

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

موسسه حسابرسی و انیا نیک تدبیر

(حسابداران رسمی)

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

فهرست مندرجات

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

"به نام خدا"

گزارش حسابرس مستقل

به مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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 ۳۰ آذر ۱۴۰۳ و صورت های سود و زیان ، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی برای دوره شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۹، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است. به نظر این مؤسسه، صورت های مالی یاد شده در بالا، خالص دارایی های صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای دوره شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری مشترک سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبنای 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) بر اساس مطالب درج شده در یادداشت توضیحی ۱۴، املاک کردستان به ارزش ۴۶۶ میلیارد ریال تا ارزش ۳۷۵ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای در مقابل خطرات احتمالی برخوردار 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:

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 متصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد. افزون بر این، زمان‌بندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های با اهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع رسانی می‌شود. همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش‌دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری و سایر الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار را گزارش نماید.

گزارش درمورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

- ۶) موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و مقررات مرتبط با عملیات صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح زیر است:
- ۶-۱- مفاد تبصره ۲ ماده ۳۸ اساسنامه درخصوص تایید و ثبت تغییرات اساسنامه و سایر تصمیمات مجمع صندوق، حداکثر ظرف یک هفته نزد سازمان و مرجع ثبت شرکتها (درخصوص مجمع ۲۷ مرداد و ۲۵ شهریور ۱۴۰۳).
 - ۶-۲- مفاد بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۰۱۰ درخصوص تسویه حساب فی‌مابین صندوق و کارگزاری‌ها در موعد مقرر.
 - ۶-۳- انعقاد قرارداد با بانک‌ها و موسسات اعتباری و تعیین نرخ شکست احتمالی موضوع بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۲۴ سازمان بورس و اوراق بهادار.
 - ۶-۴- تبصره ۲ ماده ۳۰ اساسنامه درخصوص رعایت حد نصاب نسبت دارایی‌های صندوق.
 - ۶-۵- مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۳۴ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی، درخصوص انتشار گزارش حسابرسی در موعد مقرر در سامانه کدال (درخصوص گزارش صورتهای مالی حسابرسی شده ۳۱ خرداد ۱۴۰۳).
 - ۶-۶- بند ۳ ماده ۴۶ اساسنامه درخصوص پوشش بیمه‌ای کامل از جمله بیمه حوادث، آتش سوزی، اموال برای تمامی دارایی‌های غیرمنقول صندوق.
- ۷) در رعایت مفاد ابلاغیه ۱۲۰۲۰۲۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۷ مدیریت نظارت بر صندوق‌های سرمایه‌گذاری و پیرو حسابرسی انجام شده وفق استانداردهای حسابرسی و تاییدیه‌های برون سازمانی و تاییدیه مدیران دریافتی، نظر این مؤسسه به موردی که حاکی از ایجاد محدودیت در دارایی‌های صندوق شامل تضمین و توثیق این دارایی‌ها به نفع سایر اشخاص باشد، جلب نگردیده است.

گزارش حسابرس مستقل - ادامه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

- ۸) محاسبات خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)، ارزش آماری، قیمت صدور و قیمت ابطال واحدهای سرمایه گذاری طی دوره مالی مورد گزارش، به صورت نمونه ای مورد بررسی و کنترل این مؤسسه قرار گرفته است. در حدود رسیدگی‌های انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهای این گزارش 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. این مؤسسه در حدود رسیدگی‌های انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهای این گزارش، به مواردی که حاکی از عدم رعایت اصول و رویه‌های کنترل داخلی باشد، برخورد ننموده است.
- ۱۰) گزارش مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد صندوق برای دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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) بشرح یادداشت توضیحی ۲۵ صورت‌های مالی، نسبت‌های کفایت سرمایه در تاریخ صورت خالص دارایی‌ها بر اساس بند ۲ ماده ۳ دستورالعمل الزامات کفایت سرمایه نهادهای مالی مصوب ۱۳۹۰/۰۷/۳۰ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحیه‌های بعدی تهیه شده است، در این خصوص نظر این مؤسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت نسبت‌های مزبور با مفاد دستورالعمل ناظر بر تهیه و تدوین گزارش مذکور باشد، جلب نشده است.
- ۱۲) در اجرای 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 ناه اجرایی ماده ۱۴ الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک‌لیست‌های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته و موارد عدم رعایت مشاهده نشده است.

مؤسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر (حسابداران رسمی)

۲۰ بهمن ۱۴۰۳





صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت‌های مالی

دوره‌ی شش ماهه‌ی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

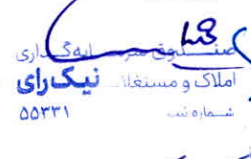
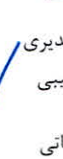
به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به دوره‌ی شش ماهه‌ی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ که در اجرای بند ۱۲ ماده ۴۳ اساسنامه صندوق براساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می گردد:

شماره صفحه

۲	• صورت سود و زیان
۳	• صورت خالص دارایی‌ها
۴	• گردش خالص دارایی‌ها
۵	• صورت جریان‌های 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 ۱۷/۱۰/۱۴۰۳ به تائید ارکان صندوق رسیده است.

امضاء	نماینده	شخص حقوقی	ارکان صندوق
	محمدرضا مدیری	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق
	پیمان حبیبی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران	متولی صندوق
	مجید صفاتی		



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱



تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه
زاینده‌رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳
No.3, W. Zayandeh Rood St., N. Shirazi St., Mollasa-
dra St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code: 1991634413
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir

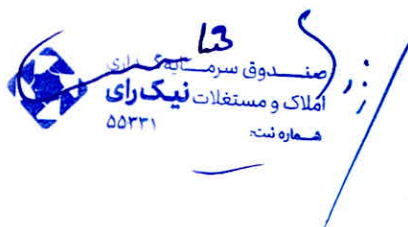


صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

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
	ریال	ریال
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



تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه
زاینده‌رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳
No.3, W. Zayandeh Rood St., N. Shirazi St., Mollasa-
Vanak St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code: 1991634413
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir

تأیید شده توسط هیئت مدیره، بخش جدایی ناپذیر سورت‌های مالی می‌باشد.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی‌ها

به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
دارایی‌ها		
سایر دارایی‌ها	۹۶۴,۱۷۲,۴۸۲	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹
پیش‌پرداخت‌ها	.	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
موجودی املاک	۶۷۰,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۱,۰۳۳,۱۱۰,۰۴۵,۱۶۲	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸
حساب‌های دریافتی	۵۱,۷۲۸,۱۰۵	۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷
موجودی نقد	۱۱,۹۱۱,۰۲۳,۰۵۲	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷
جمع دارایی‌ها	۱,۷۱۶,۸۴۶,۹۶۸,۸۰۱	۱,۷۶۲,۲۱۱,۴۱۸,۳۹۱
بدهی‌ها		
حساب‌های پرداختی	۴۱۵,۷۴۲,۶۴۶	۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴
حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق	۱۶,۵۵۴,۸۸۵,۷۴۶	۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷
حساب‌های پرداختی به سرمایه‌گذاران	۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر	۱,۳۵۸,۷۴۲,۳۹۵	۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱
جمع بدهی‌ها	۲۴,۷۱۱,۶۸۳,۲۱۶	۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲
خالص دارایی‌ها	۱,۶۹۲,۱۳۵,۲۸۵,۵۸۵	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹
خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۱,۲۸۱	۱۱,۶۵۲



تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه
زاینده‌رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳
No.3, W. Zayandeh Rood St., N. Shirazi St., Mollasa-
dra St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code: 1991634413
تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
www.nikrayreits.ir info@nikrayreits.ir

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت تغییرات خالص دارایی‌ها

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

یادداشت	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	مبلغ
	واحد	ریال
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴
	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹
	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۴۱,۳۵۹,۰۲۴,۸۴۳
	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹
	-	۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶
	-	(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)
	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۲,۱۳۵,۲۸۵,۵۸۵

تغییرات خالص دارایی‌ها در دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲:

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۲

افزایش واحدهای سرمایه‌گذاری از محل پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی

سود خالص دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

گردش خالص دارایی‌ها در دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۳

سود خالص دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۳



کسب

۳۱

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

www.nikrayreits.ir

تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰

info@nikrayreits.ir

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت جریان‌های 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 (مصرف‌شده در) عملیات	۲۳	
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	(۱۸,۱۶۲,۱۸۹,۱۲۷)	۱۰۷,۳۸۷,۴۷۳,۲۳۸
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:		
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش املاک و مستغلات	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
پرداخت‌های نقدی بابت خرید املاک و مستغلات	(۲۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰)	.
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سپرده‌ی بانکی	۳۱,۵۴۹,۹۰۷,۴۲۷	.
دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد سپرده‌ی بانکی بلندمدت	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
پرداخت‌های نقدی بابت تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	(۱,۵۳۵,۱۰۴,۱۸۵,۹۶۵)	(۱,۴۷۹,۲۸۵,۳۳۹,۳۴۹)
دریافت‌های نقدی ناشی از واگذاری سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت	۱,۱۲۱,۶۴۳,۰۰۹,۶۶۱	.
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	۲۶۲,۲۷۸,۷۳۱,۱۲۳	(۱,۴۷۹,۲۸۵,۳۳۹,۳۴۹)
جریان خالص ورود نقد حاصل قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	۲۴۴,۱۱۶,۵۴۱,۹۹۶	(۱,۳۷۱,۸۹۷,۸۶۶,۱۱۱)
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	(۲۳۹,۴۶۷,۶۸۷,۵۷۱)	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی	(۲۳۹,۴۶۷,۶۸۷,۵۷۱)	۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
خالص افزایش در موجودی نقد	۴,۶۴۸,۸۵۴,۴۲۵	۲۸,۱۰۲,۱۳۳,۸۸۹
موجودی نقد ابتدای دوره	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۱۱,۹۱۱,۰۲۳,۰۵۲	۲۹,۰۳۴,۸۱۷,۳۵۶



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

Handwritten signature

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: ۰۲۱-۹۱۰۷۳۰۰۰
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 ابتدأ 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 ۶۹ 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 که ویژگی‌های آن‌ها در اساسنامه ذکر شده است؛
- اجاره دادن دارایی‌های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره دادن؛
- فروش دارایی‌های غیرمنقول؛
- سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛
- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های گروه انبوه‌سازی و املاک و مستغلات پذیرفته‌شده در بورس.

ب- فعالیت‌های فرعی:

- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی؛
- سرمایه‌گذاری در واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری 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

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 سریع‌العمله 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 نیک رای	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰
شرکت سرمایه‌گذاری دانایان	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰
جمع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

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

متولی صندوق : مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران که در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۷ به شماره ثبت ۵۸۹ نزد مرجع ثبت شرکت‌های مشهد به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: مشهد، بلوار مدرس، مدرس ۵، ساختمان بانک مسکن، واحد 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 رویه های حسابداری

۴-۱- درآمد عملیاتی

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



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

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>نرخ استهلاک</u>	<u>نوع دارایی</u>
متناسب با دوره	نرم افزارها

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 مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع 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 پذیرهنویسی	۱ درصد از مبلغ متعهدشده در هر پذیرهنویسی
کارمزد بازارگردان	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد مدیر بهره‌برداری	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق (حداقل ۸۰۰ و حداکثر ۱۰,۲۰۰ میلیون ریال)
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۱,۱۰۰ میلیون ریال
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل ۰/۱ درصد ارزش خالص دارایی‌های صندوق
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	معادل مبلغ تعیین‌شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط بر این‌که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد تا سقف ۴۰۰ میلیون ریال
هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها	هزینه‌ی دسترسی به تارنما، نرم‌افزار و خدمات پشتیبانی آن‌ها بر اساس آخرین پیش‌فاکتور/ قرارداد منعقد شده 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.



دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

سود فروش اوراق بھادار به شرح زیر است:

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۱۱,۳۸۲,۹۳۵,۲۱۴	۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶	۵-۱
۱۱,۳۸۲,۹۳۵,۲۱۴	۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶	سود حاصل از فروش واحد صندوق‌های سرمایه‌گذاری

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰				
نام صندوق	تعداد واحد	بهای فروش ریال	ارزش دفتری ریال	کارمزد فروش ریال	مالیات ریال	سود (زیان) فروش ریال
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت کارا	۰	۰	۰	۰	۰	۳,۹۳۵,۷۷۶,۱۴۱
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت کیان	۰	۰	۰	۰	۰	۳,۷۵۵,۰۷۷,۲۵۴
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت رایکا	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۰۲۶,۳۶۶,۷۸۸
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت لیخد فارابی	۵۳۰,۵۴۶	۸,۸۰۵,۴۷۱,۹۶۲	۸,۱۹۷,۵۲۰,۵۶۰	۱,۶۵۱,۰۲۳	۰	۶۰۶,۳۰۰,۳۷۹
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت افرا	۰	۰	۰	۰	۰	۱۹۲,۳۵۵,۲۸۲
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت کمند	۰	۰	۰	۰	۰	۲۱۲,۶۴۱,۹۵۲
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت پارسین	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۲۶۰,۷۱۷,۷۹۷
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت ارمغان فیروزه آسیا	۱۹,۷۹۶,۹۸۱	۹۸۱,۰۵۵,۷۶۲,۴۷۵	۹۴۳,۰۰۷,۵۰۵,۱۵۲	۱۸۳,۹۴۷,۷۸۶	۰	۳۷,۸۶۴,۳۰۹,۵۳۷
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت آوای فردای زاگرس	۵,۵۱۶,۹۵۶	۱۳۱,۵۷۹,۳۷۱,۱۴۳	۱۲۵,۹۴۸,۱۳۱,۵۳۵	۲۴,۶۷۱,۱۲۲	۰	۵۶,۰۵۶,۴۸۶
توسعه و عمران امید	۲۲۷,۵۱۶	۴۱۵,۱۴۴,۱۵۲	۳۹۱,۹۳۹,۲۳۸	۳۹۴,۳۶۹	۲,۰۷۵,۷۲۱	۲۰,۷۳۴,۸۲۴
	۲۶,۰۷۱,۹۹۹	۱,۱۲۱,۸۵۵,۷۴۹,۷۳۲	۱,۰۷۷,۵۴۵,۰۹۶,۴۸۵	۲۱۰,۶۶۴,۳۰۰	۲,۰۷۵,۷۲۱	۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶
						۱۱,۳۸۲,۹۳۵,۲۱۴



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره 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 ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره 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 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	۹۷۷,۸۸۵,۵۷۹,۵۴۲	۱۸۷,۶۹۳,۶۴۲	-	۲۲,۹۵۹,۴۸۰,۶۰۲	۱۷,۲۵۶,۵۶۱,۳۰۳
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 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



دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

(۷) سایر درآمدها

تعديل کارمزد کارگزار

۷-۲) درآمد حاصل از تعدیل کارمزد کارگران بابت فروش صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آوای فردای زاگرس بوده است.

(۸) درآمد فروش اموال و مستغلات

صورت نقدی به گروه مالی سیه واگذار شده است. در تاریخ ۲۷ آبان سال ۱۴۰۳، تسویه‌ی قرارداد انجام و سند به نام خریدار انتقال یافت.



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

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

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

(۱۰-۱) سایر هزینه ها

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
ریال	ریال	
۳۳۲,۸۳۰,۳۴۲	.	هزینه دفترخانه خرید املاک کردستان
۲۳۵,۶۴۳,۲۳۴	.	هزینه دفترخانه فروش ملک سعادت آباد
۶۴۹,۱۵۰,۱۳۳	.	مالیات نقل و انتقال فروش ملک سعادت آباد
۱,۰۶۶,۵۳۷,۵۰۰	.	هزینه کارشناسی ملک سعادت آباد
۱,۱۹۶,۸۲۵,۴۴۸	.	هزینه کارشناسی ملک کردستان
۱,۱۱۶,۹۳۷,۵۰۰	.	هزینه کارشناسی ملک سعادت آباد
۱۳۲,۰۰۰,۰۰۰	.	هزینه سامانه مودیان
۲۳۷,۹۱۲,۰۶۴	.	برگشت سود سپرده بانکی
۴,۹۶۷,۸۳۶,۲۲۱	.	

(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	ریال	ریال	
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶	۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹	
	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	
	۱,۲۶۸	۸۱۹	

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
	۹۶۴,۱۷۲,۴۸۲	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹

(۱۲-۱) مخارج انتقالی به دوره‌های 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	.	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

مخارج تأسیس
مخارج برگزاری مجامع
مخارج عضویت در کانون‌ها
آبونمان نرم افزار صندوق
خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

(۱۳) پیش‌پرداخت‌ها

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

پیش‌پرداخت هزینه‌ی تهیه گزارش کارشناسی

(۱۴) موجودی املاک

آزادگان قطعه ۲	سعادت‌آباد قطعه ۳	املاک کردستان (قطعات ۱ تا ۴)	جمع
ریال	ریال	ریال	ریال
۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	.	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
.	(۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۷۰,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰

مانده ابتدای دوره
افزایش (خرید به بهای تمام‌شده)
کاهش (فروش به بهای تمام‌شده)

مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

(۱۴-۱) 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 نگهداری‌شده برای فروش تلقی می‌شود و مشمول استهلاک تلقی نشده است.

(۱۴-۲) قطعه ۲ ساختمان آزادگان تا سقف ۳۵۰,۰۰۰ میلیون ریال و قطعات یک تا چهار ساختمان کردستان تا سقف ۳۷۵,۳۵۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه‌ای برخوردار است.



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

(۱۵) سایر سرمایه‌گذاری‌ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۱۵-۱	۱,۰۳۳,۱۱۰,۰۴۵,۱۶۲	۵۴۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸
۱۵-۲	-	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱,۰۳۳,۱۱۰,۰۴۵,۱۶۲	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸

صندوق‌های سرمایه‌گذاری
سپرده‌های بلندمدت بانکی

۱۵-۱) سرمایه‌گذاری درصندوق‌های سرمایه‌گذاری شرح جدول زیر می‌باشد:

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰			۱۴۰۳/۰۳/۳۱		
طبقه‌ی سرمایه‌گذاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی‌ها	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی‌ها
صندوق سرمایه‌گذاری فیروزه‌ی آسیا - ثابت	۹۷۷,۸۸۵,۵۷۹,۵۴۲	۱,۰۰۰,۸۴۵,۰۶۰,۱۴۴	۵۸٪	۴۴۰,۴۹۸,۵۷۲,۷۸۵	۵۱۱,۷۳۷,۰۳۰,۲۱۴	۲۹٪
صندوق سرمایه‌گذاری لبخند فارابی - ثابت	-	-	۰٪	۷,۷۴۱,۲۸۴,۱۸۷	۸,۱۹۷,۵۲۰,۵۶۰	۰٪
توسعه و عمران امید	۳۰,۸۹۰,۵۵۳,۹۳۳	۳۲,۲۶۴,۹۸۵,۰۱۸	۲٪	۳۱,۳۷۲,۷۶۲,۱۶۴	۲۵,۴۹۹,۸۰۵,۸۸۴	۱٪
	۱,۰۰۸,۷۷۶,۱۳۳,۴۷۵	۱,۰۳۳,۱۱۰,۰۴۵,۱۶۲	۶۰٪	۴۷۹,۶۱۲,۶۱۹,۱۳۶	۵۴۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	۳۱٪

۱۵-۲) سرمایه‌گذاری درسهام و حق تقدم شرکت‌های بورسی با فراپورسی به شرح زیر است:

	۱۴۰۳/۰۹/۳۰			۱۴۰۳/۰۳/۳۱		
سپرده‌های بانکی	تاریخ سپرده‌گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها	مبلغ
			درصد	ریال	درصد	ریال
سپرده بلندمدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	۱۴۰۵/۱۲/۲۸	۲۳٪	۰	۰٪	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
				۰		۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰



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

۱۶) حساب‌های دریافتنی

حساب‌های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
تنزیل نشده	تنزیل نشده	
ریال	ریال	
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	۱۹,۶۸۰,۰۷۹	۱۶-۱ سود سپرده‌های بانکی دریافتنی
.	۳۲,۰۴۸,۰۲۶	۱۶-۲ سایر دریافتنی‌ها
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	۵۱,۷۲۸,۱۰۵	

۱۶-۱) سود سپرده‌های بانکی دریافتنی

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
تنزیل نشده	تنزیل نشده
ریال	ریال
۶,۲۳۹,۱۴۱	۱۹,۶۸۰,۰۷۹
۱,۹۶۶,۶۴۹,۴۲۶	.
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	۱۹,۶۸۰,۰۷۹

سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۸۱۰,۰۱۵۶۶۲۴۰۶۰۱ بانک پاسارگاد
سپرده بلند مدت ۵۱۰,۱۸۲,۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین

۱۶-۲) سایر دریافتنی‌ها

مانده (بستانکار) ابتدای دوره	گردش بدهکار	گردش بستانکار	مانده بدهکار انتهای دوره
(۴۹۱)	۲,۱۹۹,۲۲۴,۶۱۲,۴۴۴	(۲,۱۹۹,۱۹۲,۵۶۳,۹۲۷)	۳۲,۰۴۸,۰۲۶
(۴۹۱)	۲,۱۹۹,۲۲۴,۶۱۲,۴۴۴	(۲,۱۹۹,۱۹۲,۵۶۳,۹۲۷)	۳۲,۰۴۸,۰۲۶

۱۷) موجودی نقد

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۱۱,۹۱۱,۰۲۳,۰۵۲	۱۶-۱ موجودی نقد نزد بانک‌ها
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۱۱,۹۱۱,۰۲۳,۰۵۲	

۱۷-۱) موجودی نقد نزد بانک‌ها به شرح زیر است:

سپرده‌های بانکی

سپرده کوتاه مدت ۱۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۰۱ بانک پاسارگاد
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۸۱۰,۰۱۵۶۶۲۴۰۶۰۱ بانک پاسارگاد

تاریخ سپرده‌گذاری	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها
	درصد	ریال	درصد	ریال	درصد
۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۵٪	۷۱۶,۵۹۵,۱۲۲	۰.۰۴٪	۵۵,۸۰۵	۰.۰۰٪
۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۵٪	۹,۱۶۷,۹۲۵	۰.۰۰٪	۹,۵۱۸,۹۷۵	۰.۰۱٪
۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۵٪	۳,۰۹۷,۴۰۶,۳۱۴	۰.۱۸٪	۳,۶۵۶,۴۱۰,۱۸۵	۰.۰۲٪
۱۴۰۲/۰۵/۲۳	۵٪	۲,۵۹۶,۸۷۶,۲۷۶	۰.۱۵٪	۱۴,۷۸۲,۷۵۲	۰.۰۱٪
۱۴۰۳/۰۳/۰۵	۵٪	۵,۴۹۰,۹۷۷,۴۱۵	۰.۳۲٪	۳,۵۸۱,۴۰۰,۹۱۰	۰.۰۲٪
		۱۱,۹۱۱,۰۲۳,۰۵۲		۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

(۱۸) 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	.	۱۶-۲
۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴	۴۱۵,۷۴۲,۶۴۶	

آبونمان نرم افزار

جاری کارگزاران (حساب پرداختنی به کارگزار)

(۱۹) 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	۱۹-۱
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

(۱۹-۱) بدهی به مدیر بابت امور صندوق

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۹۵,۷۹۱,۰۸۰	.	هزینه تاسیس
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	برگزاری مجامع
.	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	عضویت در کانون
۲۰۰,۰۰۰	۵۰۴,۰۰۰	سایر
۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰	۲۵۰,۵۰۴,۰۰۰	

(۲۰) 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

(۲۱) 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	ذخیره حق الزحمه‌ی حسابرس - موسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر
۱۳,۴۸۱,۰۵۱	۱۳,۴۳۴	ذخیره تنزیل سود سپرده‌ی بانکی
۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱	۱,۳۵۸,۷۴۲,۳۹۵	

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 ۱۰۰,۰۰۰ 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	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	۰٪	۱۱,۲۸۰,۹۰۱,۹۰۴	۱٪
۰	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 ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
ریال	ریال
۱۲۲,۹۰۴,۲۷۶,۲۷۹	۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶
(۲۳,۲۰۶,۶۴۵,۴۵۸)	(۳۰,۱۱۶,۵۹۸,۹۷۴)
	(۲۹,۸۱۵,۱۲۳,۵۰۱)
	(۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶)
	(۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۹۹,۶۹۷,۶۳۰,۸۲۱	(۲۳,۸۴۴,۴۲۵,۸۶۵)
(۶۵۶,۴۵۰,۳۵۱)	۱۸۶,۳۷۶,۵۳۶
(۵۳۸,۳۶۶,۶۰۴)	۶۷۷,۸۳۲,۰۵۷
۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۸,۸۸۴,۶۵۹,۳۷۲	(۱,۷۴۶,۸۵۵,۴۲۸)
۰	۶,۲۱۰,۶۶۹,۵۷۹
۰	(۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰)
۰	۳۴۴,۲۱۳,۹۹۴
۱۰۷,۳۸۷,۴۷۳,۲۳۸	(۱۸,۱۶۲,۱۸۹,۱۲۷)

سود خالص
تعدیلات:
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
سود سپرده ی بانکی
سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها
سود حاصل از فروش املاک
جمع
کاهش (افزایش) دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
کاهش (افزایش) سایر دارایی ها
کاهش پیش پرداخت ها
افزایش (کاهش) حساب های پرداختنی
افزایش حساب های پرداختنی به ارکان صندوق
کاهش حساب های پرداختنی به سرمایه گذاران
افزایش سایر حساب های پرداختنی و ذخایر
نقد حاصل از عملیات



۲۴- 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.

۲۴-۱) رقابت: صندوق املاک مستغلات در مورد دارایی‌های حوزه‌ی فعالیت خود با بازیگران سنتی فعلی بازار در رقابت خواهد بود. ورود گسترده‌ی سایر صندوق‌های املاک و مستغلات در آینده نیز محتمل است. رقابت بین صندوق‌ها برای جذب سرمایه و سود بیشتر می‌تواند بر سبد دارایی‌های صندوق و توانایی در سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار باشد.

۲۴-۲) تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

۲۴-۳) خالی ماندن واحدهای آپارتمانی صندوق برای مدت طولانی: این احتمال وجود دارد که برای دارایی‌های صندوق متقاضی خرید وجود نداشته باشد و مدت زمان انعقاد قرارداد فروش دارایی طولانی شود؛ این رویداد بر فعالیت عملیاتی صندوق و گردش دارایی‌های آن اثر منفی دارد. عدم متحرک واحدهای معاملاتی روی واحدهای صندوق ممکن است به فروش اعتباری بلندمدت واحدها منجر شود که این خود ریسک دیگری برای این سرمایه‌گذاری است.

۲۴-۴) وقفه در ایجاد درآمد به دلیل نیاز به تعمیرات و نوسازی: تعمیرات و نوسازی واحدهای در دست بهره‌برداری باعث کاهش منابع نقد شرکت و کاهش درآمد عملیاتی آن در دوره‌ی تعمیرات خواهد شد.

۲۴-۵) تغییر در قوانین مربوط به اجاره‌داری و فروش: ریسک محیط قانونی و مقرراتی مثل و تغییر در نرخ مالیات بر درآمد اجاره و فروش بر فعالیت صندوق اثرگذار است.

۲۴-۶) افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات: استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه‌ی سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش سرمایه‌ی سرمایه‌گذاران است. افزایش نرخ بهره‌ی دریافت تسهیلات یا کلاش نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.

۲۴-۷) 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.



۸-۲۴) 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.

۹-۲۴) 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

(۲۵) کفایت سرمایه

شرح	ارقام بدون تعدیل	تعدیل شده برای محاسبه نسبت جاری	تعدیل شده برای محاسبه نسبت بدهی و تعهدات
جمع دارایی جاری	۱,۰۴۶,۰۳۶,۹۶۸,۸۰۱	۱,۰۳۲,۴۲۵,۰۱۷,۱۹۳	۱,۰۴۲,۳۰۷,۶۹۲,۸۱۶
جمع دارایی غیر جاری	۶۸۰,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۵۴۴,۶۴۸,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل دارایی ها	۱,۷۲۶,۸۴۶,۹۶۸,۸۰۱	۱,۰۳۲,۴۲۵,۰۱۷,۱۹۳	۱,۵۸۶,۹۵۵,۶۹۲,۸۱۶
جمع بدهی های جاری	۲۴,۷۱۱,۶۸۳,۲۱۶	۲۰,۹۸۴,۹۶۳,۴۲۱	۱۹,۳۲۹,۴۷۴,۸۴۶
جمع بدهی های غیر جاری	.	.	.
جمع کل بدهی ها	۲۴,۷۱۱,۶۸۳,۲۱۶	۲۰,۹۸۴,۹۶۳,۴۲۱	۱۹,۳۲۹,۴۷۴,۸۴۶
جمع کل تعهدات	.	.	.
جمع کل بدهی ها و تعهدات	۲۴,۷۱۱,۶۸۳,۲۱۶	۲۰,۹۸۴,۹۶۳,۴۲۱	۱۹,۳۲۹,۴۷۴,۸۴۶
نسبت جاری	۴۲	۴۹	۰۰۱۲
نسبت بدهی و تعهدات	۰۰۱۴		

(۲۶) 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٪

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

(۲۸) 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.

(۲۹) 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.

