمدهای عملیاتی:		
۵ سود فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار	۳۰,۸۰۲,۹۶۰,۰۹۷	۶,۶۷۹,۰۳۹,۳۷۷
۶ سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده‌های بانکی	۲۱۵,۶۸۵,۷۹۷,۰۱۹	۱۱,۷۷۵,۸۵۳,۵۸۷
۷ سود و زیان فروش املاک و مستغلات	۳۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
جمع درآمدها	۲۷۶,۹۸۸,۷۵۷,۱۱۶	۱۸,۴۵۴,۸۹۲,۹۶۴
هزینه‌های عملیاتی:		
۸ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۲۵,۲۷۳,۷۲۷,۸۸۵	.
۹ سایر هزینه‌های عملیاتی	۵,۷۱۹,۷۰۲,۰۴۶	۱۴۴,۴۰۰
جمع هزینه‌های عملیاتی	۳۰,۹۹۳,۴۲۹,۹۳۱	۱۴۴,۴۰۰
سود خالص	۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴
۱۰ سود هر واحد سرمایه‌گذاری	۱,۶۴۰	۱,۸۴۵




صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
دارایی ها		
سایر دارایی ها	۱۱	۲,۵۴۲,۰۰۴,۵۳۹
املاک و مستغلات نگه داری شده برای فروش	۱۲	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر سرمایه گذاری ها	۱۳	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸
حساب های دریافتی	۱۴	۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷
موجودی نقد	۱۵	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷
جمع دارایی ها		۱,۷۶۲,۲۱۱,۴۱۸,۳۹۱
بدهی ها		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۱۶	۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲
جمع بدهی ها		۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲
خالص دارایی ها	۱۷	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹
خالص دارایی های هر واحد سرمایه گذاری		۱,۸۴۵

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

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گردش خالص دارایی‌ها

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

یادداشت	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	مبلغ
	واحد	ریال
	-	۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	-	۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵
	-	(۱۶,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰)
	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹

گردش خالص دارایی‌ها در سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۲

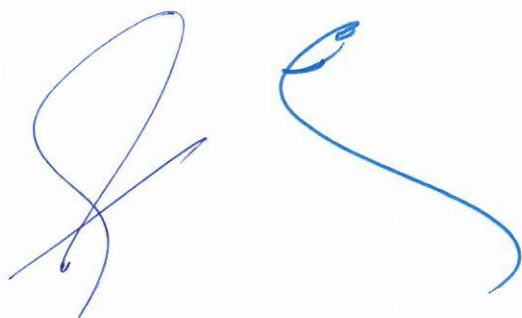
آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز

افزایش واحدهای سرمایه‌گذاری از محل پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی

سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳




صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱



مؤسسان و مدیران
((احضار و امضاء رسمی))
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان نقدی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

یادداشت سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ ماه ۳ و ۷ روزه منتهی به ۱

ریال	ریال	
۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳	۱۹۲,۹۶۹,۵۴۵,۶۰۰	۱۸
.	.	نقد حاصل از عملیات
۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳	۱۹۲,۹۶۹,۵۴۵,۶۰۰	پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد
.	(۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
(۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶)	(۵۷۴,۹۹۰,۰۶۰,۴۴۰)	جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:
(۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶)	(۱,۵۶۹,۹۹۰,۰۶۰,۴۴۰)	خالص جریان‌های نقدی ناشی از خرید و فروش املاک و مستغلات
(۹۹,۰۶۷,۳۱۶,۵۳۳)	(۱,۳۷۷,۰۲۰,۵۱۴,۸۴۰)	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
.	(۱۶,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۸۳,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی:
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۶,۳۲۹,۴۸۵,۱۶۰	دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه‌گذاری عادی و ممتاز
.	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی
		خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
		موجودی نقد ابتدای دوره
		مانده موجودی نقد در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

یادداشت‌های توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.



۱- اطلاعات کلی صندوق

۱-۱- تاریخچه فعالیت

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای که صندوق سرمایه‌گذاری قابل معامله (ETF) محسوب می‌شود، در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ تحت شماره ۵۵۳۳۱ نزد اداره ثبت شرکت‌های تهران 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 احياء، 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.

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 پایان دوره

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳

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 نیک رای	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 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.

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

صورت‌های مالی پایان دوره

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

برای سال مالی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳

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 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 این‌که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد تا سقف ۴۰۰ میلیون ریال
هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها	هزینه دسترسی به نرم‌افزار صندوق، نصب و راه‌اندازی تارنمای آن و هزینه‌های پشتیبانی آن‌ها سالانه تا سقف ۱,۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق.

۴-۶- زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

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

۴-۷- مخارج تامین مالی

سود و کارمزد تسهیلات دریافتی از بانک‌ها، مؤسسات مالی و اعتباری و خرید اقساطی سهام مخارج 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 منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

۵) سود (زیان) فروش اوراق بهادار

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

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۱-۵ سود حاصل از فروش واحد صندوق های سرمایه گذاری	۳۰.۸۰۲.۹۶۰.۰۹۷	۰
۲-۵ گواهی اعتبار مولد رفاه ۰.۲۰۷	۰	۶.۶۷۹.۰۳۹.۳۷۷
	۳۰.۸۰۲.۹۶۰.۰۹۷	۶.۶۷۹.۰۳۹.۳۷۷

۱-۵) سود حاصل از فروش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱		دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
نام صندوق	تعداد واحد	بهای فروش	ارزش دفتری
		ریال	ریال
کارمزد فروش	مالیات	سود (زیان) فروش	سود (زیان) فروش
		ریال	ریال
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کارا	۸۰.۹۲.۱۶۷	۱۲۳,۵۱۰,۷۴۴,۹۲۱	۱۱۹,۵۵۱,۸۱۰,۵۱۸
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کیان	۱,۵۴۲,۵۵۳	۷۶,۳۳۴,۷۷۷,۷۵۸	۷۲,۵۶۵,۳۸۷,۹۳۸
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت رایکا	۱۰.۰۳۳,۴۰۰	۱۱۹,۵۱۷,۸۶۰,۸۰۰	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آسیا	۱,۷۸۳,۱۳۱	۷۶,۶۳۴,۸۳۰,۱۹۷	۶۹,۵۹۸,۸۸۴,۴۲۱
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت لیخند فارابی	۲۰.۰۰۰,۰۰۰	۲۹,۵۷۶.۰۰۰.۰۰۰	۲۹,۱۸۲,۳۲۹,۸۵۵
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت افرا	۵۶۰۶.۰۰۰	۱۲۳,۷۰۱,۲۴۲,۴۸۲	۱۲۳,۴۸۵,۶۹۳,۲۲۴
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کمند	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۳,۰۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۲,۸۴۸,۶۵۳,۷۴۵
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت افرین پارسیان	۳,۵۶۳,۰۰۰	۲۱۵,۷۷۴,۶۴۶,۰۰۰	۲۱۴,۴۷۳,۴۷۰,۶۲۱
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آرمان آتی کوثر	۴,۴۶۱,۴۱۵	۲۵۰,۰۵۹,۹۴۶,۷۰۵	۲۳۸,۰۰۲,۷۳۷,۱۰۴
	۵۲,۰۸۱,۶۶۶	۱,۱۶۸,۲۰۰,۰۴۸,۸۶۳	۱,۱۳۷,۱۷۸,۰۵۱,۸۴۲
			۲۱۹,۰۳۶,۹۲۴
			۳۰.۸۰۲.۹۶۰.۰۹۷

۲-۵) سود ناشی از فروش اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱		دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
عنوان	تعداد فروش	بهای فروش	بهای تمام شده
	واحد	ریال	ریال
سود (زیان) فروش	کارمزد فروش	سود (زیان) فروش	سود (زیان) فروش
		ریال	ریال
گواهی اعتبار مولد رفاه ۰.۲۰۷	۰	۰	۰
	۰	۰	۰
			۶.۶۷۹.۰۳۹.۳۷۷

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

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	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۱- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۶۵,۸۲۱,۷۳۷,۵۲۲	۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰
۲- سود سپرده های بانکی	۱۴۹,۸۶۴,۰۵۹,۴۹۷	۸,۹۲۹,۳۲۷,۸۶۷
	۲۱۵,۶۸۵,۷۹۷,۰۱۹	۱۱,۷۷۵,۸۵۳,۵۸۷

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

نام سهام	تعداد	ارزش بازار یا تعدیل شده	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱				دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱			
			ارزش دفتری	کارمزد	مالیات	سود تحقق نیافته	سود تحقق نیافته	ریال	ریال	ریال
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت ارمغان فیروزه آسیا	۱۱,۱۶۷,۱۰۳	۵۱۱,۸۳۲,۹۹۸,۹۰۲	۴۴۰,۴۹۸,۵۷۲,۷۸۵	۹۵,۹۶۸,۶۸۷	۰	۷۱,۲۳۸,۴۵۷,۴۲۹	۰	۰	۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰	۰
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت لیخند فارابی	۵۳۰,۵۴۶	۸,۱۹۹,۰۵۷,۸۸۴	۷,۷۴۱,۲۸۴,۱۸۷	۱,۵۳۷,۳۲۳	۰	۴۵۶,۲۳۶,۳۷۲	۰	۰	۰	۰
شرکت توسعه و عمران امید	۱۴,۸۰۲,۳۳۰	۲۵,۶۵۲,۴۳۷,۸۹۰	۳۱,۳۷۲,۷۶۲,۱۶۴	۲۴,۳۶۹,۸۱۶	۱۲۸,۲۶۲,۱۸۹	(۵,۸۷۲,۹۵۶,۲۷۹)	۰	۰	۰	۰
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت رایکا	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
		۵۴۵,۶۸۴,۴۹۴,۶۷۶	۴۷۹,۶۱۲,۶۱۹,۱۳۶	۱۲۱,۸۷۵,۸۲۶	۱۲۸,۲۶۲,۱۸۹	۶۵,۸۲۱,۷۳۷,۵۲۲	۰	۰	۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰	۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

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

دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱					نام
خالص سود	خالص سود	هزینه تنزیل	مبلغ سود	نرخ سود	نرخ سود	تاریخ سرمایه گذاری	
ریال	ریال	ریال	ریال	درصد			
۰	۲۱۲,۵۷۷,۴۱۷	۰	۲۱۲,۵۷۷,۴۱۷		۵٪	۱۴۰۲/۰۳/۰۶	سپرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه
۸,۹۲۹,۳۲۷,۸۶۷	۴۱,۸۲۷,۱۰۸	۰	۴۱,۸۲۷,۱۰۸		۵٪	۱۴۰۱/۱۲/۲۴	سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد
۰	۷۱,۸۸۳,۸۳۰	۰	۷۱,۸۸۳,۸۳۰		۵٪	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین
۰	۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	۰	۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰		۲۳٪	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	سپرده بلند مدت ۰۴۰۱۶۳۱۷۶۳۶۰۵ بانک کارآفرین
۰	۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	۰	۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰		۲۳٪	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	سپرده بلند مدت ۰۴۰۱۶۳۱۷۶۸۶۰۵ بانک کارآفرین
۰	۳۵,۹۵۸,۹۰۴,۰۹۳	۰	۳۵,۹۵۸,۹۰۴,۰۹۳		۲۳٪	۱۴۰۲/۰۵/۱۷	سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۱۱۴ بانک خاورمیانه
۰	۲۳,۴۳۲,۲۳۳	۰	۲۳,۴۳۲,۲۳۳		۵٪	۱۴۰۲/۰۶/۰۷	سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین
۰	۳۸,۸۹۳,۱۵۰,۶۸۵	۰	۳۸,۸۹۳,۱۵۰,۶۸۵		۲۳٪	۱۴۰۲/۰۸/۰۳	سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۲۳۲ بانک خاورمیانه
۰	۳۳,۴۰۸,۲۱۹,۱۷۹	۰	۳۳,۴۰۸,۲۱۹,۱۷۹		۲۳٪	۱۴۰۲/۰۸/۳۰	سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۲۹۵ بانک خاورمیانه
۰	۱۵,۲۷۵,۲۲۷,۳۳۰	(۱۳,۴۷۶,۷۹۲)	۱۵,۲۸۸,۷۰۴,۱۲۲		۲۳٪	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	سپرده بلند مدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین
۰	۶,۲۳۴,۸۸۲	(۴,۲۵۹)	۶,۲۳۹,۱۴۱		۵٪	۱۴۰۳/۰۳/۰۵	سپرده کوتاه مدت ۳۴۰.۸۱۰۰.۱۵۶۶۲۴۰۶.۱ بانک پاسارگاد
۸,۹۲۹,۳۲۷,۸۶۷	۱۴۹,۸۶۴,۰۵۹,۴۹۷	(۱۳,۴۸۱,۰۵۱)	۱۴۹,۸۷۷,۵۴۰,۵۴۸				

۷) درآمد فروش املاک و مستغلات

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال
۷-۱	۳۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۳۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

درآمد فروش املاک و مستغلات

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

(۸) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

یادداشت ها	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
مدیر	۱۸,۳۲۰,۴۹۲,۸۵۷	.
متولی	۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰	.
بازارگردان	۲,۴۴۲,۷۳۲,۲۵۷	.
مدیر بهره برداری	۲,۴۴۲,۷۳۲,۲۵۷	.
حسابرس	۱,۱۹۳,۳۵۷,۸۲۴	.
	۲۵,۲۷۳,۷۲۷,۸۸۵	.

(۹) سایر هزینه های عملیاتی

یادداشت ها	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
هزینه تاسیس	۳۶,۵۴۱,۸۸۷	.
هزینه برگزاری مجامع	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	۱۷۹,۹۹۹,۹۷۶	.
هزینه نرم افزار	۱,۵۰۰,۳۸۱,۱۳۳	.
هزینه کارمزد بانکی	۱۶,۹۲۲,۶۳۰	۱۴۴,۴۰۰
هزینه تصفیه	۴۴۵,۶۸۹,۵۲۶	.
سایر هزینه ها	۳,۴۴۰,۱۶۶,۸۹۴	.
۹-۱	۵,۷۱۹,۷۰۲,۰۴۶	۱۴۴,۴۰۰

۹-۱ شامل هزینه های کارشناسی املاک، هزینه های نقل و انتقال و عوارض شهرداری است.

(۱۰) سود هر واحد سرمایه گذاری

یادداشت ها	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
سود خالص	۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱,۶۴۰	۱,۸۴۵

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

(۱۱) سایر دارایی ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
مخارج انتقالی به دوره های آتی	۱۱-۱	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹
پیش پرداخت ها	۱۱-۲	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		۲,۵۴۲,۰۰۴,۵۳۹

(۱۱-۱) مخارج انتقالی به دوره های آتی به شرح جدول زیر است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱

مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۵۴۱,۸۸۷	۱۱۳,۴۵۸,۱۱۳
۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۹,۹۹۹,۹۷۶	۲۴
۰	۲,۶۹۵,۰۳۴,۲۴۶	۱,۱۶۶,۴۸۷,۸۴۴	۱,۵۲۸,۵۴۶,۴۰۲
۰	۳,۱۲۵,۰۳۴,۲۴۶	۱,۴۸۳,۰۲۹,۷۰۷	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹

(۱۱-۲) پیش پرداخت ها

	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
پیش پرداخت هزینه ی تهیه گزارش کارشناسی	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰

(۱۲) املاک و مستغلات نگه داری شده برای فروش

آزادگان قطعه ۲	آزادگان قطعه ۶	سعادت آباد	جمع
ریال	ریال	ریال	ریال
مانده ی ابتدای دوره	۰	۰	۰
افزایش (خرید به بهای تمام شده)	۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
کاهش فروش به بهای تمام شده	۰	۰	(۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
مانده در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱-۱۲) توجه به سیاست های سرمایه گذاری صندوق، هدف صندوق از سرمایه گذاری در املاک و مستغلات، فروش مجدد آن ها است؛ همچنین با توجه به این که موضوع به داری املاک و مستغلات جزو سیاست های صندوق تعریف نشده است، املاک و مستغلات تحت مالکیت صندوق در طبقه ی دارایی نگه داری شده برای فروش تلقی می شود و مشمول استهلاک تلقی نشده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

۱۳) سایر سرمایه گذاری ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
صندوق های سرمایه گذاری	ریال	ریال
۱-۱۳	۵۴۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶
۲-۱۳	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
سپرده های بلندمدت بانکی	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶

۱-۱۳) سرمایه گذاری در سهام و حق تقدم شرکتهای بورسی با فرابورسی به تفکیک صنعت شرح جدول زیر می باشد:

طبقه ی سرمایه گذاری	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی ها	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی ها
صندوق سرمایه گذاری فیروزه ی آسیا - ثابت	۴۴۰,۴۹۸,۵۷۲,۷۸۵	۵۱۱,۷۳۷,۰۳۰,۲۱۴	۲۹٪	-	۰٪	-	-	درصد به کل دارایی ها
صندوق سرمایه گذاری نوع دوم رایکا - ثابت	-	-	۰٪	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۹۹٪	۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۹۹٪
صندوق سرمایه گذاری لبخند فارابی - ثابت	۷,۷۴۱,۲۸۴,۱۸۷	۸,۱۹۷,۵۲۰,۵۶۰	۰٪	-	۰٪	-	-	درصد به کل دارایی ها
توسعه و عمران امید	۳۱,۳۷۲,۷۶۲,۱۶۴	۲۵,۴۹۹,۸۰۵,۸۸۴	۱٪	-	۰٪	-	-	درصد به کل دارایی ها
	۴۷۹,۶۱۲,۶۱۹,۱۳۶	۵۴۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	۳۱٪	۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶	۹۹٪	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶	۹۹٪

۲-۱۳) سرمایه گذاری در سپرده های بانکی به شرح زیر است:

سپرده های بانکی	تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سر رسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
سپرده بلندمدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	۱۴۰۵/۱۲/۲۸	۲۳٪	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲٪	ریال	درصد
				۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		ریال	درصد

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

۱۴) حساب های دریافتنی

حساب های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	یادداشت
تنزیل نشده	تنزیل نشده	
ریال	ریال	
۰	۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	۱۴-۱
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۰	
<u>۵۶,۴۸۰,۶۸۱</u>	<u>۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷</u>	

سود سپرده های بانکی دریافتنی
جاری کارگزاران

۱۴-۱) سود سپرده های بانکی دریافتنی

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	یادداشت
تنزیل نشده	تنزیل نشده	
ریال	ریال	
۰	۶,۲۳۹,۱۴۱	
۰	۱,۹۶۶,۶۴۹,۴۲۶	
۰	<u>۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷</u>	

سپرده کوتاه مدت ۳۴۰.۸۱۰۰.۱۵۶۶۲۴۰۶.۱ بانک پاسارگاد
سپرده بلند مدت ۵۱۰.۱۸۲۱۰.۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین

۱۵) موجودی نقد

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۱۵-۱
<u>۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷</u>	<u>۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷</u>	

موجودی نقد نزد بانک ها

۱۵-۱) موجودی نقد نزد بانک ها به شرح زیر است:

تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سر رسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
		درصد	ریال	درصد	ریال	درصد
۱۴۰۱/۱۰/۰۱	-	۵٪	۵۵,۸۰۵	۰.۰۰٪	۱,۹۴۰,۰۰۰	۰.۰۰٪
۱۴۰۱/۱۰/۰۱	-	۵٪	۹,۵۱۸,۹۷۵	۰.۰۱٪	۹۳۰,۷۴۳,۴۶۷	۰.۷۹٪
۱۴۰۲/۰۳/۳۱	-	۵٪	۳,۶۵۶,۴۱۰,۱۸۵	۳.۰۹٪	۰	۰.۰۰٪
۱۴۰۲/۰۵/۲۳	-	۵٪	۱۴,۷۸۲,۷۵۲	۰.۰۱٪	۰	۰.۰۰٪
۱۴۰۳/۰۳/۰۵	-	۵٪	۳,۵۸۱,۴۰۰,۹۱۰	۳.۰۳٪		
			<u>۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷</u>		<u>۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷</u>	

سپرده های بانکی

سپرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰.۸۱۰۰.۱۵۶۶۲۴۰۶.۱ بانک پاسارگاد

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

۱۶) پرداختنی های تجاری و ذخایر

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
.	۷,۲۰۳,۶۹۷,۰۴۵	کارمزد مدیر صندوق - گروه مالی دانایان
.	۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰	کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
.	۵۵۵,۳۵۷,۸۲۴	ذخیره ی حق الزحمه ی حسابرس - موسسه حسابرسی واتیا نیک تدبیر
.	۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶	کارمزد بازارگردان-صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان
.	۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶	کارمزد مدیر بهره برداری-شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
.	۴۴۵,۶۸۹,۵۲۶	ذخیره کارمزد تصفیه
.	۲,۱۶۲,۵۹۷,۵۸۳	آبونمان نرم افزار
۳,۵۰۰,۰۰۰	۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰	۱۶-۱ بدهی به مدیر بابت امور صندوق
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	بدهی بابت در خواست صدور واحد های سرمایه گذاری
.	۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰	حساب پرداختنی بابت سود تقسیمی
.	۴۹۱	۱۶-۲ جاری کارگزاران (حساب پرداختنی به کارگزار)
.	۱۳,۴۸۱,۰۵۱	ذخیره تنزیل سود سپرده ی بانکی
<u>۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲</u>	

۱۶-۱) بدهی به مدیر بابت امور صندوق

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
.	۹۵,۷۹۱,۰۸۰	هزینه تأسیس
.	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	برگزاری مجمع
۳,۵۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	سایر
<u>۳,۵۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰</u>	

۱۶-۲) جاری کارگزاران (حساب پرداختنی به کارگزار)

۱۴۰۳/۰۳/۳۱			
مانده بدهکار (بستانکار) ابتدای دوره	گردش بدهکار	گردش بدهکار	مانده بدهکار (بستانکار) انتهای دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۱,۷۷۵,۹۱۱,۰۱۳,۵۳۶	۱,۷۷۵,۹۶۷,۴۹۴,۷۰۸	(۴۹۱)
۵۶,۴۸۰,۶۸۱	۱,۷۷۵,۹۱۱,۰۱۳,۵۳۶	۱,۷۷۵,۹۶۷,۴۹۴,۷۰۸	(۴۹۱)

کارگزاری دانایان

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

۱۷) خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۰ 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 ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳ به شرح ذیل است:

واحد سرمایه گذاری ممتاز		واحد سرمایه گذاری عادی		جمع	
ریال	درصد	ریال	درصد	ریال	درصد
۵۸,۲۶۰,۰۰۲,۵۲۵	۵۰٪	۱۰۵,۵۶۷,۱۲۴,۵۷۵	۶٪	۱۶۳,۸۲۷,۱۲۷,۱۰۰	۹٪
۴۶,۶۰۸,۰۰۲,۰۲۰	۴۰٪	۴۴۸,۷۴۰,۲۵۸,۷۷۶	۲۸٪	۴۹۵,۳۴۸,۲۶۰,۷۹۶	۲۸٪
۱۱,۶۵۲,۰۰۰,۵۰۵	۱۰٪	۰	۰٪	۱۱,۶۵۲,۰۰۰,۵۰۵	۱٪
۰	۰٪	۱,۰۷۶,۹۷۲,۶۸۷,۳۴۸	۶۶٪	۱,۰۷۶,۹۷۲,۶۸۷,۳۴۸	۶۳٪
۱۱۶,۵۲۰,۰۰۵,۰۵۰	۱۰۰٪	۱,۶۳۱,۲۸۰,۰۷۰,۶۹۹	۱۰۰٪	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۰۰٪

گروه مالی دانایان

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای

شرکت سرمایه گذاری دانایان

سایر دارندگان واحدهای عادی

۱۸) نقد حاصل از عملیات

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴
(۶۲,۹۷۵,۲۱۱,۸۰۲)	(۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰)
۱۸۳,۰۲۰,۱۱۵,۳۸۳	۱۵,۶۰۸,۲۲۲,۸۴۴
(۱,۹۱۶,۴۰۷,۸۸۶)	(۵۶,۴۸۰,۶۸۱)
(۲,۵۴۲,۰۰۴,۵۳۹)	۰
۱۴,۴۰۷,۸۴۲,۶۴۲	۳,۵۰۰,۰۰۰
۹,۹۴۹,۴۳۰,۲۱۷	(۵۲,۹۸۰,۶۸۱)
۱۹۲,۹۶۹,۵۴۵,۶۰۰	۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳

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

۱۸-۱

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.

۱۹- **ریسک‌های صندوق:** تغییر وضعیت اقتصادی، قوانین و مقررات حاکم بر بازار اجاره و خرید و فروش املاک و نیز می‌تواند باعث افت 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.

۱۹-۱) 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 سید دارایی‌های صندوق و توانایی در سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار باشد.

۱۹-۲) تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

۱۹-۳) خالی ماندن واحدهای آپارتمانی صندوق برای مدت طولانی: این احتمال وجود دارد که برای دارایی‌های صندوق متقاضی خرید وجود نداشته باشد و مدت زمان انعقاد قرارداد 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.

۱۹-۴) 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.

۱۹-۵) 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 صندوق اثرگذار است.

۱۹-۶) 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 کلاهی نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.

۱۹-۷) افزایش نامتناسب هزینه‌های عملیاتی و در پی آن کاهش وجوه نقد عملیاتی: عدم‌افزایش نرخ اجاره متناسب با هزینه‌های عملیاتی باعث کاهش ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری را در پی دارد.

۸-۱۹) 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 اوراق بهادار در تملک صندوق است، لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلات 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.

۹-۱۹) 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 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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

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:

اشخاص وابسته	نام	نوع وابستگی	نوع واحد های سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	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	۳۸,۵۱۱,۸۶۴		۲۶٪
اشخاص وابسته	شرکت مشاور سرمایه گذاری دانایان	شخص وابسته نسبت به مدیر صندوق	عادی	۴,۰۲۱,۴۶۳		۳٪
				۶۱,۵۹۳,۳۲۷		۴۱٪

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:

طرف معامله	نوع وابستگی	موضوع معامله	ارزش معامله	شرح معامله	مانده بدهکار (بستانکار)
			ریال	تاریخ معامله	ریال
گروه مالی دانایان	مدیر	کارمزد ارکان	۱۸,۳۲۰,۴۹۲,۸۵۷	طی دوره مالی	(۷,۲۰۳,۶۹۷,۰۴۵)
طرف معامله	مدیر	بدهی بابت امور صندوق	۲,۱۷۷,۲۹۹,۸۲۸	طی دوره ی مالی	(۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰)
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران	متولی	کارمزد ارکان	۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰	طی دوره مالی	(۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰)
مالیات بر ارزش افزوده قرارداد حسابرسی	حسابرس	کارمزد ارکان	۱,۱۹۳,۳۵۷,۸۲۴	طی دوره مالی	(۵۵۵,۳۵۷,۸۲۴)
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان	بازارگردان	کارمزد ارکان	۲,۴۴۲,۷۳۲,۲۵۷	طی دوره مالی	(۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶)
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره بردار	کارمزد ارکان	۲,۴۴۲,۷۳۲,۲۵۷	طی دوره مالی	(۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶)
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره بردار	خرید و فروش ساختمان	۱,۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	طی دوره مالی	۰
کارگزاری دانایان	کارگزاری	خریدوفروش اوراق بهادار	۲,۶۶۷,۳۰۲,۵۹۸,۵۰۱	طی دوره مالی	(۴۹۱)

۲۲) رویدادهای بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها

یاددهایی که در دوره بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها تا تاریخ تائید صورت های مالی اتفاق افتاده و مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در یادداشت های توضیحی بوده رخ نداده است.

۲۳) تعهدات و بدهی های احتمالی

تاریخ صورت خالص دارایی ها، صندوق فاقد تعهدات و بدهی های احتمالی با اهمیتی در صورت های مالی است.