

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت‌های مالی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند 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 می‌گردد:

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 ۲۰/۱۱/۱۴۰۴ به تائید ارکان صندوق رسیده است.

امضاء

نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق

بابک جهان‌آرا
پیمان حبیبی

گروه مالی دانایان

مدیر صندوق

جد صفائی

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

متولی صندوق



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

پست سازمانی
۵۵۳۳۱
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



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت سود و زیان

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
درآمدهای عملیاتی:		
۲۵,۶۳۴,۱۲۲,۲۵۷	۱۲۶,۸۶۹,۰۹۵,۵۸۶	۵ سود فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار
۱۷۸,۲۱۱,۶۵۲,۸۸۴	۵۳,۵۰۷,۴۹۳,۷۶۶	۶ سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سود سپرده‌های بانکی
.	۱۲۶,۶۱۰,۳۶۶	۷ سایر درآمدها
۳۰,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸ سود فروش املاک و مستغلات
۲۳۳,۸۹۵,۷۷۵,۱۴۱	۳۴۳,۵۰۳,۱۹۹,۷۱۸	جمع درآمدها
هزینه‌های عملیاتی:		
(۱۶,۲۱۳,۷۷۱,۴۳۳)	(۲۵,۹۲۷,۵۸۸,۱۲۸)	۹ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۲,۲۰۴,۷۶۱,۹۸۵)	(۱۱,۹۹۲,۱۸۵,۷۲۰)	۱۰ سایر هزینه‌های عملیاتی
(۱۸,۴۱۸,۵۳۳,۴۱۸)	(۳۷,۹۱۹,۷۷۳,۸۴۸)	جمع هزینه‌های عملیاتی
۲۱۵,۴۷۷,۲۴۱,۷۲۳	۳۰۵,۵۸۳,۴۲۵,۸۷۰	سود خالص
۱,۴۳۷	۲,۰۳۷	سود هر واحد سرمایه‌گذاری



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

یادداشت‌های توضیحی همراه بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

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: ۰۲۱-۹۱۷۳۰۰۰
info@nikrayreits.ir

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی‌ها

در تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
ریال	ریال	ریال
دارایی‌ها		
۱۲ سایر دارایی‌ها	۸۱,۶۷۴,۱۳۹	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹
۱۳ بیش پرداخت‌ها	۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴ موجودی املاک	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵ سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۱,۲۷۷,۶۷۰,۲۳۵,۰۷۰	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸
۱۶ حساب‌های دریافتی	۱۲۸,۲۶۵,۳۶۶	۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷
۱۷ موجودی نقد	۷,۳۴۹,۳۸۳,۲۵۶	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷
جمع دارایی‌ها	۱,۸۲۶,۰۳۹,۵۵۷,۸۳۱	۱,۷۶۲,۲۱۱,۴۱۸,۳۹۱
بدهی‌ها		
۱۸ حساب‌های پرداختی	۹۵۵,۰۴۸,۸۵۳	۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴
۱۹ حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق	۹,۹۶۰,۲۶۳,۴۰۱	۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷
۲۰ حساب‌های پرداختی به سرمایه‌گذاران	۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۱ سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر	۱,۲۰۸,۴۳۱,۵۲۹	۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱
جمع بدهی‌ها	۱۸,۵۰۶,۰۵۶,۲۱۲	۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲
خالص دارایی‌ها	۱,۸۰۷,۵۳۳,۵۰۱,۶۱۹	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹
خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۲,۰۵۰	۱۱,۶۵۲

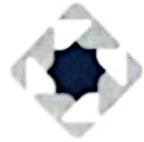


صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

یادداشت‌های توضیحی همراه بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.



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 تغییرات خالص دارایی‌ها

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	یادداشت
ریال	واحد	
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	.	تغییرات خالص دارایی‌ها در دوره‌ی ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲:
		مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۲
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	آورده موسسین جهت تحصیل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز
۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش واحدهای سرمایه‌گذاری از محل پذیرش‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی
۲۱۵,۴۷۷,۲۴۱,۷۲۳	.	سود خالص دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
۱,۷۳۳,۹۳۱,۹۹۰,۲۸۷	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
		گردش خالص دارایی‌ها در دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۳
۳۰۵,۵۸۳,۴۲۵,۸۷۰	-	سود خالص دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	-	سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری
۱,۸۰۷,۵۳۳,۵۰۱,۶۱۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

مهر و امضاء مدیر عامل
مهر و امضاء مدیر عامل
مهر و امضاء مدیر عامل

پانزدهمین هیئت مدیره به شرح جدولی که در صورت‌های مالی می‌باشد

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 نیک‌رای

صورت جریان‌های نقدی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۳۰

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
		جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:
۱۵۶,۱۱۹,۷۰۳,۲۲۲	(۱۱۰,۷۷۵,۸۰۸,۷۴۰)	نقد مصرف شده در عملیات
۱۵۶,۱۱۹,۷۰۳,۲۲۲	(۱۱۰,۷۷۵,۸۰۸,۷۴۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
		جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:
-	۱,۱۵۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش املاک و مستغلات
(۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰)	پرداخت‌های نقدی بابت خرید املاک و مستغلات
-	۲۹,۹۸۴,۹۳۲,۰۹۱	دریافت‌های نقدی حاصل از سود سپرده‌ی بانکی
-	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد سپرده‌ی بانکی بلندمدت
(۵۳۷,۰۳۴,۸۵۱,۹۳۳)	(۱,۳۴۲,۱۹۲,۱۲۴,۶۲۱)	پرداخت‌های نقدی بابت تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
-	۷۶۰,۳۴۷,۹۰۳,۴۷۰	دریافت‌های نقدی ناشی از واگذاری سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت
(۱,۵۴۲,۰۳۴,۸۵۱,۹۳۳)	۳۵۰,۳۳۰,۷۱۰,۹۴۰	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
(۱,۳۸۵,۹۰۴,۱۴۸,۷۱۱)	۲۳۹,۵۵۴,۹۰۲,۲۰۰	جریان خالص ورود نقد حاصل قبل از فعالیت‌های تأمین مالی
		جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی:
۱,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه‌گذاری عادی و ممتاز
-	(۲۳۹,۴۶۷,۶۸۷,۵۷۱)	سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری
۱,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲۳۹,۴۶۷,۶۸۷,۵۷۱)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی
۲۴,۰۹۵,۸۵۱,۳۸۹	۸۷,۲۱۴,۶۲۹	خالص افزایش در موجودی نقد
۹۳۲,۶۸۳,۶۶۷	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	موجودی نقد ابتدای دوره
۲۵,۰۲۸,۵۳۴,۷۵۶	۷,۳۴۹,۳۸۳,۲۵۶	مانده موجودی نقد در پایان دوره



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱



بسمت‌های تخصصی صورت‌های مالی تأیید صورت‌های مالی می‌شود



تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه

زاینده‌رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳

No.3, W. Zayandeh Rood St., N. Shiraz St., Mollasadrastan, 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 واسطه 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- اطلاع‌رسانی

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 سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

فعالیت صندوق در طی دوره ی مورد گزارش، در چارچوب سیاست های سرمایه گذاری مقرر در امیدنامه ی صندوق و با تمرکز بر سرمایه گذاری در املاک و مستغلات (با هدف فروش مجدد) و سرمایه گذاری منابع نقد در ابزارهای مالی با درآمد ثابت سریع معامله 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 می باشد و همچنین تغییر تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز با رعایت قوانین و مقررات بالامانع می باشد.

۲- ارکان صندوق سرمایه گذاری

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای که از این به بعد صندوق نامیده می شود از ارکان زیر تشکیل شده است :

مجمع صندوق : از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز تشکیل می شود. دارندگان واحدهای سرمایه گذاری 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 سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده اند 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 سرمایه گذاری 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 شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر عبارت است از: تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده رود 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 شرکت های 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 شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: تهران، بلوار آفریقا، پایین تر از بزرگراه مدرس، خیابان گلستان، 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 سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رایی
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

۴-۴- دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود، استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک
نرم افزارها	متناسب با دوره

۴-۵- محاسبه کارمزد ارکان و تصفیه

کارمزد ارکان و تصفیه صندوق سرمایه گذاری به صورت روزانه به شرح جدول زیر محاسبه و در حساب ها ثبت می شود:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه های تأسیس (شامل تبلیغ و پذیرهنویسی)	معادل ۲ درصد از وجوه جذب شده در پذیرهنویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱۵۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
کارمزد مدیر	۱/۵٪ از ارزش خالص دارایی های صندوق تا سقف ۱۰۰ میلیارد ریال
کارمزد متعهد پذیرهنویسی	۱ درصد از مبلغ متعهد شده در هر پذیرهنویسی
کارمزد بازارگردان	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق
کارمزد مدیر بهره برداری	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های 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 دارایی های صندوق
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون های مذکور، مشروط بر این که عضویت در این کانون ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد تا سقف ۴۰۰ میلیون ریال
هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن ها	هزینه دسترسی به تارنما، نرم افزار و خدمات پشتیبانی آن ها بر اساس آخرین پیش فاکتور / قرارداد منعقد شده با شرکت نرم افزاری 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 تامین مالی را در برمی‌گیرد و در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود.

۴-۸- وضعیت مالیات

به استناد تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکرر الحاقی به قانون مالیاتهای مستقیم (مصوب ۱۳۶۶/۰۲/۰۳) موضوع تبصره ۱ ماده ۷ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل 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 ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

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

یادداشت	دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
۵-۱	۱۲۶,۸۶۹,۰۹۵,۵۸۶	۲۵,۶۳۴,۱۲۲,۲۵۷
	۱۲۶,۸۶۹,۰۹۵,۵۸۶	۲۵,۶۳۴,۱۲۲,۲۵۷

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 ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

نام صندوق	تعداد	ریال	ارزش دفتری	کارمزد فروش	مالیات	سود (زیان) فروش	سود (زیان) فروش
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کارا	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۹۳۵,۷۷۶,۱۴۱
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کیان	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۷۵۵,۰۰۷,۲۵۴
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت رایکا	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۰۲۶,۳۶۶,۷۸۸
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت لپسند فارابی	۵۳,۰۵۲۶	۸۸,۰۵۲,۷۱,۹۶۲	۸,۱۹۷,۵۲۰,۵۶۰	۱,۶۵۱,۰۲۳	۰	۶,۰۶۳,۰۰۳,۲۷۹	۰
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت افرا	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۹۲,۳۵۵,۲۸۲
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کمند	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۱۲,۶۴۱,۹۵۲
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت انتشار افروزین پارسین	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۳۶۰,۷۱۷,۷۹۷
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت ارمان سرمایه آسیا	۳۹,۰۷۲,۴۰۰	۲۰,۵۳۴,۸۸۶,۸۸۲	۱,۹۳۷,۱۲۱,۵۸۸,۵۷۷	۲۸۵,۰۳۷,۵۰۹	۰	۱۱۶,۰۲۸,۲۶۰,۷۹۶	۲,۲۴۰,۸۶۳,۶۲۲
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت ارمان فیروزه آسیا	۵۵,۱۶۰,۹۵۶	۱۳۱,۵۷۹,۳۷۱,۱۴۳	۱۲۵,۹۹۸,۱۳۱,۵۳۵	۲۴,۶۷۱,۱۲۲	۰	۵۶,۰۶۵,۶۸۸,۴۸۶	۰
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آوای فردای زاگرس	۹,۹۹۳,۱۹۴	۲۱,۳۹۳,۵۳۳,۸۱۹	۱۷,۲۱۵,۱۶۱,۹۳۷	۲۰,۳۲۳,۵۹۸	۱۰,۹۹۶,۷۱۸	۲,۰۵۱,۰۰۹,۰۵۶۶	۰
توسعه و عمران اسید	۷,۱۱۴,۰۹۳	۸۱,۰۴۲,۷۲۷,۴۵۶	۸,۰۴۵,۱۶۷,۶۰۳	۱۵,۱۹۵,۶۹۴	۰	۵۷۶,۸۷۵,۳۵۹	۱۲۶,۸۶۹,۰۹۵,۵۸۶
صندوق س درآمد ثابت کارآمد	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۲۶,۸۶۹,۰۹۵,۵۸۶
صندوق س ارمان آتی کوثر	۵۵,۱۱۳,۰۹۶	۲,۳۱۵,۳۱۳,۲۷۳,۸۰۶	۲,۰۸۸,۴۸۲,۴۰۲,۶۰۹	۴۴۶,۸۷۸,۹۶۶	۱۰۶,۹۶۷,۷۱۸	۰	۲۵,۶۳۴,۱۲۲,۲۵۷

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

[illegible]

تعدیل کارمزد کارمندان
درآمدهای تنزیل سود بانک

۸) سود فروش اعلای و مستغلات

۸-۲) ملک قطعه ۲ آزادگان در تاریخ ۱۳۰۴/۱۲/۱۴ و به استناد گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۰۴/۰۳/۲۵ به مبلغ ۲۵۸ میلیارد ریال به آقای دانیال صالحی فتح‌آبادی واگذار شد. در تاریخ ۱۳۰۳/۱۲/۲۲ تسویه مبلغ قرارداد انجام و سند به نام خریدار مستقل شد. تسویه قرارداد انجام و سند به نام خریدار انتقال یافت. ۱۴۰۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

(۹) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
ریال	ریال	مدیر
۱۹,۰۴۹,۹۷۳,۰۲۲	۱۱,۷۳۰,۶۲۲,۱۱۸	متولی
۸۹۵,۰۸۱,۸۲۴	۵۷۲,۰۵۴,۷۵۲	بازارگردان
۲,۵۳۹,۹۹۶,۲۷۶	۱,۵۶۴,۰۸۲,۸۶۸	مدیر بهره برداری
۲,۵۳۹,۹۹۶,۲۷۶	۱,۵۶۴,۰۸۲,۸۶۸	حسابرسی
۹۰۲,۵۴۰,۷۳۰	۷۸۲,۹۲۸,۸۲۵	
۲۵,۹۲۷,۵۸۸,۱۲۸	۱۶,۲۱۳,۷۷۱,۴۳۳	

(۱۰) سایر هزینه های عملیاتی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت ها	
ریال	ریال		هزینه تاسیس
۳۷,۳۶۳,۰۵۳	۲۳,۹۵۰,۶۷۵		برگزاری مجامع
.	۶۵,۲۹۸,۴۵۰		هزینه های عملیاتی
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.		حق پذیرش و عضویت در کانون ها
۲۵۰,۰۰۰,۰۲۴	۱۷۹,۹۹۹,۹۷۶		هزینه نرم افزار
۳,۲۴۱,۶۳۱,۹۹۷	۸۶۶,۳۲۹,۹۵۲		هزینه کارمزد بانکی
۱۶,۵۱۵,۸۴۰	۱۱,۲۲۷,۷۷۰		هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰			هزینه تصفیه
۴۶۵,۱۷۷,۴۷۸	۲۸۴,۱۵۹,۲۵۹	۱۰-۱	سایر هزینه ها
۷,۷۳۱,۴۹۷,۳۲۸	۷۷۳,۷۹۵,۹۰۳		
۱۱,۹۹۳,۱۸۵,۷۲۰	۳,۲۰۴,۷۶۱,۹۸۵		

(۱۰-۱) سایر هزینه ها

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
ریال	ریال	هزینه دفترخانه خرید املاک کردستان
۳۳۲,۸۳۰,۳۴۲	.	هزینه دفترخانه فروش ملک سعادت آباد
۲۳۵,۶۴۳,۲۳۴	.	مالیات نقل و انتقال فروش ملک سعادت آباد
۶۴۹,۱۵۰,۱۳۳	.	هزینه توکن مزایده ستاد ایران
۲۱,۵۷۵,۰۰۰	.	هزینه کارشناسی ملک سعادت آباد
۱,۰۶۶,۵۳۷,۵۰۰	.	مالیات نقل و انتقال فروش ملک آزادگان
۳۴۱,۲۰۰,۵۷۱	.	هزینه دفترخانه فروش ملک آزادگان
۱۵۷,۳۴۵,۷۳۹	.	کمسیون فروش ملک آزادگان
۷۰۹,۵۰۰,۰۰۰	.	عوارض شهرداری ملک آزادگان
۲۰,۹۹۲,۰۰۰	.	هزینه کارشناسی ملک کردستان
۲,۱۷۷,۸۲۵,۴۴۸	.	هزینه کارشناسی ملک سعادت آباد
۱,۱۱۶,۹۳۷,۵۰۰	.	هزینه کارشناسی ملک آزادگان
۴۹۰,۰۸۷,۵۰۰	۷۷۳,۷۹۵,۹۰۳	هزینه سامانه مودبان
۱۳۲,۰۰۰,۰۰۰	.	برگشت سود سپرده بانکی
۲۷۹,۸۷۲,۳۶۱	.	
۷,۷۳۱,۴۹۷,۳۲۸	۷۷۳,۷۹۵,۹۰۳	

(۱۱) سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
ریال	ریال	سود خالص
۳۰۵,۵۸۳,۴۲۵,۸۷۰	۲۱۵,۴۷۷,۲۴۱,۷۲۳	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	
۲,۰۳۷	۱,۴۳۷	

یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

سایر دارایی ها

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
ج انتقالی به دوره های آتی	۸۱,۶۷۴,۱۳۹	۱,۶۲۲,۰۰۴,۵۳۹
	۸۱,۶۷۴,۱۳۹	۱,۶۲۲,۰۰۴,۵۳۹

(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	.	۳۷,۳۶۳,۰۵۳	۷۶,۰۹۵,۰۶۰
.	.	.	.
۲۴	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۲۴	.
۱,۵۲۸,۵۴۶,۴۰۲	۱,۳۶۹,۴۲۱,۳۶۴	۲,۸۹۳,۳۸۸,۶۸۷	۵,۵۷۹,۰۷۹
.	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹	۱,۷۶۹,۴۲۱,۳۶۴	۳,۳۲۹,۷۵۱,۷۶۴	۸۱,۶۷۴,۱۳۹

ج تاسیس
ج برگزاری مجامع
ج عضویت در کانون ها
ان نرم افزار صندوق
ات سیرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

پیش پرداخت ها

یادداشت ها	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
برداشت هزینه ی تهیه گزارش کارشناسی	.	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
م ستاد ایران	۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۱۳-۱	۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰

(۱) در چارچوب تبصره ۲ ماده ۳۰ اساسنامه و پیرو مجمع مورخ ۰۱/۰۹/۱۴۰۲ و همچنین مجمع مورخ ۱۲/۰۴/۱۴۰۳ صندوق سرمایه گذاری ظرفیت خرید از طریق سازوکار مزایده ی دستگاه های اجرایی را ایجاد کرد. ب
یر شرکت در مزایده دستگاه های اجرایی به شماره آگهی ۱۴۰۳۶۸۴۶۰۰۰۷۸۰۸۵۰ شعبه ی سوم اجرای احکام مدنی مجتمع قضایی شهید صدر تهران، مبلغ ۷۵ میلیارد ریال (معادل ۱۰ درصد گزارش کارشناسی
(۸) پرداخت شده است. صندوق با ارائه پیشنهاد ۷۵۰ میلیارد ریال برنده مزایده شده است و بعد از طی مدت قانونی و تسویه باقی مانده مبلغ مزایده (۶۷۵ میلیارد ریال) و پرداخت کارمزدهای مزایده، طی تشریفات
ن اقدام به انتقال سند خواهد کرد. نظر به رقم گزارش کارشناسی مزایده ی یادشده (۷۵۰ میلیارد ریال) و خالص دارایی های صندوق (ارزش منصفانه) در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ و خالص دارایی های روز صندوق (بهای
شده)، مفاد تبصره ی ۳ ماده ۳۰ اساسنامه ی صندوق در خصوص معامله ی یادشده موضوعیت ندارد.

موجودی املاک

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	جمع	ساختمان های کردستان (قطعات ۴ تا ۱)	ساختمان سعادت آباد قطعه ۳	ساختمان آزادگان قطعه ۲
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
.	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲,۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.
(۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.

ابتدای دوره
ن (خرید به بهای تمام شده)
ن (فروش به بهای تمام شده)
ه در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

(۱) با 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 مستغلات جزو سیاست های
وق 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.
(۱') قطعات یک تا چهار ساختمان کردستان تا سقف ۳۷۵,۳۵۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مسغلات نیک رای
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
 دوره آماهه منتهی به ۱۳۰/۱۲/۱۴۰۲

۱۳۰/۱۲/۱۴۰۲	۱۳۰/۱۲/۱۴۰۲	یادداشت
ریال	ریال	
۵۵۵,۴۴۹,۳۵۶,۵۵۸	۱,۳۷۷,۶۷۰,۳۳۵,۰۷۰	۱۳-۱
۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۱۳-۲
۷۵۵,۴۴۹,۳۵۶,۵۵۸	۱,۳۷۷,۶۷۰,۳۳۵,۰۷۰	

۱۳-۱) سایر سرمایه‌گذاری‌ها

صندوق‌های سرمایه‌گذاری
 غیرنقدی مستقیم

۱۳-۱) سرمایه‌گذاری در صندوق‌های سرمایه‌گذاری شرح جدول زیر می‌باشد:

۱۳۰/۱۲/۱۴۰۲				۱۳۰/۱۲/۱۴۰۲			
درصد به کل دارایی‌ها	حاصل ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد به کل دارایی‌ها	حاصل ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد به کل دارایی‌ها	بهای تمام شده
۲۹٪	۵۱۱,۳۷۰,۳۰۳,۳۱۴	۴۴۰,۴۹۸,۵۳۳,۷۸۵	-٪	-	-	-	-
۰٪	۸,۱۹۷,۵۳۰,۵۶۰	۷,۹۴۱,۳۸۴,۱۸۷	-٪	-	-	-	-
۱٪	۳۵,۴۹۹,۸۰۵,۸۸۴	۳۱,۳۷۲,۷۶۳,۱۶۶	۱٪	۹,۵۸۹,۳۴۶,۹۱۱	۱۰,۱۹۳,۳۹۱,۵۹۹	۱۰۰٪	۱۰,۱۹۳,۳۹۱,۵۹۹
۰٪	-	-	۷۰٪	۱,۳۶۸,۰۸۰,۵۰۸,۵۵۹	۱,۳۶۸,۰۸۰,۵۰۸,۵۵۹	۱۰۰٪	۱,۳۶۸,۰۸۰,۵۰۸,۵۵۹
۳۱٪	۵۵۵,۴۴۹,۳۵۶,۵۵۸	۴۷۹,۶۱۳,۶۱۹,۱۳۶	۷۱٪	۱,۳۷۷,۶۷۰,۳۳۵,۰۷۰	۱,۳۷۷,۶۷۰,۳۳۵,۰۷۰	۱۰۰٪	۱,۳۷۷,۶۷۰,۳۳۵,۰۷۰

صندوق سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مسغلات نیک رای - ثبت

صندوق سرمایه‌گذاری نیک رای - ثبت

صندوق سرمایه‌گذاری نیک رای - ثبت

صندوق سرمایه‌گذاری نیک رای - ثبت

صندوق سرمایه‌گذاری نیک رای - ثبت

۱۳-۲) سرمایه‌گذاری در صندوق‌های غیرنقدی شرح جدول زیر می‌باشد:

۱۳۰/۱۲/۱۴۰۲				۱۳۰/۱۲/۱۴۰۲			
درصد از کل دارایی‌ها	درصد	درصد از کل دارایی‌ها	درصد	نوع سود	تاریخ سررسید	تاریخ سررسید	نوع سود
۱۳٪	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-٪	-٪	درصد	۱۳۰/۱۲/۱۴۰۲	۱۳۰/۱۲/۱۴۰۲	درصد
۱۳٪	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-٪	-٪	درصد	۱۳۰/۱۲/۱۴۰۲	۱۳۰/۱۲/۱۴۰۲	درصد

سود نقدی

سود نقدی

سود نقدی

سود نقدی

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

۱۶) حساب‌های دریافتی
حساب‌های دریافتی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

یادداشت	توزیل نشده	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
	ریال	
۱۶-۱	۳۴۶۱۰,۱۱۹	
	۹۳,۶۵۵,۳۴۷	
	۱۲۸,۲۶۵,۳۶۶	

سود سپرده‌های بانکی دریافتی
تعدیل کارمزد کارگزار

۱۶-۱) سود سپرده‌های بانکی دریافتی

توزیل نشده	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
ریال	
۶,۳۳۹,۱۴۱	
۱,۹۶۶,۶۴۹,۴۲۶	
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	

سپرده کوتاه مدت ۱,۵۶۶,۲۴۰,۶۰۱
سپرده بلند مدت ۵۱۰,۱۸۳,۰۸۲,۶۰۰

۱۷) موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
	ریال
۱۷-۱	۷,۳۴۹,۳۸۳,۲۵۶
	۷,۳۴۹,۳۸۳,۲۵۶

موجودی نقد نزد بانکها

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

تاریخ سپرده گذاری	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	درصد از کل دارایی ها
	درصد	ریال	درصد	ریال
۱۴۰۳/۱۰/۰۱	۵٪	۰	۰٪	۵۵,۸۰۵
۱۴۰۳/۱۰/۰۱	۵٪	۸,۷۶۳,۵۹۶	۰٪	۹,۵۱۸,۹۷۵
۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۵٪	۱۲۲,۴۸۶,۰۹۳	۰,۰۱٪	۳,۶۵۶,۴۱۰,۱۸۵
۱۴۰۳/۰۵/۲۳	۵٪	۲۸,۵۵۵,۴۷۶	۰٪	۱۴,۷۸۲,۷۵۲
۱۴۰۳/۰۳/۰۵	۵٪	۱,۴۰۸,۳۲۷,۱۷۰	۰,۰۸٪	۳,۵۸۱,۴۰۰,۹۱۰
۱۴۰۳/۱۲/۱۵	۰٪	۵,۷۸۱,۳۲۰,۹۲۱	۰٪	۰
		۷,۳۴۹,۳۸۳,۲۵۶		۷,۳۴۹,۳۸۳,۲۵۶

سپرده‌های بانکی

سپرده کوتاه مدت ۱۰۰,۱۱۰,۸۱۰,۷۰۷,۵۱۹,۳
سپرده کوتاه مدت ۲۰,۹۸۱,۰۰۰,۱۵۶,۲۴۰,۶۰۱
سپرده کوتاه مدت ۲۰,۱۶۳,۰۸۰,۹۶۰,۸
سپرده کوتاه مدت ۲۰,۱۶۴,۹۶۴,۷۶۰,۵
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۸۱۰,۰۰۰,۱۵۶,۲۴۰,۶۰۱
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۱۱۰,۱۵۶,۲۴۰,۶۰۱

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

۱۸) حساب های پرداختنی

حساب های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۲,۱۶۲,۵۹۷,۵۸۳	۹۵۵,۰۴۸,۸۵۳	
۴۹۱	.	
۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴	۹۵۵,۰۴۸,۸۵۳	

آبونمان نرم افزار

جاری کارگزاران (حساب پرداختنی به کارگزار)

۱۹) حساب های پرداختنی به ارکان صندوق

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۷,۲۰۳,۶۹۷,۰۴۵	۷,۳۲۲,۹۴۳,۹۰۷	
۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰	۵۹۰,۱۶۳,۸۴۰	
۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶	۱,۰۲۳,۳۲۵,۸۲۷	
۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶	۱,۰۲۳,۳۲۵,۸۲۷	
۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰	۵۰۴,۰۰۰	۱۹-۱
۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷	۹,۹۶۰,۲۶۳,۴۰۱	

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

پرداختنی به مدیر بابت امور صندوق

۱۹-۱) پرداختنی به مدیر بابت امور صندوق

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۹۵,۷۹۱,۰۸۰	.
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
.	.
۲۰۰,۰۰۰	۵۰۴,۰۰۰
۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰	۵۰۴,۰۰۰

هزینه تاسیس

برگزاری مجامع

عضویت در کانون

سایر

۲۰) حساب های پرداختنی به سرمایه‌گذاران

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
ریال	ریال
۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹
۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹

حساب پرداختنی بابت سود تقسیمی

۲۱) سایر حساب های پرداختنی و ذخایر

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۴۴۵,۶۸۹,۵۲۶	۹۱۰,۸۶۷,۰۰۴
۵۵۵,۳۵۷,۸۲۴	۲۹۷,۵۴۰,۹۰۰
۱۳,۴۸۱,۰۵۱	۲۳,۶۲۵
۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱	۱,۲۰۸,۴۳۱,۵۲۹

ذخیره کارمزد تصفیه

ذخیره‌ی حق الزحمه‌ی حسابرس - موسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر

ذخیره تنزیل سود سپرده‌ی بانکی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیلک رای
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۳۰

۳۲. خالص دارایی ها

واحد های سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰۰ میلیون واحد سرمایه گذاری معیار ۱۰۰۰۰۰ ریالی و ۱۴۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰۰۰۰۰ ریالی می باشد. توکیت سرمایه گذاری در تاریخ ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۲ به شرح ذیل است:

۱۴۰۲/۰۳/۲۹		۱۴۰۲/۱۲/۳۰		واحد سرمایه گذاری معیار	
درصد	ریال	درصد	ریال	درصد	ریال
۹۱٪	۱۳۲,۸۲۹,۱۲۹,۱۰۰	۳٪	۶۰,۲۵۱,۱۱۶,۷۲۹	۵۰٪	۶۰,۲۵۱,۱۱۶,۷۲۹
۲۸٪	۳۹۵,۲۲۸,۲۹۰,۸۸۶	۳٪	۹۸,۲۰۰,۸۹۲,۲۷۷	۴۰٪	۹۸,۲۰۰,۸۹۲,۲۷۷
۱٪	۱۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱٪	۱۲,۰۵۰,۲۲۲,۲۲۲	۱۰٪	۱۲,۰۵۰,۲۲۲,۲۲۲
۶۲٪	۱,۰۶۹,۹۲۲,۶۸۹,۲۲۸	۹۲٪	۱,۶۸۷,۰۲۱,۲۶۸,۱۷۸	-٪	-
۱۰۰٪	۱,۳۲۷,۸۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱,۸۰۷,۵۲۳,۵۰۱,۶۱۹	۱۰۰٪	۱۲۰,۵۰۲,۲۲۲,۲۲۲

گروه مالی داراییان
 شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیلک رای
 شرکت سرمایه گذاری داراییان
 سایر دارندگان واحدهای عادی

۳۳. نقد مصرف شده در عملیات

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۳۰	دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
ریال	ریال
۳۱۵,۲۷۷,۲۲۱,۷۲۲	۳۰۵,۵۸۲,۳۲۵,۸۷۰
(۴۰,۶۲۷,۱۲۹,۱۳۰)	(۲۳,۵۲۲,۵۶۱,۶۷۵)
	(۲۹,۱۸۴,۹۳۲,۰۹۱)
	(۱۲۶,۸۶۹,۰۹۵,۵۸۶)
	(۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۷۴,۸۳۰,۱۱۲,۵۹۲	(۳۷,۷۹۳,۱۶۳,۲۸۲)
(۳۰,۱۵۲,۶۲۲,۸۳۶)	۱,۸۲۴,۲۲۲,۲۰۱
(۱۶۰,۷۵۰,۸۹۹)	۱,۵۶۰,۳۳۰,۴۰۰
.	(۲۳,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۱۶,۰۲۸,۸۶,۳۶۲	(۱,۲۰۷,۵۲۹,۲۲۱)
.	(۳۸۳,۹۵۲,۲۶۶)
.	(۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰)
.	۱۹۳,۹۰۲,۱۲۸
۱۵۶,۱۱۹,۷۰۳,۲۲۲	(۱۱۰,۷۷۵,۸۰۸,۷۴۰)

سود خالص
 تعدیلات
 سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
 سود سپرده های بانکی
 سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها
 سود حاصل از فروش املاک
 جمع
 کاهش (افزایش) دریافت های تجاری و سایر دریافت های
 کاهش (افزایش) سایر دارایی ها
 افزایش پیش پرداخت ها
 افزایش (کاهش) حساب های پرداختی
 افزایش حساب های پرداختی به از کال صندوق
 کاهش حساب های پرداختی به سرمایه گذاران
 افزایش سایر حساب های پرداختی 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.

۱-۲۴) 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.

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

۳-۲۴) 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.

۴-۲۴) 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.

۵-۲۴) 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.

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

۷-۲۴) 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 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.

۹-۲۴) 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 ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

کفایت سرمایه

شرح	ارقام بدون تعدیل	تعدیل شده برای محاسبه نسبت جاری	تعدیل شده برای محاسبه نسبت بدهی و تعهدات
جمع دارایی جاری	۱,۳۶۰,۳۲۹,۵۵۷,۸۳۱	۱,۳۰۳,۷۵۹,۵۲۶,۱۵۰	۱,۳۲۱,۶۷۸,۴۴۱,۹۷۴
جمع دارایی غیر جاری	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۳۷۲,۶۴۸,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل دارایی ها	۱,۸۲۶,۰۳۹,۵۵۷,۸۳۱	۱,۳۰۳,۷۵۹,۵۲۶,۱۵۰	۱,۶۹۴,۳۲۶,۴۴۱,۹۷۴
جمع بدهی های جاری	۱۸۵,۰۶۰,۵۶۰,۲۱۲	۱۵۰,۸۶۸,۲۳۶,۰۰۰	۱۴۰,۱۴۹,۸۱۳,۶۵۱
جمع بدهی های غیر جاری	-	-	-
جمع کل بدهی ها	۱۸۵,۰۶۰,۵۶۰,۲۱۲	۱۵۰,۸۶۸,۲۳۶,۰۰۰	۱۴۰,۱۴۹,۸۱۳,۶۵۱
جمع کل تعهدات	-	-	-
جمع کل بدهی ها و تعهدات	۱۸۵,۰۶۰,۵۶۰,۲۱۲	۱۵۰,۸۶۸,۲۳۶,۰۰۰	۱۴۰,۱۴۹,۸۱۳,۶۵۱
نسبت جاری	۷۳,۵۰	-	-
نسبت بدهی و تعهدات	۰,۰۱۰	-	-

۳۶ سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق 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 ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
درصد مالک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	نوع واحدهای سرمایه گذاری	نوع وابستگی
۲٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	مدیر صندوق
۳٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	مدیر بهره برداری
۱٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	مدیر پذیره نویس
۷٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰		

۳۷ 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:

ماده بدهکار (بستانکار)	تاریخ معامله	شرح معامله	ارزش معامله	ریال	موضوع معامله	نوع وابستگی	طرف معامله
ریال							
(۷,۳۲۲,۹۴۳,۹۰۷)	طی دوره مالی		۷,۳۲۲,۹۴۳,۹۰۷		کارمزد ارکان	مدیر	گروه مالی داناپان
(۵۹۰,۱۶۳,۸۴۰)	طی دوره مالی		۵۹۰,۱۶۳,۸۴۰		کارمزد ارکان	مستوفی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
(۳۹۷,۵۴۰,۹۰۰)	طی دوره مالی		۳۹۷,۵۴۰,۹۰۰		کارمزد ارکان	حسابرس	موسسه حسابرسی و انیا نیک تدبیر
(۱۰,۳۳۳,۳۲۵,۸۲۷)	طی دوره مالی		۱۰,۳۳۳,۳۲۵,۸۲۷		کارمزد ارکان	کارمزد ارکان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی داناپان
(۱۰,۳۳۳,۳۲۵,۸۲۷)	طی دوره مالی		۱۰,۳۳۳,۳۲۵,۸۲۷		کارمزد ارکان	مدیر بهره بردار	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیکرای
	طی دوره مالی		۵,۱۷۳,۴۵۰,۵۷۰,۳۲۷		خرید و فروش اوراق بهادار	کارگزاری	کارگزاری داناپان

۳۸ رویدادهای بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها
رویدادهای 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 افشا در یادداشت های توضیحی بوده رخ نداده است.

۳۹ تعهدات ، دارایی ها و بدهی های احتمالی
در تاریخ گزارش صندوق فاقد تعهدات دارایی ها و بدهی های احتمالی با ابعیتی در صورت های مالی است.