



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت‌های مالی

سال منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ 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
۱۱-۲۳	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 ۱۴۰۴/۰۴/۱۸ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

امضاء

نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت:
۵۵۳۳۱

بایک جهان‌آرا
پیمان حبیبی
مجید صفاتی

گروه مالی دانایان

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و
همکاران

مدیر صندوق

متولی صندوق

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، کوچه

زاینده‌رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۳

No.3, W. Zayandeh Rood St., N. Shirazi St., Mollasa-
dra St., Vanak, Tehran, Iran Postal Code: 1991634413

دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲

www.nikrayreits.ir

تلفن: ۰۲۱-۹۱۰۲۳۰۰۰

info@nikrayreits.ir

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
درآمدهای عملیاتی:		
۳۰,۸۰۲,۹۶۰,۰۹۷	۲۱۳,۰۳۲,۷۸۵,۱۱۹	۵ سود فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار
۲۱۵,۶۸۵,۷۹۷,۰۱۹	۳۳,۷۰۵,۶۶۷,۸۷۷	۶ سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سود سپرده های بانکی
.	۱,۱۲۶,۶۶۹,۹۴۶	۷ سود سهام
.	۲۱۰,۵۶۹,۷۵۱	۸ سایر درآمدها
۳۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹ سود فروش املاک و مستغلات
۲۷۶,۹۸۸,۷۵۷,۱۱۶	۴۱۱,۰۷۵,۶۹۲,۶۹۳	جمع درآمدها
هزینه‌های عملیاتی:		
(۲۵,۲۷۳,۷۲۷,۸۸۵)	(۳۵,۳۲۳,۶۴۳,۱۱۵)	۱۰ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۵,۷۱۹,۷۰۲,۰۴۶)	(۱۴,۲۱۲,۶۷۵,۶۵۵)	۱۱ سایر هزینه‌های عملیاتی
(۳۰,۹۹۳,۴۲۹,۹۳۱)	(۴۹,۵۳۶,۳۱۸,۷۷۰)	جمع هزینه‌های عملیاتی
۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳	سود خالص
۱,۶۴۰	۲,۴۱۰	۱۲ سود هر واحد سرمایه‌گذاری



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

یادداشت‌های توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.
۲

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

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی‌ها

در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
دارایی‌ها		
۱۳ سایر دارایی‌ها	۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹
۱۴ پیش‌پرداخت‌ها	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵ موجودی املاک	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۶ سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸
۱۷ حساب‌های دریافتی	۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲	۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷
۱۸ موجودی نقد	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷
جمع دارایی‌ها	۱,۸۸۷,۶۰۶,۰۷۳,۵۹۴	۱,۷۶۲,۲۱۱,۴۱۸,۳۹۱
بدهی‌ها		
۱۹ حساب‌های پرداختی	۴,۲۵۰,۹۱۵,۱۳۱	۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴
۲۰ پرداختی به ارکان صندوق	۱۱,۷۴۳,۵۶۶,۲۹۵	۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷
۲۱ پرداختی به سرمایه‌گذاران	۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۲ سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر	۱,۷۳۹,۸۳۰,۰۶۷	۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱
جمع بدهی‌ها	۲۴,۱۱۶,۶۲۳,۹۲۲	۱۴,۴۱۱,۳۴۲,۶۴۲
خالص دارایی‌ها	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹
خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۲,۴۲۳	۱۱,۶۵۲

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink over a green stamp.

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.nikraeeinvest.ir info@nikraeeinvest.ir



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت تغییرات خالص دارایی‌ها

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	یادداشت
ریال	واحد	
۱۸,۴۵۴,۷۴۸,۵۶۴	۰	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 پذیرهنویسی واحدهای سرمایه‌گذاری عادی
(۱۶,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	-	سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری
۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	۰	سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	گردش خالص دارایی‌ها در سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳	-	مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۳
(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	-	سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری
		مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت جریان‌های نقدی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:		
نقد مصرف شده در عملیات	۲۴	(۴۲,۶۳۸,۹۹۰,۹۰۸)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی		
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:		
دریافت‌های نقدی سود حاصل از فروش املاک و مستغلات		۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش املاک و مستغلات		۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پرداخت‌های نقدی بابت خرید املاک و مستغلات		(۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰)
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سپرده‌ی بانکی		۳۰,۰۰۴,۲۸۴,۰۳۱
دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد سپرده‌ی بانکی بلندمدت		۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پرداخت‌های نقدی بابت تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت		(۵,۰۶۴,۷۴۰,۶۱۴,۷۰۸)
دریافت‌های نقدی ناشی از واگذاری سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت		۴,۴۱۸,۵۵۹,۹۳۸,۴۳۶
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری		۲۸۶,۰۱۳,۶۰۷,۷۵۹
جریان خالص ورود نقد حاصل قبل از فعالیت‌های تأمین مالی		۲۴۳,۳۷۴,۶۱۶,۸۵۱
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)
خالص افزایش در موجودی نقد		۵۴,۶۱۳,۹۳۶,۷۵۱
موجودی نقد ابتدای دوره		۹۳۲,۶۸۳,۴۶۷
مانده موجودی نقد در پایان دوره		۵۵,۵۴۶,۶۲۰,۳۱۸

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

یادداشت‌های توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر 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: ۰۲۱-۸۸۰۳۳۴۱۲
www.nikravreits.ir info@nikravreits.ir

۱- اطلاعات کلی صندوق

۱-۱- تاریخچه فعالیت

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ تحت شماره ۵۵۳۳۱ نزد اداره ثبت شرکت‌های تهران و به شناسه 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 ابتدائاً 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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

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 واحد های 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 ۳۶۵۳۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های مشهد به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران، سهروردی جنوبی، پایین‌تر از مطهری، خیابان برادران نوبخت، پلاک ۲۹، طبقه اول، واحد ۱ و ۲

حسابرس صندوق : مؤسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر که در تاریخ ۱۳۹۰/۱۰/۲۸ به شماره ثبت ۲۸۶۵۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: تهران، بلوار آفریقا، پایین‌تر از بزرگراه مدرس، خیابان گلدان، پلاک ۸، واحد ۳.

۳- مبنای تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی به استثنای سرمایه‌گذاری‌های جاری که طبق دستورالعمل "نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری" مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه‌گیری و بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۴- خلاصه اهم رویه‌های حسابداری

۴-۱- درآمد عملیاتی

۴-۱-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه‌گیری می‌شود.

۴-۱-۲- درآمد سرمایه‌گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه‌گیری می‌شود. و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

۴-۱-۳- سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه‌گذاری شناسایی می‌شود. همچنین سود سپرده بانکی به‌طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی‌الحساب محاسبه می‌گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق و با در نظر گرفتن مدت باقی‌مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب‌های صندوق سرمایه‌گذاری منعکس می‌شود.

۴-۲- سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه‌ای که از نظر سرمایه‌گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت‌های تجاری توسط صندوق نگهداری می‌شود. سرمایه‌گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۴-۱-۲ شناسایی می‌شود.

۴-۳- سایر سرمایه‌گذاری‌ها

۴-۳-۱- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار در هنگام تحصیل به بهای تمام شده و در اندازه‌گیری‌های بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری اندازه‌گیری می‌شود. درآمد سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه‌پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی) و درآمد سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی می‌شود.

۴-۳-۲- اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می‌گردد و سود آن‌ها در حساب‌های دریافتی لحاظ می‌شود.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

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:

نوع دارایی نرخ استهلاک
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 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 پذیره‌نویس	۱ درصد از مبلغ متعهدشده در هر پذیره‌نویسی
کارمزد بازگردان	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 ۱۰۲۰۰ 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 مالیاتی

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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

(۵) سود فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار

سود فروش اوراق بهادار به شرح زیر است:

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۵-۱ سود حاصل از فروش واحد صندوق های سرمایه گذاری	۲۱۳,۰۳۲,۷۸۵,۱۱۹	۳۰,۸۰۲,۹۶۰,۰۹۷

(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:

نام صندوق	تعداد واحد	بهای فروش ریال	ارزش دفتری ریال	کارمزد فروش ریال	مالیات ریال	سود (زیان) فروش ریال	سود (زیان) فروش ریال
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کارا	.	.	.	.	.	.	۳,۹۳۵,۷۷۶,۱۴۱
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کیان	.	.	.	.	.	.	۳,۷۵۵,۰۷۷,۲۵۴
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت رایکا	.	.	.	.	.	.	۲,۰۲۶,۳۶۶,۷۸۸
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت لیخند فارابی	۵۳۰,۵۴۶	۸۸۰,۵۴۷,۱۹۶۲	۸,۱۹۷,۵۲۰,۵۶۰	۱,۶۵۱,۰۲۳	۶۰۶,۳۰۰,۳۷۹	.	۳۸۸,۱۲۴,۶۶۶
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت افرا	.	.	.	.	.	.	۱۹۲,۳۵۵,۲۸۲
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کمند	.	.	.	.	.	.	۲۱۲,۶۴۱,۹۵۲
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت اعتماد آفرین پارسین	.	.	.	.	.	.	۱,۲۶۰,۷۱۷,۷۹۷
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت ارمنان فیروزه آسیا	۳۹,۴۲۳,۹۰۰	۲,۰۷۴,۷۰۵,۷۳۱,۸۸۲	۱,۹۵۸,۱۵۰,۸۵۴,۸۱۵	۳۸۹,۰۰۷,۰۲۴	۱۱۶,۱۶۵,۸۷۰,۰۴۳	.	۷,۰۲۱,۵۷۶,۷۹۶
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آوای فردای زاگرس	۵۵,۱۶,۹۵۶	۱۳۱,۵۷۹,۳۷۱,۱۴۳	۱۲۵,۹۴۸,۱۳۱,۵۳۵	۲۴,۶۷۱,۱۲۲	۵۶۰,۶۵۶۸,۴۸۶	.	.
توسعه و عمران امید	۱۰,۷۹۳,۱۹۴	۲۲,۹۰۴,۷۴۳,۸۱۹	۱۸,۶۸۳,۴۶۰,۳۹۰	۲۱,۷۵۹,۳۲۱	۱۱۴,۵۲۳,۷۱۸	۴۰,۸۵۰,۰۰۰,۴۹۰	.
صندوق س.درآمد ثابت کارآمد-د	۱۸۰,۸۹۱,۳۲۹	۲,۱۸۱,۵۲۵,۲۶۳,۴۱۲	۲,۰۹۴,۵۴۷,۱۸۱,۸۲۴	۴۰۹,۰۳۵,۸۶۷	۸۶,۵۶۹,۰۴۵,۷۲۱	.	.
صندوق س. آرمان آتی کوثر-د	.	.	.	.	.	.	۱۲,۰۱۰,۳۳۳,۴۲۱
	۲۳۷,۱۵۵,۸۲۵	۴,۴۱۹,۵۲۰,۵۸۲,۲۱۸	۴,۲۰۵,۵۲۷,۱۴۹,۱۲۴	۸۴۶,۱۲۴,۲۵۷	۱۱۴,۵۲۳,۷۱۸	۲۱۳,۰۳۲,۷۸۵,۱۱۹	۳۰,۸۰۲,۹۶۰,۰۹۷

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

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	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۶-۱ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۳,۷۰۱,۳۸۳,۸۴۶	۶۵,۸۲۱,۷۳۷,۵۲۲
۶-۲ سود سپرده های بانکی	۳۰,۰۰۴,۲۸۴,۰۳۱	۱۴۹,۸۶۴,۰۵۹,۴۹۷
	۳۳,۷۰۵,۶۶۷,۸۷۷	۲۱۵,۶۸۵,۷۹۷,۰۱۹

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 واحد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	مالیات	سود تحقق نیافته	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
		ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت ارمغان فیروزه آسیا	۵,۵۷۸,۹۶۴	۱۰,۳۲۶,۶۶۲,۳۶۴	۱۰,۲۳۹,۴۸۰,۲۰۵	۹,۸۱۰,۳۲۹	۵۱,۶۳۳,۳۱۲	۲۵,۷۳۸,۵۱۸	۷۱,۲۳۸,۴۵۷,۴۲۹
شرکت توسعه و عمران امید	.	.	.	.	.	.	(۵,۸۷۲,۹۵۶,۲۷۹)
صندوق س. آرمان آتی کوثر-د	.	.	.	.	.	.	.
صندوق س. درآمد ثابت کارآمد-د	.	.	.	.	.	.	.
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت لبخند فارابی	.	.	.	.	.	.	۴۵۶,۲۳۶,۳۷۲
صندوق سرمایه گذاری اרקیده-ثابت	۱۰۷,۶۷۲,۷۶۳	۱,۳۹۸,۳۴۶,۱۷۳,۰۸۱	۱,۳۹۴,۴۰۸,۳۳۷,۸۴۶	۲۶۲,۱۸۹,۹۰۷	.	۳,۶۷۵,۶۴۵,۲۲۸	.
		۱,۴۰۸,۶۷۲,۸۳۵,۴۴۵	۱,۴۰۴,۶۴۷,۸۱۸,۰۵۱	۲۷۲,۰۰۰,۲۳۶	۵۱,۶۳۳,۳۱۲	۲,۷۰۱,۳۸۳,۸۴۶	۶۵,۸۲۱,۷۳۷,۵۲۲

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

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

نام	تاریخ سرمایه گذاری	نرخ سود	مبلغ سود	هزینه تنزیل	خالص سود	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
			ریال	ریال	ریال	ریال
سپرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه	۱۴۰۳/۰۳/۰۶	۵٪	۷۹,۲۱۳,۱۸۹	.	۷۹,۲۱۳,۱۸۹	۲۱۲,۵۷۷,۴۱۷
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۱/۱۲/۲۴	۵٪	۴۴۴,۶۷۰	.	۴۴۴,۶۷۰	۴۱,۸۲۷,۱۰۸
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۵٪	۷۳,۴۱۹,۷۷۹	.	۷۳,۴۱۹,۷۷۹	۷۱,۸۸۳,۸۳۰
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 ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۱۱۴ 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٪	۶۶,۶۶۰,۰۷۷	.	۶۶,۶۶۰,۰۷۷	۲۳,۴۳۲,۲۳۳
سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۲۳۲ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۸/۰۳	۲۳٪	۵,۷۲۳,۶۱۴,۹۳۲	.	۵,۷۲۳,۶۱۴,۹۳۲	۳۸,۸۹۳,۱۵۰,۶۸۵
سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۰۲۹۵ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۸/۳۰	۲۳٪	۴,۹۱۶,۴۳۸,۴۶۷	.	۴,۹۱۶,۴۳۸,۴۶۷	۳۳,۴۰۸,۲۱۹,۱۷۹
سپرده بلند مدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	۲۳٪	۱۳,۲۲۵,۲۶۷,۲۴۳	(۱۹,۴۷۴,۰۶۸)	۱۳,۲۰۵,۷۹۳,۱۷۵	۱۵,۲۷۵,۲۲۷,۳۳۰
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۳/۰۳/۰۵	۵٪	۴۲۵,۲۲۷,۲۷۱	(۳,۴۲۵)	۴۲۵,۲۲۳,۸۴۶	۶,۲۳۴,۸۸۲
			۳۰,۰۲۴,۷۶۱,۵۲۴	(۱۹,۴۷۷,۴۹۳)	۳۰,۰۰۴,۲۸۴,۰۳۱	۱۴۹,۸۶۴,۰۵۹,۴۹۷

۷) سود سهام

۱-۷) سود سهام شامل اقلام زیر است:

نام شرکت	سال مالی شرکت	تاریخ تشکیل مجمع	تعداد سهام متعلقه در زمان مجمع	سود متعلق به هر سهم	جمع درآمد سود سهام	هزینه تنزیل	خالص درآمد سود سهام	خالص درآمد سود سهام
				ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
شرکت توسعه و عمران امید	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۱/۲۸	۴,۸۰۹,۱۳۶	۲۶۳	۱,۲۶۴,۸۰۲,۷۶۸	۱۳۸,۱۳۳,۸۲۲	۱,۱۲۶,۶۶۹,۹۴۶	.

۸) سایر درآمدها

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
درآمدهای تنزیل سود بانک	۸-۱	۳۲,۹۵۵,۱۱۹
تعدیل کارمزد کارگزار	۸-۲	۱۷۷,۶۱۴,۶۳۲
		۲۱۰,۵۶۹,۷۵۱

۱-۸) درآمدهای تنزیل سود بانک 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.

۲-۸) درآمد حاصل از تعدیل کارمزد کارگزار بابت فروش صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آوای فردای زاگرس بوده است.

۹) سود فروش املاک و مستغلات

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
سعادت آباد	۹-۱	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
آزادگان	۹-۲	۵۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱-۹) ملک سعادت آباد در تاریخ ۲۰ آبان سال ۱۴۰۳ و طی میابعدنامه شماره ۱۸۵۸/س/۱۴۰۳ و به استناد گزارش کارشناسی مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ به شماره ۱-۱۵۳۱ به مبلغ ۹۰۰ میلیارد ریال و به صورت نقدی به گروه مالی سپه واگذار شده است. در تاریخ ۲۷ آبان سال ۱۴۰۳، تسویه ی قرارداد انجام و سند به نام خریدار انتقال یافت.

۲-۹) ملک قطعه ۲ آزادگان در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۴ و به استناد گزارش کارشناسی ۵۳۶۵-م/م مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۵ به مبلغ ۲۵۸ میلیارد ریال به آقای دانیال صالحی فتح آبادی واگذار شد. در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۲ تسویه مبلغ قرارداد انجام و سند به نام خریدار منتقل شد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

(۱۰) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	مدیر
۱۸,۳۲۰,۴۹۲,۸۵۷	۲۵,۹۸۹,۶۵۴,۲۲۱	متولی
۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰	۱,۱۹۶,۷۲۱,۱۲۰	بازارگردان
۲,۴۴۲,۷۳۲,۲۵۷	۳,۴۶۵,۲۸۷,۰۶۲	مدیر بهره‌برداری
۲,۴۴۲,۷۳۲,۲۵۷	۳,۴۶۵,۲۸۷,۰۶۲	حسابرس
۱,۱۹۳,۳۵۷,۸۲۴	۱,۲۰۶,۶۹۳,۶۵۰	
۲۵,۲۷۳,۷۲۷,۸۸۵	۳۵,۳۲۳,۶۴۳,۱۱۵	

(۱۱) سایر هزینه‌های عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت‌ها
ریال	ریال	هزینه تأسیس
۳۶,۵۴۱,۸۸۷	۴۹,۹۵۴,۲۶۵	برگزاری مجامع
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	هزینه های عملیاتی
.	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها
۱۷۹,۹۹۹,۹۷۶	۲۵۰,۰۰۰,۰۲۴	هزینه نرم افزار
۱,۵۰۰,۳۸۱,۱۳۳	۴,۴۰۸,۵۷۵,۶۹۴	هزینه کارمزد بانکی
۱۶,۹۲۲,۶۳۰	۱۸,۰۹۲,۴۷۰	هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری
.	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه تصفیه
۴۴۵,۶۸۹,۵۲۶	۵۵۴,۳۱۰,۴۷۴	سایر هزینه‌ها
۳,۴۴۰,۱۶۶,۸۹۴	۸,۶۸۱,۷۴۲,۷۲۸	۱۱-۱
۵,۷۱۹,۷۰۲,۰۴۶	۱۴,۲۱۲,۶۷۵,۶۵۵	

(۱۱-۱) سایر هزینه‌ها

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
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
۹۳,۵۹۹,۸۲۸	۶۴۹,۱۵۰,۱۳۳	هزینه توکن مزایده ستاد ایران
.	۲۱,۵۷۵,۰۰۰	هزینه‌ی کارشناسی ملک سعادت آباد
۱,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۶۶,۵۳۷,۵۰۰	مالیات نقل و انتقال فروش ملک آزادگان
۳۳۹,۹۶۴,۳۱۹	۳۴۱,۲۰۰,۵۷۱	هزینه دفترخانه فروش ملک آزادگان
۸۷,۴۲۴,۵۴۷	۱۵۷,۳۴۵,۷۳۹	کمیسیون فروش ملک آزادگان
۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰۹,۵۰۰,۰۰۰	عوارض شهرداری ملک آزادگان
.	۲۰,۹۹۲,۰۰۰	هزینه‌ی کارشناسی ملک کردستان
۷۷۳,۷۹۷,۵۰۰	۲,۱۷۷,۸۲۵,۴۴۸	هزینه‌ی کارشناسی ملک سعادت آباد
.	۱,۱۱۶,۹۳۷,۵۰۰	هزینه‌ی کارشناسی ملک آزادگان
۴۶۰,۶۸۷,۵۰۰	۴۹۰,۰۸۷,۵۰۰	هزینه سامانه مودیان
.	۱۳۲,۰۰۰,۰۰۰	برگشت سود سپرده بانکی
.	۳۱۲,۱۱۷,۷۶۱	کارمزد شرکت در مزایده ستاد ایران
.	۹۱۸,۰۰۰,۰۰۰	مفاصا حساب شهرداری ملک آزادگان
۳۴,۶۹۳,۲۰۰	.	
۳,۴۴۰,۱۶۶,۸۹۴	۸,۶۸۱,۷۴۲,۷۲۸	

(۱۲) سود هر واحد سرمایه‌گذاری

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	سود خالص
۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱,۶۴۰	۲,۴۱۰	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

۱۳) سایر دارایی‌ها

یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۱۳-۱	۳,۱۵۳,۳۵۶,۹۷۹	۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹

مخارج انتقالی به دوره‌های آتی

۱۳-۱) مخارج انتقالی به دوره‌های آتی به شرح جدول زیر است:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱			
مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۱۱۳,۴۵۸,۱۱۳	۰	۴۹,۹۵۴,۲۶۵	۶۳,۵۰۳,۸۴۸
۲۴	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰
۱,۵۲۸,۵۴۶,۴۰۲	۵,۴۹۴,۴۲۱,۳۶۴	۳,۹۳۲,۱۱۴,۶۳۵	۳,۰۹۰,۸۵۳,۱۳۱
۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۱,۶۴۲,۰۰۴,۵۳۹	۵,۸۹۴,۴۲۱,۳۶۴	۴,۳۸۲,۰۶۸,۹۲۴	۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹

مخارج تأسیس

مخارج برگزاری مجامع

مخارج عضویت در کانون ها

آبونمان نرم افزار صندوق

خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

۱۴) پیش پرداخت‌ها

یادداشت‌ها	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰

پیش پرداخت هزینه‌ی تهیه گزارش کارشناسی

۱۵) موجودی املاک

۱۴۰۴/۰۳/۳۱				
ساختمان آزادگان قطعه ۲	ساختمان سعادت آباد قطعه ۳	ساختمان‌های کردستان (قطعات ۴ تا ۱)	جمع	جمع
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۰	۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
(۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰	(۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۰	۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

مانده ابتدای دوره

افزایش (خرید به بهای تمام‌شده)

کاهش (فروش به بهای تمام‌شده)

مانده در ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

۱۵-۱) 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.

۱۵-۲) 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
سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

۱۶) سایر سرمایه‌گذاری‌ها

یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۱۶-۱	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۵۴۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸
۱۶-۲	-	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۷۵۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸

صندوق‌های سرمایه‌گذاری
سپرده‌های بلندمدت بانکی

۱۶-۱) سرمایه‌گذاری درصندوق‌های سرمایه‌گذاری شرح جدول زیر می‌باشد:

طبقه‌ی سرمایه‌گذاری	۱۴۰۴/۰۳/۳۱			۱۴۰۳/۰۳/۳۱		
	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	-	-	۰٪	۴۴۰,۴۹۸,۵۷۲,۷۸۵	۵۱۱,۷۳۷,۰۳۰,۲۱۴	۲۹٪
صندوق سرمایه‌گذاری لیخند فارابی - ثابت	-	-	۰٪	۷,۷۴۱,۲۸۴,۱۸۷	۸,۱۹۷,۵۲۰,۵۶۰	۰٪
توسعه و عمران امید	۱۱,۹۰۸,۲۵۲,۸۲۷	۱۰,۲۶۵,۲۱۸,۷۲۲	۱٪	۳۱,۳۷۲,۷۶۲,۱۶۴	۲۵,۴۹۹,۸۰۵,۸۸۴	۱٪
صندوق سرمایه‌گذاری کارآمد - ثابت	-	-	۰٪	-	-	۰٪
صندوق سرمایه‌گذاری ارکید-ثابت	۱,۳۹۴,۴۰۸,۳۳۷,۸۴۵	۱,۳۹۸,۰۸۳,۹۸۳,۱۷۳	۷۵٪	-	-	۰٪
	۱,۴۰۶,۳۱۶,۵۹۰,۶۷۲	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۷۶٪	۴۷۹,۶۱۲,۶۱۹,۱۳۶	۵۴۵,۴۳۴,۳۵۶,۶۵۸	۳۱٪

۱۶-۲) سرمایه‌گذاری در سهام و حق تقدم شرکت‌های بورسی با فرابورسی به شرح زیر است:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱			۱۴۰۳/۰۳/۳۱		
تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سر رسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ
		درصد	ریال	درصد	ریال
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
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

۱۷) حساب های دریافتنی

حساب های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت
تنزیل نشده	تنزیل نشده	
ریال	ریال	
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	۵,۰۰۳,۳۲۷	۱۷-۱
.	۲,۰۵۸,۳۰۸,۵۱۵	سود سپرده های بانکی دریافتنی
.	۱۷۷,۶۱۴,۶۳۲	جاری کارگزاران (حساب دریافتنی از کارگزار)
.	۱,۲۶۴,۸۰۲,۷۶۸	تعدیل کارمزد کارگزار
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲	سود سهام دریافتنی

۱۷-۱) سود سپرده های بانکی دریافتنی

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
تنزیل نشده	تنزیل نشده	
ریال	ریال	
۶,۲۳۹,۱۴۱	۵,۰۰۳,۳۲۷	سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۸۱۰۰,۱۵۶۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد
۱,۹۶۶,۶۴۹,۴۲۶	.	سپرده بلند مدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین
۱,۹۷۲,۸۸۸,۵۶۷	۵,۰۰۳,۳۲۷	

۱۸) موجودی نقد

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۱۸-۱

موجودی نقد نزد بانک ها

۱۸-۱) موجودی نقد نزد بانک ها به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	تاریخ سپرده گذاری	سپرده های بانکی
درصد از کل دارایی ها	درصد از کل دارایی ها	نرخ سود	
مبلغ	مبلغ	درصد	
ریال	ریال		
درصد	درصد		
۰٪	۰٪	۵٪	۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۵۵,۸۰۵	.	۵٪	۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۰٪	۰٪	۵٪	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
۳,۶۵۶,۴۱۰,۱۸۵	۰.۰۱٪	۵٪	۱۴۰۲/۰۵/۲۳
۱۴,۷۸۲,۷۵۲	۰٪	۵٪	۱۴۰۳/۰۳/۰۵
۰.۲۰٪	۰.۰۷٪	۵٪	۱۴۰۳/۱۲/۱۵
۳,۵۸۱,۴۰۰,۹۱۰	۰٪	۰٪	
۰٪	۰٪		
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸		

سپرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد
سپرده کوتاه مدت ۰۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین
سپرده کوتاه مدت ۰۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۸۱۰۰,۱۵۶۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۱۱۰,۱۵۶۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

۱۹) حساب‌های پرداختنی

حساب‌های پرداختنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
	۴,۲۵۰,۹۱۵,۱۳۱	۲,۱۶۲,۵۹۷,۵۸۳
	.	۴۹۱
	<u>۴,۲۵۰,۹۱۵,۱۳۱</u>	<u>۲,۱۶۲,۵۹۸,۰۷۴</u>

آبونمان نرم افزار

جاری کارگزاران (حساب پرداختنی به کارگزار)

۲۰) پرداختنی به ارکان صندوق

یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
	۸,۴۹۲,۶۷۸,۳۳۱	۷,۲۰۳,۶۹۷,۰۴۵
	۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶	۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰
	۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶
	۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶
	۵۰۴,۰۰۰	۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰
۲۰-۱	<u>۱۱,۷۴۳,۵۶۶,۲۹۵</u>	<u>۱۰,۳۴۴,۲۱۶,۱۶۷</u>

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

۲۰-۱) پرداختنی به مدیر بابت امور صندوق

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
.	۹۵,۷۹۱,۰۸۰
.	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	.
۵۰۴,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰
<u>۵۰۴,۰۰۰</u>	<u>۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰</u>

هزینه تاسیس

برگزاری مجامع

عضویت در کانون

سایر

۲۱) پرداختنی به سرمایه‌گذاران

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰

حساب پرداختنی بابت سود تقسیمی

۲۲) سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۴۵,۶۸۹,۵۲۶
۶۰۱,۶۹۳,۸۲۰	۵۵۵,۳۵۷,۸۲۴
۳,۴۲۵	۱۳,۴۸۱,۰۵۱
۱۳۸,۱۳۲,۸۲۲	-
<u>۱,۷۳۹,۸۳۰,۰۶۷</u>	<u>۱,۰۱۴,۵۲۸,۴۰۱</u>

ذخیره کارمزد تصفیه

ذخیره‌ی حق‌الزحمه‌ی حسابرس - موسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر

ذخیره تنزیل سود سپرده‌ی بانکی

ذخیره تنزیل سود سهام

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

۲۳) 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 ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴ به شرح ذیل است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۴/۰۳/۳۱		۱۴۰۴/۰۳/۳۱		۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
جمع		جمع		واحد سرمایه گذاری عادی		واحد سرمایه گذاری ممتاز	
درصد	ریال	درصد	ریال	درصد	ریال	درصد	ریال
۹٪	۱۶۳,۸۲۷,۱۲۷,۱۰۰	۳٪	۶۲,۱۱۶,۳۱۴,۹۸۹	۰٪	۰	۵۰٪	۶۲,۱۱۶,۳۱۴,۹۸۹
۲۸٪	۴۹۵,۳۴۸,۲۶۰,۷۹۶	۳٪	۴۹,۶۹۳,۰۵۱,۹۹۱	۰٪	۰	۴۰٪	۴۹,۶۹۳,۰۵۱,۹۹۱
۱٪	۱۱,۶۵۲,۰۰۰,۵۰۵	۱٪	۱۲,۴۲۳,۲۶۲,۹۹۸	۰٪	۰	۱۰٪	۱۲,۴۲۳,۲۶۲,۹۹۸
۶۲٪	۱,۰۷۶,۹۷۲,۶۸۷,۳۴۸	۹۳٪	۱,۷۳۹,۲۵۶,۸۱۹,۶۹۴	۱۰۰٪	۱,۷۳۹,۲۵۶,۸۱۹,۶۹۴	۰٪	۰
۱۰۰٪	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۰۰٪	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱۰۰٪	۱,۷۳۹,۲۵۶,۸۱۹,۶۹۴	۱۰۰٪	۱۲۴,۲۳۲,۶۲۹,۹۷۸

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

۲۴) نقد مصرف شده در عملیات

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۲۴۵,۹۹۵,۳۲۷,۱۸۵	۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳
(۴۰,۶۴۷,۱۲۹,۱۳۰)	(۳,۷۰۱,۳۸۳,۸۴۶)
	(۳۰,۰۰۴,۲۸۴,۰۳۱)
	(۲۱۳,۰۳۲,۷۸۵,۱۱۹)
	(۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۲۰۵,۳۴۸,۱۹۸,۰۵۵	(۴۸,۱۹۹,۰۷۹,۰۷۳)
(۳۰,۱۵۴,۶۴۴,۸۳۶)	(۱,۵۳۲,۸۴۰,۶۷۵)
(۱۶۰,۷۵۰,۸۹۹)	(۱,۵۱۲,۳۵۲,۴۴۰)
.	(۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۱,۶۰۴,۹۸۶,۳۶۴	۲,۰۸۸,۳۱۷,۰۵۷
.	۱,۳۹۹,۳۵۰,۱۲۸
.	۵,۴۹۳,۳۱۲,۴۲۹
.	۷۲۵,۳۰۱,۶۶۶
۱۸۶,۶۳۷,۷۸۸,۶۸۴	(۴۲,۶۳۸,۹۹۰,۹۰۸)

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

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

۲۵- 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.

۱-۲۵) 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.

۲-۲۵) تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

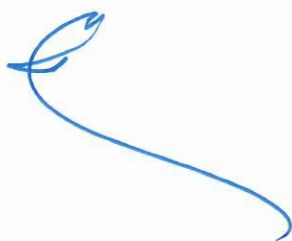
۳-۲۵) خالی ماندن واحدهای آپارتمانی صندوق برای مدت طولانی: این احتمال وجود دارد که برای دارایی‌های صندوق متقاضی خرید وجود نداشته باشد و مدت زمان انعقاد قرارداد فروش دارایی طولانی شود؛ این رویداد بر فعالیت عملیاتی صندوق و گردش دارایی‌های آن اثر منفی دارد. عدم متحرک واحدهای معاملاتی روی واحدهای صندوق ممکن است به فروش اعتباری بلندمدت واحدها منجر شود که این خود ریسک دیگری برای این سرمایه‌گذاری است.

۴-۲۵) 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.

۵-۲۵) 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.

۶-۲۵) افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات: استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه‌ی سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش سرمایه‌ی سرمایه‌گذاران است. افزایش نرخ بهره‌ی دریافت تسهیلات یا کلاشه نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.

۷-۲۵) افزایش نامتناسب هزینه‌های عملیاتی و در پی آن کاهش وجوه نقد عملیاتی: عدم‌افزایش نرخ اجاره متناسب با هزینه‌های عملیاتی باعث کاهش ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری را در پی دارد.



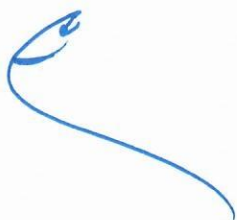
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

۸-۲۵) 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.

۹-۲۵) 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 نقدکردن دارایی‌های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می‌باشد و ممکن است براساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد، که در این شرایط، سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

۲۶ کفایت سرمایه

شرح	ارقام بدون تعدیل	تعدیل شده برای محاسبه نسبت جاری	تعدیل شده برای محاسبه نسبت بدهی و تعهدات
جمع دارایی جاری	۱,۴۲۱,۷۹۶,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۱۳,۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۱۶,۵۶۷,۰۰۰,۰۰۰
جمع دارایی غیر جاری	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۴۱۹,۲۲۹,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل دارایی ها	۱,۸۸۷,۶۰۶,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۱۳,۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۳۵,۷۹۶,۰۰۰,۰۰۰
جمع بدهی های جاری	۲۴,۱۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۱۸۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۲۱۴,۰۰۰,۰۰۰
جمع بدهی های غیر جاری	.	.	.
جمع کل بدهی ها	۲۴,۱۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۱۸۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۲۱۴,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل تعهدات	.	.	.
جمع کل بدهی ها و تعهدات	۲۴,۱۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۱۸۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۲۱۴,۰۰۰,۰۰۰
نسبت جاری	۵۸.۹۶	۶۳.۷۱	.
نسبت بدهی و تعهدات	۰.۱۳	.	۰.۱

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

اشخاص وابسته	نام	نوع وابستگی	نوع واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
مدیر صندوق و اشخاص وابسته	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق	ممتاز	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰
اشخاص وابسته	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره برداری	ممتاز	۴,۰۰۰,۰۰۰	۳٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	۳٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰
اشخاص وابسته	شرکت سرمایه گذاری دانایان	مدیر پذیره نویس	ممتاز	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
اشخاص وابسته	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق	عادی	.	۰٪	.	۰٪	۹,۰۶۰,۰۰۰	۹,۰۶۰,۰۰۰
اشخاص وابسته	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره برداری	عادی	.	۰٪	.	۰٪	۳۸,۵۱۱,۸۶۴	۳۸,۵۱۱,۸۶۴
اشخاص وابسته	شرکت سرمایه گذاری دانایان	شخص وابسته نسبت به مدیر صندوق	عادی	.	۰٪	.	۰٪	۴,۰۳۱,۴۶۳	۴,۰۳۱,۴۶۳
				۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۷٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۷٪	۶۱,۵۹۳,۳۲۷	۶۱,۵۹۳,۳۲۷
					۴۱٪				

۲۸ معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آنها
معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آنها طی دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر می باشد:

طرف معامله	نوع وابستگی	موضوع معامله	ارزش معامله	تاریخ معامله	ماتده پدهکار (بستانکار)	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	ماتده پدهکار (بستانکار)	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
گروه مالی دانایان	مدیر	کارمزد ارکان	۸,۴۹۲,۶۷۸,۳۳۱	طی دوره مالی	ریال	۸,۴۹۲,۶۷۸,۳۳۱	ریال	۷,۲۰۳,۶۷۰,۴۵۰
گروه مالی دانایان	مدیر	بدهی بابت امور صندوق	.	طی دوره مالی	ریال	.	ریال	(۱۹۵,۹۹۱,۰۸۰)
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران	متولی	کارمزد ارکان	۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶	طی دوره مالی	ریال	۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶	ریال	(۸۷۴,۴۱۲,۶۹۰)
موسسه حسابرسی وائیا نیک تدبیر	حسابرس	کارمزد ارکان	۶۰۱,۶۹۳,۸۲۰	طی دوره مالی	ریال	۶۰۱,۶۹۳,۸۲۰	ریال	(۵۵۵,۳۵۷,۸۲۴)
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان	بازارگردان	کارمزد ارکان	۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	طی دوره مالی	ریال	۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	ریال	(۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶)
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیکرای	مدیر بهره بردار	کارمزد ارکان	۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	طی دوره مالی	ریال	۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	ریال	(۱,۰۳۵,۰۵۷,۶۷۶)
کارگزاری دانایان	کارگزاری	خریدوفروش اوراق بهادار	۵,۰۶۴,۷۴۰,۶۱۴,۷۰۸	طی دوره مالی	ریال	۲,۰۵۸,۳۰۸,۵۱۵	ریال	(۴۹۱)

۲۹ 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.

۳۰ 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.