

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گزارش حسابرس مستقل

به همراه صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

موسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر

(حسابداران رسمی)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۱ الی ۳	گزارش حسابرس مستقل
۱ الی ۲۲	صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

"به نام خدا"

گزارش حسابرس مستقل

به مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

گزارش حسابرسی صورت های مالی اظهاری نظر

۱) صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ و صورت های سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۷، 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای سال مالی 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 اظهار نظر

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 اظهار نظر، کافی و مناسب است.

تاکید بر مطلب خاص

۳) اقلام مقایسه ای صورت های مالی بنا بر مطلب مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۱، با توجه به تاسیس صندوق از تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ صورت های سود و زیان و جریان های نقدی فاقد قابلیت مقایسه ای می باشد. مفاد این بند تاثیری بر اظهار نظر 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 اظهار نظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی با اهمیت تلقی می شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورت های مالی اتخاذ می 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:

مؤسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر (حسابداران رسمی)

وانیا

گزارش حسابرس مستقل - ادامه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیکرای

- خطرهای تحریف با اهمیت صورت‌های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود، روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیر پاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می‌شود.
- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.
- بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط 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 صندوق‌های 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 بند ۱۲ ماده ۳۷ اساسنامه و ابلاغیه ۱۲۰۱۰۳۴ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص تهیه و ارائه صورت‌های مالی ظرف ۲۰ روز پس از پایان سال مالی در سامانه کدال.
 - ۶-۲) مفاد بند ۱ ماده ۲ دستورالعمل ثبت، نگهداری و گزارش‌دهی اسناد و مدارک و اطلاعات توسط اشخاص تحت نظارت و ماده ۲۸ اساسنامه در خصوص ارسال تاریخ و ساعت هر یک از مجامع حداقل ۱۰ روز قبل از تاریخ تشکیل مجمع به همراه یک نسخه از آگهی دعوت به مجمع به سازمان بورس (در خصوص مجمع مورخ ۴ تیر ماه).
 - ۶-۳) مفاد بند ۴ ماده ۲ دستورالعمل ثبت، نگهداری و گزارش‌دهی اسناد و مدارک و اطلاعات توسط اشخاص تحت نظارت در خصوص انتشار یک نسخه از صورت‌جلسه مجمع عمومی حداکثر ۱۰ روز پس از تشکیل (در خصوص مجمع مورخ ۴ تیر ماه ۱۴۰۲) در سامانه کدال.
 - ۶-۴) مفاد ماده ۳۴ اساسنامه در خصوص اجرایی شدن تغییرات اساسنامه و امیدنامه یک ماه پس از ثبت شدن نزد سازمان.
 - ۶-۵) مفاد ابلاغیه ۱۲۰۲۰۰۹۳، در خصوص افشای پرتفوی ماهانه صندوق در سامانه کدال ۱۰ روز پس از پایان ماه (در خصوص پرتفوی منتهی به ۳۰ بهمن که در تاریخ ۱۵ اسفند بارگزاری شده است).
 - ۶-۶) مفاد بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۰۱۰ در خصوص تسویه حساب فی‌مابین صندوق و کارگزاری‌ها در موعد مقرر.
 - ۶-۷) مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۲۴ سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص انعقاد قرارداد با بانک‌ها و موسسات اعتباری و تعیین نرخ شکست احتمالی.

گزارش حسابرس مستقل - ادامه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

- (۷) در رعایت مفاد ابلاغیه ۱۲۰۲۰۲۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۷ مدیریت نظارت بر صندوق‌های سرمایه گذاری 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.
- (۸) محاسبات خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)، ارزش آماری، قیمت صدور و قیمت ابطال واحدهای سرمایه گذاری طی سال 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 و شناسایی موجودی املاک به بهای تمام شده تاریخی، 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. در حدود رسیدگی‌های انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهای این گزارش، این مؤسسه 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 سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ 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 ۴ رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تامین مالی تروریسم در شرکت‌های تجاری و موسسات غیرتجاری، موضوع ماده ۴۶ آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته و موارد عدم رعایت مشاهده نگردیده است.

۳۰ مرداد ۱۴۰۳

مؤسسه حسابرسی وانیانیک تدبیر (حسابداران رسمی)

حسین شهبازی شریذ

محسن رضائی

۹۶۳۳۶۵

۰۰۲۸۵۲





صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ که در اجرای بند ۱۲ ماده ۳۷ اساسنامه صندوق براساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می گردد:

شماره صفحه

۲	• صورت سود و زیان
۳	• صورت خالص دارایی ها
۴	• گردش خالص دارایی ها
۵	• صورت جریان نقدی
	• یادداشت های توضیحی:
۶	الف. اطلاعات کلی صندوق
۷	ب. ارکان صندوق سرمایه گذاری
۸	پ. مبنای تهیه صورت های مالی
۸-۱۰	ت. خلاصه اهم رویه های حسابداری
۱۱-۲۲	ث. یادداشت های مربوط به اقلام مندرج در صورت های مالی و سایر اطلاعات مالی

این صورت های مالی در چارچوب استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق های سرمایه گذاری تهیه گردیده است. مدیریت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای بر این باور است که این صورت های مالی برای ارائه تصویری روشن و منصفانه از عملکرد مالی صندوق، دربرگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیت های موجود و اثرات آنها در آینده که بصورت معقول در موقعیت کنونی می توان پیش بینی نموده است و به نحو درست و به گونه کافی در این صورت های مالی افشا گردیده اند.

صورت های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۹ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.



صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
امضاء
۵۵۳۳۱

نمایند

بابک جهان آرا
محمدرضا مدیری
پیمان حبیبی
مسعود مددی
لیلا صفاتی

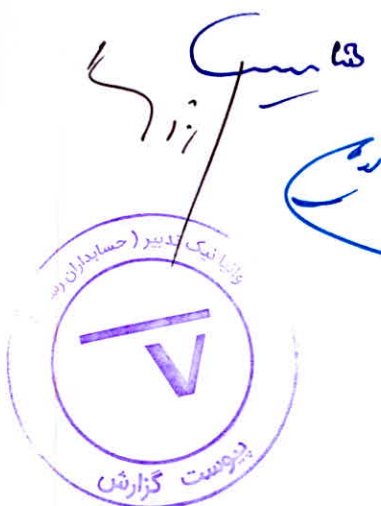
شخص حقوقی

گروه مالی دانایان
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

ارکان صندوق

مدیر صندوق
متولی صندوق

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه
زاینده رود 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 سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
درآمدهای عملیاتی:		
۵ سود فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار	۳۰,۸۰۲,۹۶۰,۰۹۷	۶,۶۷۹,۰۳۹,۳۷۷
۶ سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها و سپرده های 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
هزینه های عملیاتی:		
۸ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۲۵,۲۷۳,۷۲۷,۸۸۵	.
۹ سایر هزینه های عملیاتی	۵,۷۱۹,۷۰۲,۰۴۶	۱۴۴,۴۰۰
جمع هزینه های عملیاتی	۳۰,۹۹۳,۴۲۹,۹۳۱	۱۴۴,۴۰۰
سود خالص	۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴
۱۰ سود هر واحد سرمایه گذاری	۱,۶۴۰	۱,۸۴۵






صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱





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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
ریال	ریال	ریال
دارایی ها		
۱۱ سایر دارایی ها	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹	.
۱۲ پیش پرداخت ها	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۱۳ موجودی املاک	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۱۴ سایر سرمایه گذاری ها	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶
۱۵ حساب های دریافتنی	۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	۵۶,۴۸۰,۶۸۱
۱۶ موجودی نقد	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
جمع دارایی ها	۱,۷۶۲,۲۱۱,۴۱۸,۳۹۱	۱۱۸,۴۵۸,۲۴۸,۵۶۴
بدهی ها		
۱۷ حساب های پرداختنی	۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴	.
۱۸ حساب های پرداختنی به ارکان صندوق	۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷	۳,۵۰۰,۰۰۰
۱۹ حساب های پرداختنی به سرمایه گذاران	۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۰ سایر حساب های پرداختنی و ذخایر	۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱	.
جمع بدهی ها	۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲	۱۰۰,۰۰۳,۵۰۰,۰۰۰
خالص دارایی ها	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴
خالص دارایی های هر واحد سرمایه گذاری	۱۱,۶۵۲	۱,۸۴۵



یادداشت های توضیحی همراه، بخش جداگانه پذیر صورت های مالی می باشد.
صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات
نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۲۲۱



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گردش خالص دارایی ها

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
ریال	واحد
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	-
۱۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	-
(۱۶,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	-
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۳ ماه و ۷ روزه ی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲:

آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

سود خالص دوره مالی ۳ ماه و ۷ روزه ی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳:

زایش واحدهای سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی

سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

تأیید

مهر



صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
۵۵۳۳۱
شماره ثبت:

رهبانیت
مؤسسه حسابرسی
و خدمات مدیریت
و حسابداری
(حسابداری و رسمی)
شماره ثبت ۵۸۹



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
	ریال	ریال
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:		
نقد حاصل از عملیات	۱۹۲,۹۶۹,۵۴۵,۶۰۰	۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	.	.
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۱۹۲,۹۶۹,۵۴۵,۶۰۰	۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:		
پرداخت های نقدی برای خرید و فروش املاک و مستغلات	(۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.
پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها	(۵۷۴,۹۹۰,۰۶۰,۴۴۰)	(۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۱,۵۶۹,۹۹۰,۰۶۰,۴۴۰)	(۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی	(۱,۳۷۷,۰۲۰,۵۱۴,۸۴۰)	(۹۹,۰۶۷,۳۱۶,۵۳۳)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی:		
دریافت های نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری عادی و ممتاز	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری	(۱۶,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	.
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی	۱,۳۸۳,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
خالص افزایش در موجودی نقد	۶,۳۲۹,۴۸۵,۱۶۰	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
موجودی نقد ابتدای سال	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	.
مانده موجودی نقد در پایان سال	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷



صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت ۵۵۳۳۱



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

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱- اطلاعات کلی صندوق

۱-۱- تاریخچه فعالیت

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای 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. پذیره‌نویسی صندوق تماماً نقد انجام شد. هدف از تشکیل این صندوق، ایفای نقش واسطه بین ظرفیت‌های بازار املاک و مستغلات و بازار سرمایه بود. در چارچوب امیدنامه‌ی صندوق، برای نیل به این هدف، سیاست سرمایه‌گذاری صندوق ابتدأً موضوع «تسهیل تبدیل به احسن» تعریف شد؛ ذیل سیاست یادشده، اولویت عملیاتی صندوق، خرید و فروش واحدهای ساختمانی تعیین شده است. علی‌رغم پیشبینی امکان اجاره‌داری در اساسنامه‌ی مصوب صندوق، با توجه به استهلاک ناشی از اجاره‌داری و اثر آن در افت قیمت دارایی‌های غیرمنقول، موضوع اجاره‌داری جزو سیاست‌های ثانویه‌ی صندوق قلمداد می‌شود. فرصت خریدهای مزایده‌ای نیز یکی از سیاست‌های جدی صندوق در خرید دارایی غیرمنقول است که اجرای آن طبق رویه‌ی مصوب مجمع صندوق خواهد بود. 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- اطلاع‌رسانی

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

۱-۳- موضوع فعالیت صندوق

الف- فعالیت اصلی

• هر گونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری؛

• اجاره دادن دارایی‌های در تملک؛

• فروش دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری؛

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

• سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های ساختمانی پذیرفته‌شده در بورس.

ب- فعالیت‌های فرعی:

• سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی؛

• سرمایه‌گذاری واحدهای صندوق‌های در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛

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

• دریافت تسهیلات.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد 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 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.



۳- مبنای تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی اساساً بر مبنای بهای تمام‌شده‌ی تاریخی تهیه و در موارد زیر از ارزش‌های جاری بازار استفاده شده است:

(۱) سرمایه‌گذاری‌های جاری سریع‌المعامله با استفاده از روش ارزش بازار و سایر سرمایه‌گذاری‌های جاری به روش خالص ارزش فروش

۴- خلاصه اهم رویه‌های حسابداری

۴-۱- درآمد عملیاتی

۴-۱-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه‌ازای 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 مابه‌ازای 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 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 ۲-۴-۱ 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 دریافتنی لحاظ می‌شود.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد 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:

<u>نوع دارایی</u>	<u>استهلاک</u>
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 مجمع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
کارمزد مدیر	۱/۵٪ از ارزش خالص دارایی‌های صندوق تا سقف ۱۰۰ میلیارد ریال
کارمزد متعهد پذیرهنویس	۱ درصد از مبلغ متعهدشده در هر پذیرهنویسی
کارمزد بازارگردان	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد مدیر بهره‌برداری	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق (حداقل ۸۰۰ و حداکثر ۱۲۰۰ میلیون ریال)
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۱۰۱۰۰ میلیون ریال
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل ۰/۱ درصد ارزش خالص دارایی‌های صندوق
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	معادل مبلغ تعیین‌شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط بر این که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد تا سقف ۴۰۰ میلیون ریال
هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها	هزینه‌ی دسترسی به تارنما، نرم‌افزار و خدمات پشتیبانی آن‌ها بر اساس آخرین پیش‌فاکتور/ قرارداد منعقد با شرکت نرم‌افزاری



۴-۶- زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

(۱) 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.

(۲) آزمون کاهش ارزش دارایی نامشهود با عمر مفید نامعین بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش، به طور سالانه انجام می‌شود.

(۳) مبلغ بازیافتنی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر است می‌باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریان‌های نقد آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک‌های مختص دارایی که جریان‌های نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می‌باشد.

(۴) تنها در صورتی که مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتر آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می‌شود، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در اینصورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می‌گردد.

(۵) 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. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می‌گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در اینصورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می‌گردد.

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 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 ۱۴۰۰/۰۳/۰۲ 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
	ریال	ریال
۵-۱	۳۰.۸۰۲.۹۶۰.۰۹۷	.
۵-۲	.	۶.۶۷۹.۰۳۹.۳۷۷
	۳۰.۸۰۲.۹۶۰.۰۹۷	۶.۶۷۹.۰۳۹.۳۷۷

سود حاصل از فروش واحد صندوق های سرمایه گذاری
گواهی اعتبار مولد رفا ۲۰۷

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

نام صندوق	تعداد واحد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد فروش	سود فروش	سود (زیان) فروش
		ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق سرمایه گذاری قبل معامله نوع دوم کارا	۸۰.۹۲.۱۶۷	۱۲۳.۵۱۰.۷۴۴.۹۲۱	۱۱۹.۵۵۱.۸۱۰.۵۱۸	۲۳.۱۵۸.۲۶۲	۳۰.۹۳۵.۷۷۶.۱۴۱	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کیان	۱.۵۴۲.۵۵۳	۷۶.۳۳۴.۷۷۷.۷۵۸	۷۲.۵۶۵.۳۸۷.۹۳۸	۱۴.۳۱۲.۵۶۶	۳.۷۵۵.۰۷۷.۲۵۴	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت رایکا	۱۰۰.۳۳.۴۰۰	۱۱۹.۵۱۷.۸۶۰.۸۰۰	۱۱۷.۴۶۹.۰۸۴.۴۱۶	۲۲.۴۰۹.۵۹۶	۲۰.۲۶۶.۳۶۶.۷۸۸	.
صندوق سرمایه گذاری با درآمد ثابت فیروزه آسیا	۱.۷۸۳.۱۳۱	۷۶.۶۳۴.۸۳۰.۱۹۷	۶۹.۵۹۸.۸۸۴.۴۲۱	۱۴.۳۶۸.۹۸۰	۷.۰۲۱.۵۷۶.۴۹۶	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت لیخند فارابی	۲۰.۰۰۰.۰۰۰	۲۹.۵۷۶.۰۰۰.۰۰۰	۲۹.۱۸۲.۳۲۹.۸۵۵	۵.۵۴۵.۴۷۹	۳۸۸.۱۲۴.۶۶۶	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت افرا	۵۶۰.۶۰۰	۱۲۳.۷۰۱.۲۴۲.۴۸۲	۱۲۳.۴۸۵.۶۹۳.۲۲۴	۲۳.۱۹۳.۹۷۶	۱۹۲.۳۵۵.۲۸۲	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کمند	۱۵۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۵۳.۰۹۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۵۲.۸۴۸.۶۵۳.۷۴۵	۲۸.۷۰۴.۳۰۳	۳۱۲.۶۴۱.۹۵۲	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت اعتماد آفرین پارسیان	۳.۵۶۳.۰۰۰	۲۱۵.۷۷۴.۶۴۶.۰۰۰	۲۱۴.۴۷۳.۴۷۰.۶۲۱	۴۰.۴۵۷.۵۸۲	۱.۳۶۰.۷۱۷.۷۹۷	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آرمان آتی کوثر	۴.۴۶۱.۴۱۵	۲۵۰.۰۵۹.۹۴۶.۷۰۵	۲۳۸.۰۰۲.۷۳۷.۱۰۴	۴۶.۸۸۶.۱۸۰	۱۲.۰۱۰.۳۲۳.۴۲۱	.
	۵۲۰.۸۱.۶۶۶	۱.۱۶۸.۲۰۰.۴۸۸.۸۶۳	۱.۱۳۷.۱۷۸.۵۱۰.۸۴۲	۲۱۹.۰۳۶.۹۲۴	۳۰.۸۰۲.۹۶۰.۰۹۷	.

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

عنوان	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
	سود فروش	سود فروش
	ریال	ریال
	.	۶.۶۷۹.۰۳۹.۳۷۷
	.	۶.۶۷۹.۰۳۹.۳۷۷

گواهی اعتبار مولد رفا ۲۰۷



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

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

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
	ریال	ریال
۶-۱ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۶۵,۸۲۱,۷۳۷,۵۲۲	۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰
۶-۲ سود سپرده های بانکی	۱۴۹,۸۶۴,۰۵۹,۴۹۷	۸,۹۲۹,۳۲۷,۸۶۷
	<u>۲۱۵,۶۸۵,۷۹۷,۰۱۹</u>	<u>۱۱,۷۷۵,۸۵۳,۵۸۷</u>

۱- 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 واحد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	مالیات	سود تحقق نیافته	دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
		ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت ارمنان فیروزه آسیا	۱۱,۱۶۷,۱۰۳	۵۱۱,۸۳۲,۹۹۸,۹۰۲	۴۴۰,۴۹۸,۵۷۲,۷۸۵	۹۵,۹۶۸,۶۸۷	-	۷۱,۲۳۸,۴۵۷,۴۲۹	-
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت لیخند فارابی	۵۳۰,۵۴۶	۸,۱۹۹,۰۵۷,۸۸۴	۷,۷۴۱,۲۸۴,۱۸۷	۱,۵۳۷,۳۳۳	-	۴۵۶,۲۳۶,۳۷۲	-
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)	-
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت رایکا	-	-	-	-	-	-	۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰
		<u>۵۴۵,۶۸۴,۴۹۴,۶۷۶</u>	<u>۴۷۹,۶۱۲,۶۱۹,۱۳۶</u>	<u>۱۲۱,۸۷۵,۸۲۶</u>	<u>۱۲۸,۲۶۲,۱۸۹</u>	<u>۶۵,۸۲۱,۷۳۷,۵۲۲</u>	<u>۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰</u>



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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

نام	تاریخ سرمایه گذاری	نرخ سود	مبلغ سود	هزینه تنزیل	خالص سود	خالص سود	دوره ی مالی ۳ ماه و ۷ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
			ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
سپرده ی کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۳/۰۶	۵٪	۲۱۲,۵۷۷,۴۱۷	-	۲۱۲,۵۷۷,۴۱۷	-	-
سپرده ی کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۳۴۰۶۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۱/۱۲/۲۴	۵٪	۴۱,۸۲۷,۱۰۸	-	۴۱,۸۲۷,۱۰۸	-	۸,۹۲۹,۳۲۷,۸۶۷
سپرده ی کوتاه مدت ۰۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۵٪	۷۱,۸۸۳,۸۳۰	-	۷۱,۸۸۳,۸۳۰	-	-
سپرده ی بلند مدت ۰۴۰۱۶۳۱۷۶۳۶۰۵ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۲۳٪	۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	-	۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	-	-
سپرده ی بلند مدت ۰۴۰۱۶۳۱۷۶۸۶۰۵ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۲۳٪	۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	-	۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	-	-
سپرده ی بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۰۱۱۴ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۵/۱۷	۲۳٪	۳۵,۹۵۸,۹۰۴,۰۹۳	-	۳۵,۹۵۸,۹۰۴,۰۹۳	-	-
سپرده ی کوتاه مدت ۰۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۶/۰۷	۵٪	۲۳,۴۳۲,۲۳۳	-	۲۳,۴۳۲,۲۳۳	-	-
سپرده ی بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۲۳۲ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۸/۰۳	۲۳٪	۳۸,۸۹۳,۱۵۰,۶۸۵	-	۳۸,۸۹۳,۱۵۰,۶۸۵	-	-
سپرده ی بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۰۲۹۵ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۸/۳۰	۲۳٪	۳۳,۴۰۸,۲۱۹,۱۷۹	-	۳۳,۴۰۸,۲۱۹,۱۷۹	-	-
سپرده ی بلند مدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	۲۳٪	۱۵,۲۸۸,۷۰۴,۱۲۲	(۱۳,۴۷۶,۷۹۲)	۱۵,۲۸۸,۷۰۴,۱۲۲	(۱۳,۴۷۶,۷۹۲)	-
سپرده ی کوتاه مدت ۳۴۰۰۸۱۰۰۰۱۵۶۶۳۴۰۶۰۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۳/۰۳/۰۵	۵٪	۶,۲۳۹,۱۴۱	(۴,۲۵۹)	۶,۲۳۹,۱۴۱	(۴,۲۵۹)	-
			۱۴۹,۸۷۷,۵۴۰,۵۴۸	(۱۳,۴۸۱,۰۵۱)	۱۴۹,۸۶۴,۰۵۹,۴۹۷	(۱۳,۴۸۱,۰۵۱)	۸,۹۲۹,۳۲۷,۸۶۷

۷) درآمد فروش املاک و مستغلات

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
	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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۸) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

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

۹) سایر هزینه های عملیاتی

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

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

۱۰) سود هر واحد سرمایه گذاری

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



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

(۱۱) سایر دارایی‌ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
مخارج انتقالی به دوره‌های آتی	۱۱-۱	۰
	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹	۰
	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹	۰

(۱۱-۱) مخارج انتقالی به دوره‌های 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
مخارج تأسیس	۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۳,۴۵۸,۱۱۳
مخارج برگزاری مجامع	۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
مخارج عضویت در کانون‌ها	۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴
آبونمان نرم افزار صندوق	۰	۲,۶۹۵,۰۳۴,۲۴۶	۱,۵۲۸,۵۴۶,۴۰۲
	۰	۳,۱۲۵,۰۳۴,۲۴۶	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹
		۱,۴۸۳,۰۲۹,۷۰۷	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹

(۱۲) پیش‌پرداخت‌ها

	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
پیش‌پرداخت هزینه‌ی تهیه گزارش کارشناسی	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰

(۱۳) موجودی املاک

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

(۱۳-۱) با توجه به سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق، هدف صندوق از سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات، فروش مجدد آن‌ها است و علی‌رغم پیش‌بینی درآمد بهره‌برداری در امیدنامه‌ی صندوق، در حال حاضر اجاره‌داری املاک مستغلات در اولویت صندوق نیست؛ لذا املاک و مستغلات تحت مالکیت صندوق در طبقه‌ی موجودی املاک نگهداری شده و مشمول استهلاک تلقی نشده است.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۴) سایر سرمایه‌گذاری‌ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
صندوق‌های سرمایه‌گذاری	ریال	ریال
۱۴-۱	۵۴۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶
۱۴-۲	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
سپرده‌های بلندمدت بانکی	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶

۱۴-۱) سرمایه‌گذاری در سهام و حق تقدم شرکتهای بورسی یا فرابورسی به تفکیک صنعت شرح جدول زیر می باشد:

طبقه‌ی سرمایه‌گذاری	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
صندوق سرمایه‌گذاری فیروزه‌ی آسیا - ثابت	بهای تمام شده ۴۴۰,۴۹۸,۵۷۲,۷۸۵	خالص ارزش فروش ۵۱۱,۷۳۷,۰۳۰,۲۱۴
صندوق سرمایه‌گذاری نوع دوم رایکا - ثابت	بهای تمام شده -	خالص ارزش فروش -
صندوق سرمایه‌گذاری لیخنه فارابی - ثابت	بهای تمام شده ۷,۷۴۱,۲۸۴,۱۸۷	خالص ارزش فروش ۸,۱۹۷,۵۲۰,۵۶۰
توسعه و عمران امید	بهای تمام شده ۳۱,۳۷۲,۷۶۲,۱۶۴	خالص ارزش فروش ۲۵,۴۹۹,۸۰۵,۸۸۴
	۴۷۹,۶۱۳,۶۱۹,۱۳۶	۵۴۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸
	۳۱٪	۹۹٪
	۱۱۴,۶۲۲,۵۵۸,۶۹۶	۱۱۷,۴۶۹,۰۸۴,۴۱۶

۱۴-۲) سرمایه‌گذاری در سپرده‌های بانکی به شرح زیر است:

سپرده‌های بانکی	تاریخ سپرده‌گذاری	تاریخ سر رسید	نرخ سود	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
سپرده بلندمدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	۱۴۰۵/۱۲/۲۸	۲۳٪	مبلغ ۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مبلغ ریال
				درصد از کل دارایی‌ها ۱۲٪	درصد از کل دارایی‌ها درصد
				۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰٪
				۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰٪



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۵) حساب‌های دریافتنی

حساب‌های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	تنزیل نشده	تنزیل نشده
	ریال	ریال
۱۵-۱	۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	۰
	۰	۵۶,۴۸۰,۶۸۱
	<u>۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷</u>	<u>۵۶,۴۸۰,۶۸۱</u>

سود سپرده‌های بانکی دریافتنی
جاری کارگزاران

۱۵-۱) سود سپرده‌های بانکی دریافتنی

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

سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۸۱۰,۱۵۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد
سپرده بلند مدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین

۱۶) موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۱۶-۱	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
	<u>۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷</u>	<u>۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷</u>

موجودی نقد نزد بانک‌ها

۱۶-۱) موجودی نقد نزد بانک‌ها به شرح زیر است:

تاریخ سپرده‌گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
		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	۳/۰۲٪	۰	۰/۰۰٪		
			<u>۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷</u>		<u>۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷</u>	۰/۷۹٪		

سپرده‌های بانکی

سپرده‌ی کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه
سپرده‌ی کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد
سپرده‌ی کوتاه مدت ۰۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین
سپرده‌ی کوتاه مدت ۰۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین
سپرده‌ی کوتاه مدت ۳۴۰,۸۱۰,۱۵۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۷) حساب‌های پرداختنی

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
	۲,۱۶۲,۵۹۷,۵۸۳	.
	۴۹۱	.
۱۷-۱	۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴	.

آیونمان نرم‌افزار
جاری کارگزاران (حساب پرداختنی به کارگزار)

۱۷-۱) جاری کارگزاران (حساب پرداختنی به کارگزار)

مانده بدهکار (بستانکار) ابتدای دوره	گردش بدهکار	گردش بستانکار	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 داناایان

۱۸) حساب‌های پرداختنی به ارکان صندوق

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
	۷,۲۰۳,۶۹۷,۰۴۵	.
	۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰	.
	۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶	.
	۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶	.
۱۸-۱	۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰	۳,۵۰۰,۰۰۰
	۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷	۳,۵۰۰,۰۰۰

کارمزد مدیر صندوق - گروه مالی داناایان
کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
کارمزد بازارگردان - صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی داناایان
کارمزد مدیر بهره‌برداری - شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
بدهی به مدیر بابت امور صندوق

۱۸-۱) بدهی به مدیر بابت امور صندوق

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۹۵,۷۹۱,۰۸۰	.
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۲۰۰,۰۰۰	۳,۵۰۰,۰۰۰
۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰	۳,۵۰۰,۰۰۰

هزینه تأسیس
برگزاری مجمع
سایر

۱۹) حساب‌های پرداختنی به سرمایه‌گذاران

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
ریال	ریال
.	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

بدهی بابت درخواست صدور واحد‌های سرمایه‌گذاری
حساب پرداختنی بابت سود تقسیمی

۲۰) سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۴۴۵,۶۸۹,۵۲۶	.
۵۵۵,۳۵۷,۸۲۴	.
۱۳,۴۸۱,۰۵۱	.
۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱	.

ذخیره کارمزد تصفیه
ذخیره‌ی حق‌الزحمه‌ی حسابرس - موسسه حسابرسی وائیا نیک تدبیر
ذخیره تنزیل سود سپرده‌ی بانکی



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

(۲۱) 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	۶۲٪
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

(۲۲) نقد حاصل از عملیات

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۱/۰۳/۱۴۰۲
ریال	ریال	ریال
سود خالص	۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴
تعدیلات:		
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	(۶۲,۹۷۵,۲۱۱,۸۰۲)	(۲,۸۴۶,۵۲۵,۷۲۰)
جمع	۱۸۳,۰۲۰,۱۱۵,۳۸۳	۱۵,۶۰۸,۲۲۲,۸۴۴
افزایش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	(۱,۹۱۶,۴۰۷,۸۸۶)	(۵۶,۴۸۰,۶۸۱)
افزایش پیش پرداخت ها	(۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰
افزایش سایر دارایی ها	(۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹)	۰
افزایش حساب های پرداختنی	۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴	۰
افزایش حساب های پرداختنی به ارکان صندوق	۱۰,۳۴۰,۷۱۶,۱۶۷	۳,۵۰۰,۰۰۰
افزایش حساب های پرداختنی به سرمایه گذاران	۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
افزایش سایر حساب های پرداختنی و ذخایر	۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱	۰
نقد حاصل از عملیات	۱۹۲,۹۶۹,۵۴۵,۶۰۰	۱۵,۵۵۵,۲۴۲,۱۶۳

(۲۲-۱) 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.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳

۲۳- **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.

۱-۲۳) 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.

۲-۲۳) تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

۳-۲۳) 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.

۴-۲۳) 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.

۵-۲۳) 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.

۶-۲۳) 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 کلاشه نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.

۷-۲۳) 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.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳

۸-۲۳) 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 مواعد 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.

۹-۲۳) 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
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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

اشخاص وابسته	نام	نوع وابستگی	نوع واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک
مدیر صندوق و اشخاص وابسته	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق	ممتاز	۵,۰۰۰,۰۰۰	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٪

۲۵) معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آن ها
معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آن ها طی دوره سال 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 سال مالی	(۷,۲۰۳,۶۹۲,۰۴۵)
گروه مالی دانایان	مدیر	بدهی بابت امور صندوق	۲,۱۷۷,۲۹۹,۸۲۸	طی سال مالی	(۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰)
مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران	متولی	کارمزد ارکان	۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰	طی سال مالی	(۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰)
مؤسسه حسابرسی واتیا نیک تدبیر	حسابرس	کارمزد ارکان	۱,۱۹۳,۳۵۷,۸۲۴	طی سال مالی	(۵۵۵,۳۵۷,۸۲۴)
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان	بازارگردان	کارمزد ارکان	۲,۴۴۲,۷۳۲,۲۵۷	طی سال مالی	(۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶)
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره بردار	کارمزد ارکان	۲,۴۴۲,۷۳۲,۲۵۷	طی سال 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 سال مالی	۰
کارگزاری دانایان	کارگزاری	خرید و فروش اوراق بهادار	۲,۶۶۷,۳۰۲,۵۹۸,۵۰۱	طی سال مالی	(۴۹۱)

۲۶) 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.

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

