



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت‌های مالی پایان دوره

دوره‌ی مالی سه ماهه‌ی منتهی به ۳۱ شهریور 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 ۱۹/۰۷/۱۴۰۳ به تائید ارکان صندوق رسیده است.

امضاء

رئیس هیأت مدیره
مجلس سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۲۳۱
پیمان حبیبی
مجید 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
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.nikravreits.ir info@nikravreits.ir



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت سود و زیان

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

یادداشت دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

درآمدهای عملیاتی:

سود(زیان) فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار	۵	۲۲,۷۳۴,۳۹۰,۲۸۰	۶,۱۵۴,۴۹۸,۲۱۱
سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده‌های بانکی	۶	۴۷,۷۵۹,۲۱۶,۶۷۰	۳۰,۰۶۳,۰۷۸,۳۳۷
سایر درآمدها	۷	۴۳,۰۶۹,۱۹۱	.
جمع درآمدها		۷۰,۵۳۶,۶۷۶,۱۴۱	۳۶,۲۱۷,۵۷۶,۵۴۸

هزینه‌های عملیاتی:

حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۸	۹,۱۰۲,۵۴۸,۱۹۰	.
سایر هزینه‌های عملیاتی	۹	۳,۲۶۸,۱۰۳,۵۶۳	۴۰۸,۸۰۰
جمع هزینه‌های عملیاتی		۱۲,۳۷۰,۶۵۱,۷۵۳	۴۰۸,۸۰۰

سود خالص

سود هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۰	۳۸۸	۳۶,۲۱۷,۱۶۷,۷۴۸
--------------------------	----	-----	----------------

مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت ۵۸۹

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: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰۰
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.niksurat.ir
info@niksurat.ir



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت ۵۵۴۴۱

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
ریال	ریال	ریال
دارایی ها		
۱۱ سایر دارایی ها	۱,۱۱۰,۴۶۳,۴۱۱	۲,۵۴۲,۰۰۴,۵۳۹
۱۲ موجودی املاک	۱,۴۶۰,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳ سایر سرمایه گذاری ها	۳۱۵,۳۵۶,۷۶۶,۲۶۲	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸
۱۴ حساب های دریافتی	۲۰۳,۳۸۱,۵۰۲	۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷
۱۵ موجودی نقد	۱۶۲,۱۸۱,۱۳۶,۸۶۶	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷
جمع دارایی ها	۱,۹۳۹,۶۶۱,۷۴۸,۰۴۱	۱,۷۶۲,۲۱۱,۴۱۸,۳۹۱
بدهی ها		
۱۶ حساب های پرداختی	۲,۲۸۶,۶۴۴,۴۱۷	۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴
۱۷ حساب های پرداختی به ارکان صندوق	۱۴,۲۹۲,۵۱۱,۶۵۸	۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷
۱۸ حساب های پرداختی به سرمایه گذاران	۲۴۷,۴۴۹,۶۵۶,۲۹۸	۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۹ سایر حساب های پرداختی و ذخایر	۱۱۵,۵۱۶,۸۳۵,۵۳۱	۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱
جمع بدهی ها	۳۷۹,۵۴۵,۶۴۷,۹۰۴	۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲
خالص دارایی ها	۱,۵۶۰,۱۱۶,۱۰۰,۱۳۷	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹
	۱۰,۴۰۱	۱۷۴,۷۸۰

خالص دارایی های هر واحد سرمایه گذاری



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

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

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.nikravreits.ir info@nikravreits.ir



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

گردش خالص دارایی‌ها

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

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

تغییرات 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

گردش خالص دارایی‌ها در دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۳

سود خالص دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹
	-	۵۸,۱۶۶,۰۲۴,۳۸۸
	-	(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)
	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۶۰,۱۱۶,۱۰۰,۱۳۷



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان نقدی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۳۴,۵۹۶,۶۵۲,۶۷۷	۴۰۸,۳۷۷,۵۷۸,۱۰۴	۲۲
.	.	
۳۴,۵۹۶,۶۵۲,۶۷۷	۴۰۸,۳۷۷,۵۷۸,۱۰۴	
.	(۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰)	
۲۲,۸۲۱,۰۸۴,۰۹۰	۴۵۸,۲۰۱,۳۹۰,۱۳۵	
۲۲,۸۲۱,۰۸۴,۰۹۰	(۷,۶۰۸,۶۰۹,۸۶۵)	
۵۷,۴۱۷,۷۳۶,۷۶۷	۴۰۰,۷۶۸,۹۶۸,۲۳۹	
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	
.	(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	
۱,۴۵۷,۴۱۷,۷۳۶,۷۶۷	۱۵۴,۹۱۸,۹۶۸,۲۳۹	
۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	
۱,۴۵۸,۳۵۰,۴۲۰,۲۳۴	۱۶۲,۱۸۱,۱۳۶,۸۶۶	

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

خالص جریان های نقدی ناشی از خرید و فروش املاک و مستغلات

جریان نقد دریافتی از محل واگذاری سایر سرمایه گذاری ها

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی:

ریافت های نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری عادی و ممتاز

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

موجودی نقد ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در پایان دوره

نیک رای

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.nikravreits.ir

info@nikravreits.ir

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- 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

صورت‌های مالی پایان دوره

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره‌ی مالی سه ماهه‌ی منتهی به ۳۱ شهریور 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 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

دوره‌ی مالی سه ماهه‌ی منتهی به ۳۱ شهریور 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 مجمع 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 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 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	هزینه‌ی دسترسی به تارنما، نرم‌افزار و خدمات پشتیبانی آن‌ها بر اساس آخرین پیش‌فاکتور/ قرارداد منعقد با شرکت نرم‌افزاری به تأیید مجمع رسید.

۶-۴- زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

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

۷-۴- 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.

۸-۴- وضعیت مالیات

به استناد تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکرر الحاقی به قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۶۶/۰۲/۰۳) موضوع تبصره ۱ ماده ۷ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل 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 مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۵) سود (زیان) فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار
سود (زیان) فروش اوراق بهادار به شرح زیر است:

یادداشت	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	ریال	ریال
۵-۱	۲۲,۷۳۴,۳۹۰,۲۸۰	۶,۱۵۴,۴۹۸,۳۱۱
	۲۲,۷۳۴,۳۹۰,۲۸۰	۶,۱۵۴,۴۹۸,۳۱۱

سود حاصل از فروش واحد صندوق های سرمایه گذاری

۵-۱) سود حاصل از فروش سهام و حق تقدم سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس یا فرابورس و صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

نام صندوق	تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد فروش	مالیات	سود (زیان) فروش	سود (زیان) فروش
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کارا	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کیان	.	.	.	.	.	.	۳,۹۳۵,۷۷۶,۱۴۱
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت رایکا	.	.	.	.	.	.	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آسیا	.	.	.	.	.	.	۲,۰۲۶,۳۶۶,۷۸۸
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت لیخند فارابی	۱۰,۲۸۶,۱۷۴	۵۰۳,۱۱۷,۳۴۲,۶۸۸	۴۸۰,۳۰۹,۳۵۲,۸۱۱	۹۴,۳۳۴,۴۲۱	.	۲۲,۷۱۳,۶۵۵,۴۵۶	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت افرا	.	.	.	.	.	.	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کمند	.	.	.	.	.	.	۱۹۲,۳۵۵,۲۸۲
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت اعتماد آفرین پارسین	.	.	.	.	.	.	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آتی کوثر	.	.	.	.	.	.	.
توسعه و عمران امید	۳۲۷,۵۱۶	۴۱۵,۱۴۴,۱۵۲	۳۹۱,۹۳۹,۳۳۸	۳۹۴,۳۶۹	۲,۰۷۵,۷۲۱	۲۰,۷۳۴,۸۲۴	.
	۱۰,۵۱۳,۶۹۰	۵۰۳,۵۳۲,۴۸۶,۸۴۰	۴۸۰,۷۰۱,۲۹۲,۰۴۹	۹۴,۷۲۸,۷۹۰	۲,۰۷۵,۷۲۱	۲۲,۷۳۴,۳۹۰,۲۸۰	۶,۱۵۴,۴۹۸,۳۱۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

مجموع تغییر ارزش سرمایه گذاری ها و سود سپرده های بانکی
بود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها و سود سپرده های بانکی به شرح زیر است:

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		یادداشت	
سود تحقق نیافته		سود تحقق نیافته		سود تحقق نیافته		سود تحقق نیافته		سود تحقق نیافته		سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	
ریال		ریال		ریال		ریال		ریال		ریال	
۰		۰		۰		۰		۰		۶-۱	
۰		۰		۰		۰		۰		۶-۲	
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰		۰			
۰		۰		۰		۰					

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۸) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

یادداشت ها	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
مدیر	۶,۷۰۲,۷۶۶,۸۶۸	.
متولی	۳۰۴,۹۱۷,۹۸۴	.
بازارگردان	۸۹۳,۷۰۲,۲۰۴	.
مدیر بهره برداری	۸۹۳,۷۰۲,۲۰۴	.
حسابرس	۳۰۷,۴۵۸,۹۳۰	.
	۹,۱۰۲,۵۴۸,۱۹۰	.

۹) سایر هزینه های عملیاتی

یادداشت ها	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
هزینه تاسیس	ریال	ریال
هزینه های عملیاتی	۱۲,۷۲۸,۰۷۳	.
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.
هزینه نرم افزار	.	.
هزینه کارمزد بانکی	۶۴۱,۶۹۸,۵۹۸	۴۰۸,۸۰۰
هزینه تصفیه	۵,۷۷۳,۵۳۰	.
سایر هزینه ها	۱۶۲,۵۴۰,۴۱۴	.
۹-۱	۲,۳۹۵,۳۶۲,۹۴۸	.
	۳,۲۶۸,۱۰۳,۵۶۳	۴۰۸,۸۰۰

۹-۱) شامل هزینه های کارشناسی املاک و هزینه سامانه مودیان است.

۱۰) سود هر واحد سرمایه گذاری

یادداشت ها	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
سود خالص	۵۸,۱۶۶,۰۲۴,۳۸۸	۳۶,۲۱۷,۱۶۷,۷۴۸
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
	۳۸۸	۳,۶۲۲

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱۱) سایر دارایی ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۱۱-۱	۱,۱۱۰,۴۶۳,۴۱۱	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹
۱۱-۲	.	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱,۱۱۰,۴۶۳,۴۱۱	۲,۵۴۲,۰۰۴,۵۳۹

مخارج انتقالی به دوره های آتی
پیش پرداخت ها

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

مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۱۱۳,۴۵۸,۱۱۳	.	۱۲,۷۲۸,۰۷۳	۱۰۰,۷۳۰,۰۴۰
.	.	.	.
۲۴	.	.	۲۴
۱,۵۲۸,۵۴۶,۴۰۲	.	۵۱۸,۸۱۳,۰۵۵	۱,۰۰۹,۷۳۳,۳۴۷
۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹	.	۵۳۱,۵۴۱,۱۲۸	۱,۱۱۰,۴۶۳,۴۱۱

مخارج تاسیس
مخارج برگزاری مجامع
مخارج عضویت در کانون ها
آبونمان نرم افزار صندوق

۱۱-۲) پیش پرداخت ها

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
ریال	ریال
.	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰

پیش پرداخت هزینه ی تهیه گزارش کارشناسی

۱۲) موجودی املاک

آزادگان قطعه ۲	آزادگان قطعه ۶	سعادت آباد قطعه ۳	املاک کردستان	جمع
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
.	.	.	.	.
۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	(۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	.	.
۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	.	.	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۶۰,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۶۰,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

بهای تمام شده:

مانده در ۱۴۰۲/۰۴/۰۱

افزایش

کاهش

مانده در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

مانده در ۱۴۰۳/۰۴/۰۱

افزایش

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

۱۲-۱) 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 اجاره داری املاک و تفلات 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
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱۳) سایر سرمایه گذاری ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
ریال	ریال	ریال
۱۳-۱	۳۱۵,۲۵۶,۷۶۶,۲۶۲	۵۴۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸
۱۳-۲	-	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	<u>۳۱۵,۲۵۶,۷۶۶,۲۶۲</u>	<u>۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸</u>

صندوق های سرمایه گذاری
سپرده های بلندمدت بانکی

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

طبقه ی سرمایه گذاری	پای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی ها	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
صندوق سرمایه گذاری فیروزه ی آسیا - ثابت	۲۳۸,۶۶۴,۲۹۶,۵۷۱	۲۷۸,۰۳۰,۴۹۶,۵۰۴	۱۴٪	۴۴۰,۴۹۸,۵۷۲,۷۸۵	۵۱۱,۷۳۷,۰۳۰,۲۱۴	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
صندوق سرمایه گذاری نوع دوم رایکا - ثابت	-	-	۰٪	-	-	
صندوق سرمایه گذاری لیخند فارابی - ثابت	۷,۷۴۱,۲۸۴,۱۸۷	۸,۷۸۴,۷۳۴,۸۶۱	۰٪	۷,۷۴۱,۲۸۴,۱۸۷	۸,۱۹۷,۵۲۰,۵۶۰	
توسعه و عمران امید	۳۰,۸۹۰,۵۵۳,۹۳۳	۳۸,۵۴۱,۵۴۴,۸۹۷	۱٪	۳۱,۳۷۲,۷۶۲,۱۶۴	۲۵,۴۹۹,۸۰۵,۸۸۴	
	<u>۲۷۷,۲۹۶,۲۳۴,۶۹۱</u>	<u>۳۱۵,۳۵۶,۷۶۶,۲۶۲</u>	<u>۱۶٪</u>	<u>۴۷۹,۶۱۲,۶۱۹,۱۳۶</u>	<u>۵۴۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸</u>	<u>۴۳٪</u>

۱۳-۲) 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	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
			درصد	ریال	درصد	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	۱۴۰۵/۱۱/۲۸	۲۳٪	-	۰٪	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
				-		<u>۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰</u>

سپرده بلندمدت ۵۱۰,۱۸۲,۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱۴) حساب های دریافتنی

حساب های دریافتنی تجاری به تکنیک به شرح زیر است:

توزیل نشده	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	توزیل نشده	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
ریال		ریال	
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷		۲۰,۳۲۸۱,۵۰۲	
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷		۲۰,۳۲۸۱,۵۰۲	

یادداشت

سود سپرده های بانکی دریافتنی

۱۴-۱

۱۴-۱) سود سپرده های بانکی دریافتنی

توزیل نشده	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	توزیل نشده	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
ریال		ریال	
۶۲۳۹۱۴۱		۲۰,۳۲۸۱,۵۰۲	
۱,۹۶۶,۶۴۹,۴۲۶		.	
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷		۲۰,۳۲۸۱,۵۰۲	

سپرده کوتاه مدت ۱۵۶۶۲۴۰۶۰۱ بانک پاسارگاد

سپرده بلند مدت ۵۱۰۸۳۱۰۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین

۱۵) موجودی نقد

موجودی نقد نزد بانک ها

ریال	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	ریال	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷		۱۶۲,۱۸۱,۱۳۶,۸۶۶	
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷		۱۶۲,۱۸۱,۱۳۶,۸۶۶	

یادداشت

۱۵-۱

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

درصد از کل دارایی ها	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	ریال	مبلغ	ریال	درصد از کل دارایی ها	درصد از کل دارایی ها	نرخ سود	درصد	تاریخ سر رسید	تاریخ سپرده گذاری
۰.۰۰٪	۰.۰۰٪	۵۵,۸۰۵	۷۰,۷۸۵۶,۲۵۵	۷۰,۷۸۵۶,۲۵۵	۷۰,۷۸۵۶,۲۵۵	۰.۰۴٪	۰.۰۴٪	۵٪	۵٪	-	۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۰.۰۰٪	۰.۰۰٪	۹,۵۱۸,۹۷۵	۹,۰۵۵۰,۰۵۴	۹,۰۵۵۰,۰۵۴	۹,۰۵۵۰,۰۵۴	۰.۰۰٪	۰.۰۰٪	۵٪	۵٪	-	۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۰.۲۳٪	۰.۳۳٪	۳,۶۵۶,۴۱۰,۱۸۵	۵,۹۰۲,۴۳۴,۴۳۴	۵,۹۰۲,۴۳۴,۴۳۴	۵,۹۰۲,۴۳۴,۴۳۴	۰.۳۳٪	۰.۳۳٪	۵٪	۵٪	-	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
۰.۰۰٪	۰.۰۰٪	۱۴,۷۸۲,۷۵۲	۲,۵۶۹,۲۲۳,۵۶۱	۲,۵۶۹,۲۲۳,۵۶۱	۲,۵۶۹,۲۲۳,۵۶۱	۰.۱۵٪	۰.۱۵٪	۵٪	۵٪	-	۱۴۰۲/۰۵/۲۳
۰.۲۳٪	۰.۲۳٪	۳,۵۸۱,۴۰۰,۹۱۰	۱۵۲,۹۹۲,۵۶۷,۵۶۲	۱۵۲,۹۹۲,۵۶۷,۵۶۲	۱۵۲,۹۹۲,۵۶۷,۵۶۲	۸.۶۸٪	۸.۶۸٪	۵٪	۵٪	-	۱۴۰۳/۰۳/۰۵
		۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۱۶۲,۱۸۱,۱۳۶,۸۶۶	۱۶۲,۱۸۱,۱۳۶,۸۶۶	۱۶۲,۱۸۱,۱۳۶,۸۶۶						

سپرده های بانکی

سپرده کوتاه مدت ۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه

سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد

سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۶۰۸۰۹۶۰۸۰۱۶۳ بانک کارآفرین

سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۴۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین

سپرده کوتاه مدت ۱۵۶۶۲۴۰۶۰۱ بانک پاسارگاد

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱۶) حساب های پرداختنی

حساب های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
	۲,۲۸۵,۴۸۳,۱۲۶	۲,۱۶۲,۵۹۷,۵۸۳
	۱,۱۶۱,۲۹۱	۴۹۱
	۲,۲۸۶,۶۴۴,۴۱۷	۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴

آیونمان نرم افزار

جاری کارگزاران (حساب پرداختنی به کارگزار)

۱۶-۱

۱۶-۱) جاری کارگزاران (حساب پرداختنی به کارگزار)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱			
مانده بدهکار (بستانکار) ابتدای دوره	گردش بدهکار	گردش بستانکار	مانده بدهکار (بستانکار) انتهای دوره
(۴۹۱)	۷۳۵,۹۴۷,۱۵۱,۲۴۰	(۷۳۵,۹۴۸,۳۱۲,۰۴۰)	(۱,۱۶۱,۲۹۱)
(۴۹۱)	۷۳۵,۹۴۷,۱۵۱,۲۴۰	(۷۳۵,۹۴۸,۳۱۲,۰۴۰)	(۱,۱۶۱,۲۹۱)

۱۷) حساب های پرداختنی به ارکان صندوق

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
	۹,۰۵۹,۱۶۶,۱۴۴	۷۲۰,۳۶۹۷۰۴۵
	۱,۱۷۹,۳۳۰,۶۷۴	۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰
	۱,۹۲۸,۷۵۹,۸۸۰	۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶
	۱,۹۲۸,۷۵۹,۸۸۰	۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶
	۱۹۶,۴۹۵,۰۸۰	۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰
	۱۴,۲۹۲,۵۱۱,۶۵۸	۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷

کارمزد مدیر صندوق - گروه مالی دانایان

کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

کارمزد بازارگردان - صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان

کارمزد مدیر بهره برداری - شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای

بدهی به مدیر بابت امور صندوق

۱۷-۱

۱۷-۱) بدهی به مدیر بابت امور صندوق

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
۹۵,۷۹۱,۰۸۰	۹۵,۷۹۱,۰۸۰
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۷۰۴,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰
۱۹۶,۴۹۵,۰۸۰	۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰

هزینه تأسیس

برگزاری مجامع

سایر

۱۸) حساب های پرداختنی به سرمایه گذاران

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۲۴۷,۴۴۹,۶۵۶,۲۹۸	۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۴۷,۴۴۹,۶۵۶,۲۹۸	۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰

حساب پرداختنی بابت سود تقسیمی

۱۹) سایر حساب های پرداختنی و ذخایر

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
۱۱۴,۵۷۰,۰۰۰,۰۰۰	*
۶۰۸,۲۲۹,۹۴۰	۴۴۵,۶۸۹,۵۲۶
۳۳۸,۴۶۶,۷۶۴	۵۵۵,۳۵۷,۸۲۴
۱۳۸,۸۲۷	۱۳,۴۸۱,۰۵۱
۱۱۵,۵۱۶,۸۳۵,۵۳۱	۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱

حساب پرداختنی بابت خرید ملک

ذخیره کارمزد تصفیه

تیره ی حق الزحمه ی حسابر س - موسسه حسابرسی و انبیا نیک تدبیر

ذخیره تنزیل سود سپرده ی بانکی

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره‌ی مالی سه ماهه‌ی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲۰- **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.

۱-۲۰) **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.

۲-۲۰) **تلاطم در بازار املاک:** نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

۳-۲۰) **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.

۴-۲۰) **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.

۵-۲۰) **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.

۶-۲۰) **افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات:** استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه‌ی سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش سرمایه‌ی سرمایه‌گذاران است. افزایش نرخ بهره‌ی دریافت تسهیلات یا کاهش نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.

۷-۲۰) **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.

۸-۲۰) 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.

۹-۲۰) 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 مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

(۲۱) خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۰ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰۰۰۰ ریالی و ۱۴۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳ به شرح ذیل است:

واحد سرمایه گذاری ممتاز		واحد سرمایه گذاری عادی		جمع	
ریال	درصد	ریال	درصد	ریال	درصد
۵۲,۰۰۳,۸۷۰,۰۰۵	۵۰٪	۹۴,۳۳۱,۰۱۲,۴۴۸	۶٪	۱۴۶,۳۳۴,۸۸۲,۴۵۳	۹٪
۴۱,۶۰۳,۰۹۶,۰۰۴	۴۰٪	۴۰۰,۵۵۳,۱۹۳,۸۱۸	۲۸٪	۴۴۲,۱۵۶,۲۸۹,۸۲۲	۲۸٪
۱۰,۴۰۰,۷۷۴,۰۰۱	۱۰٪	۰	۰٪	۱۰,۴۰۰,۷۷۴,۰۰۱	۱٪
۰	۰٪	۹۶۱,۳۲۴,۱۵۳,۸۶۲	۶۶٪	۹۶۱,۳۲۴,۱۵۳,۸۶۲	۶۳٪
۱۰۴,۰۰۷,۷۴۰,۰۰۹	۱۰۰٪	۱,۴۵۶,۱۰۸,۳۶۰,۱۲۸	۱۰۰٪	۱,۵۶۰,۱۱۶,۱۰۰,۱۳۷	۱۰۰٪

گروه مالی دانایان

شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای

شرکت سرمایه گذاری دانایان

سایر دارندگان واحدهای عادی

(۲۲) نقد حاصل از عملیات

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
ریال	ریال
۵۸,۱۶۶,۰۲۴,۳۸۸	۳۶,۲۱۷,۱۶۷,۷۴۸
(۱۸,۱۲۳,۷۹۹,۷۳۹)	(۱,۰۳۱,۳۰۳,۵۰۸)
۴۰,۰۴۲,۲۲۴,۶۴۹	۳۵,۱۸۵,۸۶۴,۲۴۰
۱,۷۶۹,۵۰۷,۰۶۵	(۵۸۹,۲۱۱,۵۶۳)
۱,۴۳۱,۵۴۱,۱۲۸	۰
۱۲۴,۰۴۶,۳۴۳	۰
۳,۹۴۸,۲۹۵,۴۹۱	۰
۲۴۶,۵۵۹,۶۵۶,۲۹۸	۰
۱۱۴,۵۰۲,۳۰۷,۱۳۰	۰
۳۶۸,۳۳۵,۳۵۳,۴۵۵	(۵۸۹,۲۱۱,۵۶۳)
۴۰۸,۳۷۷,۵۷۸,۱۰۴	۳۴,۵۹۶,۶۵۲,۶۷۷

سود خالص

تعدیلات:

سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

جمع

افزایش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

افزایش سایر دارایی ها

افزایش حساب های پرداختنی

افزایش حساب های پرداختنی به ارکان صندوق

افزایش حساب های پرداختنی به سرمایه گذاران

افزایش سایر حساب های پرداختنی و ذخایر

جمع

نقد حاصل از عملیات

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

(۲۳) 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 مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱			دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	نوع واحد های سرمایه گذاری	نوع وابستگی	نام	اشخاص وابسته
۳٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	مدیر صندوق	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق و اشخاص وابسته
۳٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	مدیر بهره برداری	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	اشخاص وابسته
۱٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	مدیر پذیره نویس	شرکت سرمایه گذاری دانایان	اشخاص وابسته
۶٪	۹,۰۶۰,۰۰۰	عادی	مدیر صندوق	گروه مالی دانایان	اشخاص وابسته
۲۶٪	۳۸,۵۱۱,۸۶۴	عادی	مدیر بهره برداری	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	اشخاص وابسته
۳٪	۴,۰۲۱,۴۶۳	عادی	شخص وابسته نسبت به مدیر صندوق	شرکت مشاور سرمایه گذاری دانایان	اشخاص وابسته
۴۱٪	۶۱,۵۹۳,۳۲۷				

(۲۴) معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آن ها معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آن ها طی دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر می باشد:

مانده بدهکار (بستانکار)	تاریخ معامله	شرح معامله	موضوع معامله	نوع وابستگی	طرف معامله
ریال		ریال			
(۶,۷۰۲,۷۶۶,۸۶۸)	طی دوره مالی	۶,۷۰۲,۷۶۶,۸۶۸	کارمزد ارکان	مدیر	گروه مالی دانایان
(۳۰۴,۹۱۷,۹۸۴)	طی دوره مالی	۳۰۴,۹۱۷,۹۸۴	کارمزد ارکان	متولی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
(۳۷۹,۵۰۸,۱۵۲)	طی دوره مالی	۳۳۸,۴۶۶,۷۶۴	کارمزد ارکان	حسابرس	موسسه حسابرسی و انبیا نیک تدبیر
(۸۹۳,۷۰۲,۲۰۴)	طی دوره مالی	۸۹۳,۷۰۲,۲۰۴	کارمزد ارکان	بازار گردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان
(۸۹۳,۷۰۲,۲۰۴)	طی دوره مالی	۸۹۳,۷۰۲,۲۰۴	کارمزد ارکان	مدیر بهره بردار	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
(۱,۱۶۱,۳۹۱)	طی دوره مالی	۷۳۵,۹۳۵,۵۸۴,۳۲۵	خرید و فروش اوراق بهادار	کارگزاری	کارگزاری دانایان

(۲۵) رویدادهای بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها رویدادهای 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.

(۲۶) تعهدات، دارایی ها و بدهی های احتمالی تعهدات، دارایی ها و بدهی های احتمالی با اهمیت در صورت های مالی است.