



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت های مالی

دوره ی مالی شش ماهه ی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای مربوط به دوره ی شش ماهه ی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ که در اجرای بند ۱۲ ماده ۴۳ 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 ۱۷/۱۰/۱۴۰۳ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق

شخص حقوقی

نماینده

امضاء

مدیر صندوق

گروه مالی دانایان

محمدرضا مدیری

متولی صندوق

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

مجید صفاتی



موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت
رهیافت
(حسابداری و مالی)
شماره ثبت ۵۸۹



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت سود و زیان

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
درآمدهای عملیاتی:		
۵ سود فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار	۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶	۱۱,۳۸۲,۹۳۵,۲۱۴
۶ سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده‌های بانکی	۵۹,۹۳۱,۷۲۲,۴۷۵	۱۱۹,۸۷۳,۸۱۹,۰۳۳
۷ سایر درآمدها	۶۵,۰۰۳,۱۴۵	.
۸ سود فروش املاک و مستغلات	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
جمع درآمدها	۲۱۴,۰۹۴,۶۳۸,۸۴۶	۱۳۱,۲۵۶,۷۵۴,۲۴۷
هزینه‌های عملیاتی:		
۹ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۱۷,۲۱۴,۲۹۹,۵۶۰	۷,۷۴۷,۸۶۰,۳۵۴
۱۰ سایر هزینه‌های عملیاتی	۶,۶۹۵,۱۲۹,۴۵۰	۶۰۴,۶۱۷,۶۱۴
جمع هزینه‌های عملیاتی	۲۳,۹۰۹,۴۲۹,۰۱۰	۸,۳۵۲,۴۷۷,۹۶۸
سود خالص	۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶	۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹
سود هر واحد سرمایه‌گذاری	۱,۲۶۸	۸۱۹

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

کامیاب



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی‌ها

به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
		دارایی‌ها
۲,۵۴۲,۰۰۴,۵۳۹	۹۶۴,۱۷۲,۴۸۲	۱۲ سایر دارایی‌ها
۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۷۰,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳ موجودی املاک
۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	۱,۰۳۳,۱۱۰,۰۴۵,۱۶۲	۱۴ سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	۵۱,۷۲۸,۱۰۵	۱۵ حساب‌های دریافتی
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۱۱,۹۱۱,۰۲۳,۰۵۲	۱۶ موجودی نقد
۱,۷۶۲,۲۱۱,۴۱۸,۳۹۱	۱,۷۱۶,۸۴۶,۹۶۸,۸۰۱	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴	۴۱۵,۷۴۲,۶۴۶	۱۷ حساب‌های پرداختی
۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷	۱۶,۵۵۴,۸۸۵,۷۴۶	۱۸ حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق
۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۱۹ حساب‌های پرداختی به سرمایه‌گذاران
۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱	۱,۳۵۸,۷۴۲,۳۹۵	۲۰ سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر
۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲	۲۴,۷۱۱,۶۸۳,۲۱۶	جمع بدهی‌ها
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱,۶۹۲,۱۳۵,۲۸۵,۵۸۵	خالص دارایی‌ها
۱۱,۶۵۲	۱۱,۲۸۱	۲۲ خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

۳

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
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲ تلفن: ۰۲۱-۹۱۵۲۳۰۰۰
www.nikravente.ir info@nikravente.ir



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت تغییرات خالص دارایی‌ها

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	یادداشت
ریال	واحد	
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴		تغییرات خالص دارایی‌ها در دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲:
		مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۲
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش واحدهای سرمایه‌گذاری از محل پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی
۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹		سود خالص دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲
۱,۶۴۱,۳۵۹,۰۲۴,۸۴۳	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۲
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	گردش خالص دارایی‌ها در دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶	-	مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۳
(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	-	سود خالص دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
۱,۶۹۲,۱۳۵,۲۸۵,۵۸۵	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری
		مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۳

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

مهر و امضاء مدیر عامل
شماره ثبت: ۵۸۹

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت جریان نقدی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
	ریال	ریال
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:		
نقد حاصل از عملیات	۱۷۳,۸۶۷,۹۴۳,۹۵۵	(۸۶,۸۸۶,۵۶۶,۴۲۷)
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	.	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۱۷۳,۸۶۷,۹۴۳,۹۵۵	(۸۶,۸۸۶,۵۶۶,۴۲۷)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:		
خالص جریان‌های نقدی ناشی از خرید و فروش املاک و مستغلات	۳۲۴,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	.
جریان نقد پرداختی جهت تحصیل سایر سرمایه‌گذاری‌ها	(۲۴۷,۵۵۹,۰۸۹,۵۳۰)	(۲۸۵,۰۱۱,۲۹۹,۶۸۴)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	۷۶,۶۳۰,۹۱۰,۴۷۰	(۲۸۵,۰۱۱,۲۹۹,۶۸۴)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	۲۵۰,۴۹۸,۸۵۴,۴۲۵	(۳۷۱,۸۹۷,۸۶۶,۱۱۱)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی:		
دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه‌گذاری عادی و ممتاز	.	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری	(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی	(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
خالص افزایش در موجودی نقد	۴,۶۴۸,۸۵۴,۴۲۵	۱,۰۲۸,۱۰۲,۱۳۳,۸۸۹
موجودی نقد ابتدای دوره	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۱۱,۹۱۱,۰۲۳,۰۵۲	۱,۰۲۹,۰۳۴,۸۱۷,۳۵۶

(Signature)



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت ۵۵۳۳۱

یادداشت‌های توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

۵

(Signature)
رئیس هیئت مدیره و مدیر عامل
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: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.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 واسط 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

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

فعالیت صندوق در طی دوره‌ی مورد گزارش، در چارچوب سیاست‌های سرمایه‌گذاری مقرر در امیدنامه‌ی صندوق و با تمرکز بر سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات (با هدف فروش مجدد) و سرمایه‌گذاری منابع نقد در ابزارهای مالی با درآمد ثابت سریع‌العامله بوده است.

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 واثیا 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

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره‌ی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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>نرخ 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 مثبته 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 مثبته و با تصویب مجمع صندوق
کارمزد مدیر	۱/۵ از ارزش خالص دارایی‌های صندوق تا سقف ۱۰۰ میلیارد ریال
کارمزد متعهد پذیرهنویس	۱ درصد از مبلغ متعهدشده در هر پذیرهنویسی
کارمزد بازارگردان	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد مدیر بهره‌برداری	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق (حداقل ۸۰۰ و حداکثر ۱۲,۲۰۰ 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.

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

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

۵) سود فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار

سود فروش اوراق بهادار به شرح زیر است:

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
	ریال	ریال
۵-۱	۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶	۱۱,۳۸۲,۹۳۵,۲۱۴
	۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶	۱۱,۳۸۲,۹۳۵,۲۱۴

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 زیر است:

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰							دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰						
نام صندوق	تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد فروش	مالیات	سود (زیان) فروش	تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد فروش	مالیات	سود (زیان) فروش	سود (زیان) فروش
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال		واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کارا	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کیان	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت رایکا	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت لبخند فارابی	۵۳۰,۵۴۶	۸,۸۰۵,۴۷۱,۹۶۲	۸,۱۹۷,۵۲۰,۵۶۰	۱,۶۵۱,۰۲۳	۰	۶۰۶,۳۰۰,۳۷۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت افرا	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کمند	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت اعتماد آفرین پارسیان	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت ارمغان فیروزه آسیا	۱۹,۷۹۶,۹۸۱	۹۸۱,۰۵۵,۷۶۲,۴۷۵	۹۴۳,۰۰۷,۵۰۵,۱۵۲	۱۸۳,۹۴۷,۷۸۶	۰	۳۷,۸۶۴,۳۰۹,۵۳۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آوای فردای زاگرس	۵,۵۱۶,۹۵۶	۱۳۱,۵۷۹,۳۷۱,۱۴۳	۱۲۵,۹۴۸,۱۳۱,۵۲۵	۲۴,۶۷۱,۱۲۲	۰	۵۶,۰۶۰,۵۶۸,۴۸۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
توسعه و عمران امید	۲۲۷,۵۱۶	۴۱۵,۱۴۴,۱۵۲	۳۹۱,۹۳۹,۲۳۸	۳۹۴,۳۶۹	۲۰,۷۵,۷۲۱	۲۰,۷۳۴,۸۲۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
	۲۶,۰۷۱,۹۹۹	۱,۱۲۱,۸۵۵,۷۴۹,۷۳۲	۱,۰۷۷,۵۴۵,۰۹۶,۴۸۵	۲۱۰,۶۶۴,۳۰۰	۲۰,۷۵,۷۲۱	۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶	۱۱,۳۸۲,۹۳۵,۲۱۴	۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶	۲۰,۷۵,۷۲۱	۲۱۰,۶۶۴,۳۰۰	۲۰,۷۵,۷۲۱	۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶	۱۱,۳۸۲,۹۳۵,۲۱۴

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

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

یادداشت	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
	ریال	ریال
۶-۱ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۳۰,۱۱۶,۵۹۸,۹۷۴	۲۶,۰۵۳,۱۷۱,۱۷۸
۶-۲ سود سپرده های بانکی	۲۹,۸۱۵,۱۲۳,۵۰۱	۹۳,۸۲۰,۶۴۷,۸۵۵
	۵۹,۹۳۱,۷۲۲,۴۷۵	۱۱۹,۸۷۳,۸۱۹,۰۳۳

(۶-۱) 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	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	مالیات	سود تحقق نیافته	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت ارمنان فیروزه آسیا	۱۸,۹۸۳,۰۴۲	۱,۰۰۱,۰۳۲,۷۵۳,۷۸۶	۹۷۲,۸۸۵,۵۷۹,۵۴۲	۱۸۷,۶۹۳,۶۴۲	.	۲۲,۹۵۹,۴۸۰,۶۰۲	۱۷,۲۵۶,۵۶۱,۳۰۳
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت لیخند فارابی	.	.	.	.	.	.	.
شرکت توسعه و عمران امید	۱۴,۵۷۴,۸۱۴	۳۲,۴۵۸,۱۱۰,۷۷۸	۲۵,۱۰۷,۸۶۶,۶۴۶	۳۰,۸۳۵,۲۰۶	۱۶۲,۲۹۰,۵۵۴	۷,۱۵۷,۱۱۸,۳۷۲	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت رایکا	.	.	.	.	.	.	.
صندوق س. آرمان آتی کوثر-د	.	.	.	.	.	.	۸,۷۹۶,۶۰۹,۸۷۵
		۱,۰۳۳,۴۹۰,۸۶۴,۵۶۴	۱,۰۰۲,۹۹۳,۴۴۶,۱۸۸	۲۱۸,۵۲۸,۸۴۸	۱۶۲,۲۹۰,۵۵۴	۳۰,۱۱۶,۵۹۸,۹۷۴	۲۶,۰۵۳,۱۷۱,۱۷۸

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

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

نام	تاریخ سرمایه گذاری	نرخ سود	مبلغ سود	هزینه تنزیل	خالص سود	خالص سود
			ریال	ریال	ریال	ریال
سپرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۳/۰۶	۵٪	۷۳,۳۳۱,۶۲۲	.	۷۳,۳۳۱,۶۲۲	۱۰۲,۰۲۱,۱۵۱
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۱/۱۲/۲۴	۵٪	۲۲۷,۳۵۰	.	۲۲۷,۳۵۰	۲۳,۶۰۷,۲۴۰
سپرده کوتاه مدت ۰۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۵٪	۴۵,۹۷۰,۶۷۳	.	۴۵,۹۷۰,۶۷۳	۵۳۲۴۴۷۵۵
سپرده بلند مدت ۰۴۰۱۶۳۱۷۶۳۶۰۵ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۲۳٪	.	.	.	۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰
سپرده بلند مدت ۰۴۰۱۶۳۱۷۶۸۶۰۵ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۲۳٪	.	.	.	۱۲,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰
سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۰۱۱۴ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۵/۱۷	۲۳٪	۵,۵۰۳,۴۷۵,۸۹۶	.	۵,۵۰۳,۴۷۵,۸۹۶	۳۵,۹۵۸,۹۰۴,۰۹۳
سپرده کوتاه مدت ۰۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۶/۰۷	۵٪	۳۴,۲۸۲,۹۲۴	.	۳۴,۲۸۲,۹۲۴	۱۱,۶۳۷,۷۴۰
سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۲۳۲ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۸/۰۳	۲۳٪	۵,۷۲۳,۶۱۴,۹۳۲	.	۵,۷۲۳,۶۱۴,۹۳۲	۲۰,۶۵۷,۵۳۴,۲۴۶
سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۰۲۹۵ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۸/۳۰	۲۳٪	۴,۹۱۶,۴۳۸,۴۶۷	.	۴,۹۱۶,۴۳۸,۴۶۷	۱۱,۰۴۱,۰۹۵,۸۹۰
سپرده بلند مدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	۲۳٪	۱۳,۲۲۵,۲۶۷,۲۴۳	(۱۹,۴۷۴,۰۶۸)	۱۳,۲۲۵,۲۶۷,۲۴۳	.
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۸۱۰۰,۱۵۶۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۳/۰۳/۰۵	۵٪	۳۱۲,۰۰۱,۸۹۶	(۱۳,۴۳۴)	۳۱۲,۰۰۱,۸۹۶	.
			۲۹,۸۳۴,۶۱۱,۰۰۳	(۱۹,۴۸۷,۵۰۲)	۲۹,۸۱۵,۱۲۳,۵۰۱	۹۳,۸۲۰,۶۴۷,۸۵۵

۷) سایر درآمدها

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
	ریال	ریال
درآمدهای تنزیل سود بانک	۷-۱	۳۲,۹۵۵,۱۱۹
تعدیل کارمزد کارگزار	۷-۲	۳۲,۰۴۸,۰۲۶
		۶۵,۰۰۳,۱۴۵

۷-۱) سایر درآمدها شامل درآمد مالی ناشی از تفاوت بین ارزش تنزیل شده و ارزش اسمی درآمد سود سپرده های بانکی است که در سال مالی قبلی از درآمد کسر شده و طی سال مالی جاری تحقق یافته است
۷-۲) درآمد حاصل از تعدیل کارمزد کارگزار بابت فروش صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آوای فردای زاگرس بوده است.

۸) درآمد فروش املاک و مستغلات

یادداشت	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
	ریال	ریال
۸-۱	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.

۸-۱) درآمد فروش املاک مستغلات طی دوره ناشی از فروش قطعه ملک سعادت آباد است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

۹) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

یادداشت ها	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
مدیر	۱۲,۶۳۸,۹۲۱,۰۵۰	۵,۵۹۲,۳۵۹,۰۶۱
متولی	۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴	۲۷۹,۴۵۲,۰۳۵
بازارگردان	۱,۶۸۵,۱۸۹,۳۸۸	۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲
مدیر بهره برداری	۱,۶۸۵,۱۸۹,۳۸۸	۷۴۵,۶۴۷,۸۳۲
حسابرس	۶۰۴,۹۹۹,۸۳۰	۳۸۴,۷۵۳,۵۹۴
	۱۷,۲۱۴,۲۹۹,۵۶۰	۷,۷۴۷,۸۶۰,۳۵۴

۱۰) سایر هزینه های عملیاتی

یادداشت ها	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
هزینه تاسیس	ریال ۲۵,۰۴۵,۵۶۳	ریال ۱۱,۷۷۰,۰۴۶
برگزاری مجامع	.	۳۲,۰۸۹,۵۲۴
هزینه های عملیاتی	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	۸,۰۶۴,۵۱۶	.
هزینه نرم افزار	۱,۲۵۲,۶۰۲,۰۵۲	۴۲۲,۵۹۳,۶۳۸
هزینه کارمزد بانکی	۹,۷۰۹,۷۲۰	۲,۶۸۵,۲۰۰
هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری	۲۳,۸۳۱,۷۷۳	
هزینه تصفیه	۳۰۸,۰۳۹,۶۰۵	۱۳۵,۴۷۹,۲۰۶
سایر هزینه ها	۴,۹۶۷,۸۳۶,۲۲۱	.
۱۰-۱	۶,۶۹۵,۱۲۹,۴۵۰	۶۰۴,۶۱۷,۶۱۴

۱۰-۱) شامل هزینه های کارشناسی املاک و هزینه های نقل و انتقال املاک است.

۱۱) سود هر واحد سرمایه گذاری

یادداشت ها	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
سود خالص	۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶	۲۹,۰۸۳,۶۲۸,۴۲۴
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱,۲۶۸	۱۹۴

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

(۱۲) سایر دارایی‌ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
مخارج انتقالی به دوره‌های آتی	ریال	ریال
۱۲-۱	۹۶۴,۱۷۲,۴۸۲	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹
پیش‌پرداخت‌ها	.	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲-۲	۹۶۴,۱۷۲,۴۸۲	۲,۵۴۲,۰۰۴,۵۳۹

(۱۲-۱) مخارج انتقالی به دوره‌های آتی به شرح جدول زیر است:

۱۴۰۳/۰۹/۳۰

مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۱۱۳,۴۵۸,۱۱۳	.	۲۵,۰۴۵,۵۶۳	۸۸,۴۱۲,۵۵۰
.	.	.	.
۲۴	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۶۴,۵۱۶	۲۴۱,۹۳۵,۵۰۸
۱,۵۲۸,۵۴۶,۴۰۲	.	۱,۰۲۰,۸۹۰,۲۰۵	۵۰۷,۶۵۶,۱۹۷
.	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۸۳۱,۷۷۳	۱۲۶,۱۶۸,۲۲۷
۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۷۷,۸۳۲,۰۵۷	۹۶۴,۱۷۲,۴۸۲

(۱۲-۲) پیش‌پرداخت‌ها

۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
ریال	ریال
.	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰

پیش‌پرداخت هزینه‌ی تهیه گزارش کارشناسی

(۱۳) موجودی املاک

۱۴۰۳/۰۹/۳۰

آزادگان قطعه ۲	آزادگان قطعه ۶	سعادت‌آباد قطعه ۳	املاک کردستان	جمع
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
مانده ابتدای دوره	۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش (خرید به بهای تمام‌شده)	.	.	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
کاهش (فروش به بهای تمام‌شده)	.	(۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۷۰,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰

(۱۳-۱) با توجه به سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق، هدف صندوق از سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات، فروش مجدد آن‌ها است؛ همچنین با توجه به این‌که موضوع اجاره‌داری املاک و مستغلات جزو سیاست‌های صندوق تعریف نشده است، املاک و مستغلات تحت مالکیت صندوق در طبقه‌ی دارایی نگه‌داری شده برای فروش تلقی می‌شود و مشمول استهلاک تلقی نشده است.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

۱۴) سایر سرمایه‌گذاری‌ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
۱۴-۱	ریال	ریال
صندوق های سرمایه‌گذاری	۱,۰۳۳,۱۱۰,۰۴۵,۱۶۲	۵۴۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸
۱۴-۲	-	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سپرده های بلندمدت بانکی	۱,۰۳۳,۱۱۰,۰۴۵,۱۶۲	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸

۱-۱۴) سرمایه گذاری درصندوق های سرمایه‌گذاری شرح جدول زیر می باشد:

طبقه‌ی سرمایه‌گذاری	۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۳/۰۳/۳۱		
صندوق سرمایه‌گذاری فیروزه‌ی آسیا - ثابت	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی ها
صندوق سرمایه‌گذاری نوع دوم رایکا - ثابت	۹۷۷,۸۸۵,۵۷۹,۵۴۲	۱,۰۰۰,۸۴۵,۰۶۰,۱۴۴	۴۴۰,۴۹۸,۵۷۲,۷۸۵	۵۱۱,۷۳۷,۰۳۰,۲۱۴	۲۹%
صندوق سرمایه‌گذاری لبخند فارابی - ثابت	-	-	-	-	۰%
توسعه و عمران امید	-	-	۷,۷۴۱,۲۸۴,۱۸۷	۸,۱۹۷,۵۲۰,۵۶۰	۰%
	۳۰,۸۹۰,۵۵۳,۹۳۳	۳۲,۲۶۴,۹۸۵,۰۱۸	۳۱,۳۷۲,۷۶۲,۱۶۴	۲۵,۴۹۹,۸۰۵,۸۸۴	۱%
	۱,۰۰۸,۷۷۶,۱۳۳,۴۷۵	۱,۰۳۳,۱۱۰,۰۴۵,۱۶۲	۴۷۹,۶۱۲,۶۱۹,۱۳۶	۵۴۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	۳۱%

۲-۱۴) سرمایه گذاری درسهام و حق تقدم شرکتهای بورسی با فرابورسی به شرح زیر است:

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

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

۱۵) حساب‌های دریافتنی
حساب‌های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

یادداشت	تیزیل نشده	تیزیل نشده	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	ریال	ریال	
۱۵-۱	۱۹,۶۸۰,۰۷۹	۱,۹۷۳,۸۸۸,۵۶۷	
۱۵-۲	۳۲,۰۴۸,۰۲۶	۱,۹۷۳,۸۸۸,۵۶۷	
		۵۱,۷۲۸,۱۰۵	
	ریال	ریال	
	تیزیل نشده	تیزیل نشده	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	ریال	ریال	
	۶,۳۳۹,۱۴۱	۱۹,۶۸۰,۰۷۹	
	۱,۹۶۶,۶۴۹,۴۲۶	-	
	۱,۹۷۳,۸۸۸,۵۶۷	۱۹,۶۸۰,۰۷۹	

۱۵-۱) سود سپرده‌های بانکی دریافتنی

سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۸۱۰,۰۰۰,۱۵۶
سپرده بلند مدت ۵۱۰,۱۸۲,۰۰۰,۸۲۶
بانک کارآفرین

۱۵-۲) سایر دریافتنی‌ها

۱۶) موجودی نقد

موجودی نقد نزد بانک‌ها

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

تاریخ سپرده‌گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	درصد	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها
				ریال	درصد	ریال	درصد
۱۴۰۱/۱۰/۰۱	-	۵٪	-۰.۴٪	۷۱۶,۵۹۵,۱۲۲	۵۵.۸۰۵	۵۵,۸۰۵	-۰.۰۰٪
۱۴۰۱/۱۰/۰۱	-	۵٪	-۰.۰۰٪	۹,۱۶۷,۹۲۵	۹,۵۱۸,۹۷۵	۹,۵۱۸,۹۷۵	-۰.۰۱٪
۱۴۰۲/۰۳/۳۱	-	۵٪	-۰.۱۸٪	۳,۰۹۷,۴۰۶,۳۱۴	۳,۶۵۶,۴۱۰,۱۸۵	۳,۶۵۶,۴۱۰,۱۸۵	۳۱.۰۹٪
۱۴۰۲/۰۵/۲۳	-	۵٪	-۰.۱۵٪	۲,۵۹۶,۸۷۶,۲۷۶	۱۴,۷۸۲,۷۵۲	۱۴,۷۸۲,۷۵۲	-۰.۰۱٪
۱۴۰۳/۰۳/۰۵	-	۵٪	-۰.۲۳٪	۵,۴۹۰,۹۷۷,۴۱۵	۳,۵۸۱,۴۰۰,۹۱۰	۳,۵۸۱,۴۰۰,۹۱۰	۳۱.۰۳٪
				۱۱,۹۱۱,۰۳۳,۰۵۲	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	

سپرده کوتاه مدت ۱۰۰,۱۱۰,۸۱۰,۷۰۷,۷۵۱
سپرده کوتاه مدت ۲۰,۹۸۱,۰۰۰,۱۵۶
سپرده کوتاه مدت ۲۰,۱۶۳,۰۸۰,۹۶۰
سپرده کوتاه مدت ۲۰,۱۶۴,۹۶۷,۰۰۵
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۸۱۰,۰۰۰,۱۵۶
بانک خاورمیانه
بانک پاسارگاد
بانک کارآفرین
بانک کارآفرین
بانک پاسارگاد

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

(۱۷) حساب‌های پرداختنی

حساب‌های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۲,۱۶۲,۵۹۷,۵۸۳	۴۱۵,۷۴۲,۶۴۶	
۴۹۱	۰	۱۵-۲
۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴	۴۱۵,۷۴۲,۶۴۶	

آبونمان نرم افزار

جاری کارگزاران (حساب پرداختنی به کارگزار)

(۱۸) حساب‌های پرداختنی به ارکان صندوق

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۷,۲۰۳,۶۹۷,۰۴۵	۱۲,۶۳۸,۹۲۱,۰۵۰	
۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰	۲۹۵,۰۸۱,۹۲۰	
۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶	۱,۶۸۵,۱۸۹,۳۸۸	
۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶	۱,۶۸۵,۱۸۹,۳۸۸	
۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰	۲۵۰,۵۰۴,۰۰۰	۱۸-۱
۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷	۱۶,۵۵۴,۸۸۵,۷۴۶	

کارمزد مدیر صندوق - گروه مالی دانایان

کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

کارمزد بازارگردان - صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان

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	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۹۵,۷۹۱,۰۸۰	۰	هزینه تأسیس
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	برگزاری مجامع
	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	عضویت در کانون
۲۰۰,۰۰۰	۵۰۴,۰۰۰	سایر
۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰	۲۵۰,۵۰۴,۰۰۰	

(۱۹) حساب‌های پرداختنی به سرمایه‌گذاران

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
ریال	ریال	
۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	
۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	

حساب پرداختنی بابت سود تقسیمی

(۲۰) سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۴۴۵,۶۸۹,۵۲۶	۷۵۳,۷۲۹,۱۳۱	ذخیره کارمزد تصفیه
۵۵۵,۳۵۷,۸۲۴	۶۰۴,۹۹۹,۸۳۰	ذخیره‌ی حق‌الزحمه‌ی حسابرس - موسسه حسابرسی و انیا نیک تدبیر
۱۳,۴۸۱,۰۵۱	۱۳,۴۳۴	ذخیره تنزیل سود سپرده‌ی بانکی
۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱	۱,۳۵۸,۷۴۲,۳۹۵	

۲۱- **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.

۱-۲۱) **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.

۲-۲۱) **تلاطم در بازار املاک:** نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

۳-۲۱) **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.

۴-۲۱) **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.

۵-۲۱) **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.

۶-۲۱) **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.

۷-۲۱) **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.

۸-۲۱) 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.

۹-۲۱) ریسک نقد شوندگی: پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بازار اوراق بهادار و عقد قرارداد با صندوق بازارگردانی اختصاصی، خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌کند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به قیمت منصفانه، فروخته و تبدیل به نقد نمایند. با این حال، مسئولیت‌های بازارگردان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن دارایی‌های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می‌باشد و ممکن است براساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد، که در این شرایط، سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

(۲۲) خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰۰,۰۰۰ ریالی و ۱۴۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۰ آذرماه ۱۴۰۳ به شرح ذیل است:

واحد سرمایه گذاری ممتاز		واحد سرمایه گذاری عادی		جمع	
ریال	درصد	ریال	درصد	ریال	درصد
۵۶,۴۰۴,۵۰۹,۵۲۰	۵۰٪	.	۰٪	۵۶,۴۰۴,۵۰۹,۵۲۰	۳٪
۴۵,۱۲۳,۶۰۷,۶۱۶	۴۰٪	۲۲۶,۳۱۵,۹۱۹,۷۹۳	۱۴٪	۲۷۱,۴۳۹,۵۲۷,۴۰۹	۱۶٪
۱۱,۲۸۰,۹۰۱,۹۰۴	۱۰٪	.	۰٪	۱۱,۲۸۰,۹۰۱,۹۰۴	۱٪
.	۰٪	۱,۳۵۳,۰۱۰,۳۴۶,۷۵۳	۸۶٪	۱,۳۵۳,۰۱۰,۳۴۶,۷۵۳	۸۰٪
۱۱۲,۸۰۹,۰۱۹,۰۳۹	۱۰۰٪	۱,۵۷۹,۳۲۶,۲۶۶,۵۴۶	۱۰۰٪	۱,۶۹۲,۱۳۵,۲۸۵,۵۸۵	۱۰۰٪

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

(۲۳) نقد حاصل از عملیات

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰		دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
ریال	ریال	ریال	ریال
۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶	۲۹,۰۸۳,۶۲۸,۴۲۴		
(۳۰,۱۱۶,۵۹۸,۹۷۴)	(۲۶,۰۵۳,۱۷۱,۱۷۸)		
۱۶۰,۰۶۸,۶۱۰,۸۶۲	۳,۰۳۰,۴۵۷,۲۴۶		
۱,۹۲۱,۱۶۰,۴۶۲	۶۵۶,۴۵۰,۳۵۱		
۱,۵۷۷,۸۳۲,۰۵۷	۵۳۸,۳۶۶,۶۰۴		
(۱,۷۴۶,۸۵۵,۴۲۸)	۱۰۱,۵۶۶,۳۸۸		
۶,۲۱۰,۶۶۹,۵۷۹	۸,۲۶۶,۳۶۰,۱۸۴		
۵,۴۹۲,۳۱۲,۴۲۹	(۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)		
۳۴۴,۲۱۳,۹۹۴	۵۲۰,۲۳۲,۸۰۰		
۱۷۳,۸۶۷,۹۴۳,۹۵۵	(۸۶,۸۸۶,۵۶۶,۴۲۷)		

سود خالص
تعدیلات:
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
جمع
کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
کاهش سایر دارایی ها
کاهش حساب های پرداختنی
افزایش حساب های پرداختنی به ارکان صندوق
افزایش حساب های پرداختنی به سرمایه گذاران
افزایش سایر حساب های پرداختنی و ذخایر
نقد حاصل از عملیات

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

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:

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰					
اشخاص وابسته	نام	نوع وابستگی	نوع واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک
مدیر صندوق و اشخاص وابسته	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق	ممتاز	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳٪
اشخاص وابسته	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره برداری	ممتاز	۴,۰۰۰,۰۰۰	۳٪
اشخاص وابسته	شرکت سرمایه گذاری دانایان	مدیر پذیره نویسی	ممتاز	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱٪
اشخاص وابسته	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره برداری	عادی	۲۰,۰۶۱,۸۶۴	۱۳٪
				۳۰,۰۶۱,۸۶۴	۲۰٪

۲۵) 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)
				تاریخ معامله	
گروه مالی دانایان	مدیر	کارمزد ارکان	ریال	-	ریال
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران	متولی	کارمزد ارکان	۱۲,۶۳۸,۹۲۱,۰۵۰	طی دوره مالی	(۱۲,۶۳۸,۹۲۱,۰۵۰)
موسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر	حسابرس	کارمزد ارکان	۲۹۵,۰۸۱,۹۲۰	طی دوره مالی	(۲۹۵,۰۸۱,۹۲۰)
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان	بازارگردان	کارمزد ارکان	۶۰۴,۹۹۹,۸۳۰	طی دوره مالی	(۶۰۴,۹۹۹,۸۳۰)
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره بردار	کارمزد ارکان	۱,۶۸۵,۱۸۹,۳۸۸	طی دوره مالی	(۱,۶۸۵,۱۸۹,۳۸۸)
کارگزاری دانایان	کارگزاری	خریدوفروش اوراق بهادار	۱,۶۸۵,۱۸۹,۳۸۸	طی دوره مالی	(۱,۶۸۵,۱۸۹,۳۸۸)
			۲,۶۵۶,۷۴۷,۱۹۵,۷۲۶	طی دوره مالی	۰

۲۶) رویدادهای بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها
رویدادهایی 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.

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