

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گزارش حسابرس مستقل

به همراه صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

موسسه حسابرسی و انیا نیک تدبیر

(حسابداران رسمی)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۱ الی ۲	گزارش حسابرس مستقل
۱ الی ۲۳	صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

"به نام خدا"

گزارش حسابرس مستقل
به مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

گزارش حسابرسی صورت های مالی
اظهار نظر

۱) صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ و صورت های سود و زیان، تغییرات خالص دارایی ها و جریان های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۳۱، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است. به نظر این مؤسسه، صورت های مالی یاد شده، خالص دارایی های صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای سال مالی 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.

مسئولیت مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

۳) 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

۴) 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:

- خطرهای تحریف با اهمیت صورت های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می شود، روش های حسابرسی در برخورد با این خطر ها طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهار نظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیر پا گذاری کنترل های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می شود.
- مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می شود.
- 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 می تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه گیری می شود. اگر چنین نتیجه گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت های مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهار نظر

گزارش حسابرس مستقل - ادامه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

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 منصفانه 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

- ۵) موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و مقررات مرتبط با عملیات صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح زیر است:
 - ۵-۱- مفاد بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۰۱۰ در خصوص تسویه حساب فیما بین صندوق و کارگزاری ها در موعد مقرر.
 - ۵-۲- انعقاد قرارداد با بانک ها و موسسات اعتباری و تعیین نرخ شکست احتمالی موضوع بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۲۴ سازمان بورس و اوراق بهادار.
 - ۵-۳- تبصره ۲ ماده ۳۰ اساسنامه در خصوص رعایت حد نصاب نسبت دارایی‌های صندوق.
 - ۵-۴- مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۳۴ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی، در خصوص انتشار گزارش حسابرسی در موعد مقرر در سامانه کدال (در خصوص گزارش صورتهای مالی حسابرسی شده ۳۱ خرداد ۱۴۰۳).
 - ۵-۵- 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) در رعایت مفاد ابلاغیه ۱۲۰۲۰۲۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۷ 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.
- ۷) محاسبات خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)، ارزش آماری، قیمت صدور و قیمت ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری 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.
- ۸) 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.
- ۹) گزارش مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد صندوق برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ 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.
- ۱۰) بشرح یادداشت توضیحی ۲۶ 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 بااهمیتی که حاکی از مغایرت نسبت‌های مزبور با مفاد دستورالعمل ناظر بر تهیه و تدوین گزارش مذکور باشد، جلب نشده است.

۱۵ مرداد ۱۴۰۴

مؤسسه حسابرسی وانیا نیک تدبیر (حسابداران رسمی)

محسن رضائی

۹۶۲۳۶۵

حسین شهبازی مزید

۰۰۲۸۵۲





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
۱۱-۲۲	ث. یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی
۲۳	• گزارش خالص هر واحد

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 ۱۸/۰۴/۱۴۰۴ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

امضاء	نماینده	شخص حقوقی	ارکان صندوق
	بابک جهان‌آرا پیمان حبیبی	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق
	مجید صفاتی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت و هیات‌رئیس همکاران	متولی صندوق

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

No.3, W Zayandeh Rood St., N Shirazi St., Mollasadra St.,
Vanak, Tehran, Iran.
Postal code: 1991634415
Tel: +98-21-84008
Fax: +98-21-88032412

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۳
کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱/۰۳/۱۴۰۳
	میلیون ریال	میلیون ریال
درآمدهای عملیاتی:		
۵ سود فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار	۲۱۳,۰۳۳	۳۰,۸۰۳
۶ سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سود سپرده های بانکی	۳۳,۷۰۶	۲۱۵,۶۸۶
۷ سود سهام	۱,۱۲۷	.
۸ سایر درآمدها	۲۱۱	.
۹ سود فروش املاک و مستغلات	۱۶۳,۰۰۰	۳۰,۵۰۰
جمع درآمدها	۴۱۱,۰۷۶	۲۷۶,۹۸۹
هزینه‌های عملیاتی:		
۱۰ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۳۵,۳۲۴)	(۲۵,۲۷۴)
۱۱ سایر هزینه‌های عملیاتی	(۱۴,۲۱۳)	(۵,۷۲۰)
جمع هزینه‌های عملیاتی	(۴۹,۵۳۶)	(۳۰,۹۹۳)
سود خالص	۳۶۱,۵۳۹	۲۴۵,۹۹۵
سود هر واحد سرمایه‌گذاری	۲,۴۱۰	۱,۶۴۰





صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت خالص دارایی‌ها

به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
دارایی‌ها		
۱۳ سایر دارایی‌ها	۳,۱۵۴	۱,۶۴۲
۱۴ پیش‌پرداخت‌ها	۲,۰۰۰	۹۰۰
۱۵ موجودی املاک	۴۶۵,۸۱۰	۹۹۵,۰۰۰
۱۶ سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۱,۴۰۸,۳۴۹	۷۵۵,۴۳۴
۱۷ حساب‌های دریافتی	۳,۵۰۶	۱,۹۷۳
۱۸ موجودی نقد	۴,۷۸۷	۷,۲۶۲
جمع دارایی‌ها	۱,۸۸۷,۶۰۶	۱,۷۶۲,۲۱۱
بدهی‌ها		
۱۹ حساب‌های پرداختی	۴,۲۵۱	۲,۱۶۳
۲۰ پرداختی به ارکان صندوق	۱۱,۷۴۴	۱۰,۳۴۴
۲۱ پرداختی به سرمایه‌گذاران	۶,۳۸۲	۸۹۰
۲۲ سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر	۱,۷۴۰	۱,۰۱۵
جمع بدهی‌ها	۲۴,۱۱۷	۱۴,۴۱۱
خالص دارایی‌ها	۱,۸۶۳,۴۸۹	۱,۷۴۷,۸۰۰
خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۲,۴۲۳	۱۱,۶۵۲



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

No.3, W Zayandeh Rood St., N Shirazi St., Mollasadra St.,
Vanak, Tehran, Iran. پست‌کد: ۱۹۹۱۶۳۴۱۵
Tel: +98-21-84008 Fax: +98-21-88032412



تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۱۵
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲ تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان‌های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:		
نقد حاصل از عملیات	۱۶۴,۹۰۱	۱۲,۶۰۵
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۱۶۴,۹۰۱	۱۲,۶۰۵
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:		
دریافت‌های نقدی ناشی از فروش املاک و مستغلات	۱,۱۵۸,۰۰۰	۲۴۰,۵۰۰
پرداخت‌های نقدی بابت خرید املاک و مستغلات	(۴۶۵,۸۱۰)	(۱,۲۰۵,۰۰۰)
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سپرده‌ی بانکی	۳۰,۰۰۴	۱۴۹,۸۶۴
دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد سپرده‌ی بانکی بلندمدت	۲۱۰,۰۰۰	-
پرداخت‌های نقدی بابت تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	(۸۵۹,۲۱۳)	(۵۷۴,۹۹۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	۷۲,۹۸۱	(۱,۳۸۹,۶۲۶)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	۲۳۷,۸۸۲	(۱,۳۷۷,۰۲۱)
جریان‌های نقدی حاصل از (مصرف شده در) فعالیت‌های تأمین مالی:		
دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه‌گذاری عادی و ممتاز	-	۱,۴۰۰,۰۰۰
سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری	(۲۴۰,۳۵۸)	(۱۶۶۵۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی	(۲۴۰,۳۵۸)	۱,۳۸۲,۳۵۰
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	(۲۴,۴۷۵)	۶,۳۲۹
موجودی نقد ابتدای سال	۷,۲۶۲	۹۳۳
مانده موجودی نقد در پایان سال	۴,۷۸۷	۷,۲۶۲



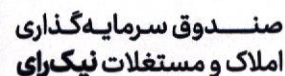
صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

No.3, W Zayandeh Rood St., N Shirazi St., Mollasadra St.,
Vanak, Tehran, Iran.
Tel: +98-21-84008

Postal code: 1991634415
Fax: +98-21-88032412

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۳
کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸





سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴



تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۳
کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۴۱۲

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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 ابتدا 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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

۴-۱- سال مالی صندوق

به موجب مفاد ماده (۵) اساسنامه سال مالی صندوق از اول تیر ماه هر سال شمسی لغایت ۳۱ خرداد ماه سال بعد تعیین شده است. مدت فعالیت صندوق به موجب ماده (۴) اساسنامه پنج سال بوده و تا تاریخ ۱۴۰۶/۰۷/۲۰ می‌باشد و همچنین تغییر تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز با رعایت قوانین و مقررات بلامانع می‌باشد.

۲- ارکان صندوق سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای که از این به بعد صندوق نامیده می‌شود از ارکان زیر تشکیل شده است :

مجمع صندوق : از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌شود. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به شرطی که حداقل نصف به علاوه یک از کل واحدهای ممتاز را در اختیار داشته باشند، از حق رأی در مجمع برخوردارند. در تاریخ صورت خالص دارایی، دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده‌اند شامل اشخاص زیر است:

نام دارندگان واحدهای ممتاز	تعداد واحدهای ممتاز تحت تملک	درصد واحدهای تحت تملک
گروه مالی دانایان	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۰
شرکت سرمایه‌گذاری دانایان	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰
جمع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

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

متولی صندوق : مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران که در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۷ به شماره ثبت 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 و انیا 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 شده 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 ۴-۱-۲-۲ 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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 مثبت 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 مثبت و با تصویب مجمع صندوق
کارمزد مدیر	۱/۵٪ از ارزش خالص دارایی‌های صندوق تا سقف ۱۰۰ میلیارد ریال
کارمزد متعهد پذیرهنویس	۱ درصد از مبلغ متعهدشده در هر پذیرهنویسی
کارمزد بازارگردان	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد مدیر بهره‌برداری	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق (حداقل ۸۰۰ و حداکثر ۱۲۰۰ میلیون ریال)
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۱۰۱۰۰ میلیون ریال
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل ۰/۱ درصد ارزش خالص دارایی‌های صندوق
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	معادل مبلغ تعیین‌شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط بر این‌که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد تا سقف ۴۰۰ میلیون ریال
هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها	هزینه‌ی دسترسی به تارنما، نرم‌افزار و خدمات پشتیبانی آن‌ها بر اساس آخرین پیش‌فاکتور/ قرارداد منعقد با شرکت نرم‌افزاری به تأیید مجمع رسید.



۴-۶- زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

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

۴-۷- مخارج تامین مالی

سود و کارمزد تسهیلات دریافتی از بانک‌ها، مؤسسات مالی و اعتباری و خرید اقساطی سهام مخارج تأمین مالی را در برمی‌گیرد و در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود.

۴-۸- وضعیت 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

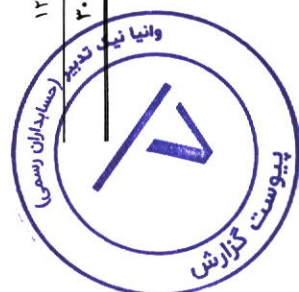
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۰۸۰۳	۲۱۳۰۳۳	۵-۱
		سود حاصل از فروش واحد صندوق های سرمایه گذاری

(۵-۱) سود حاصل از فروش سهام و حق تقدم سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس یا فرابورس و صندوق های سرمایه گذاری به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	ارزش دفتری	بهای فروش	تعداد	نام صندوق
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	واحد	
۳,۹۳۶	.	.	.	.	صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کارا
۳,۷۵۵	.	.	.	.	صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کیان
۲,۰۲۶	.	.	.	.	صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت رایکا
۳۸۸	۶۰۶	۸,۱۹۸	۸۸۰۵	۵۳۰,۵۴۶	صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت لیخند فارابی
۱۹۲	.	.	.	.	صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت افرا
۲۱۳	.	.	.	.	صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت کمند
۱,۲۶۱	.	.	.	.	صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آفرین پارسینان
۷,۰۲۲	۱۱۶,۱۶۶	۱,۹۵۸,۱۵۱	۲,۰۷۴,۷۰۶	۳۹,۴۳۳,۹۰۰	صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت ارمنان فیروزه آسیا
.	۵۶۰۷	۱۲۵,۹۴۸	۱۳۱,۵۷۹	۵۵,۱۶۹,۵۵۶	صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت آوای فردای زاگرس
.	۴۰۸۵	۱۸,۶۸۳	۲۲,۹۰۵	۱۰,۷۹۳,۱۹۴	توسعه و عمران امید
.	۸۶,۵۶۹	۲,۰۹۴,۵۴۷	۲,۱۸۱,۵۲۵	۱۸۰,۸۹۱,۲۲۹	صندوق س. درآمد ثابت کارآمد-د
۱۲,۰۱۰	.	.	.	.	صندوق س. آرمان آتی کوثر-د
۳۰,۸۰۳	۲۱۳,۰۳۳	۴,۳۰۵,۵۲۷	۴,۴۱۹,۵۲۱	۳۳۷,۱۵۵,۸۲۵	



مستوفی سرمایه گذاری املاک و مستغلات رنگ رای
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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

نام	تاریخ سرمایه گذاری	نرخ سود	مبلغ سود	میلیون ریال	هزینه تزیین	خالص سود	میلیون ریال	میلیون ریال	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
سپرده کوتاه مدت ۱۰۰/۱۱۰/۷۰/۷۵/۱۹۳	۱۴۰۲/۰۳/۰۶	۵٪	۷۹	۷۹	۰	۷۹	۲۱۳	۲۱۳	۱۴۹,۸۶۴
سپرده کوتاه مدت ۲۰/۹۸۱۰۰/۱۵۶۲۴۰/۶۱	۱۴۰۱/۱۱/۲۴	۵٪	۰	۰	۰	۰	۴۲	۴۲	۳۳,۴۰۸
سپرده کوتاه مدت ۲۰/۱۶۳۰۸۰/۹۶۰۸	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۵٪	۷۳	۷۳	۰	۷۳	۷۳	۷۳	۱۵,۳۷۵
سپرده بلند مدت ۴۰/۱۶۳۱۷۶۲۴۰/۵	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۳۳٪	۰	۰	۰	۰	۱۲,۹۸۶	۱۲,۹۸۶	۶
سپرده بلند مدت ۴۰/۱۶۳۱۷۶۲۴۰/۵	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۳۳٪	۰	۰	۰	۰	۱۲,۹۸۶	۱۲,۹۸۶	۳۵,۹۵۹
سپرده بلند مدت ۱۰۰/۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰/۱۱۴	۱۴۰۲/۰۵/۱۷	۳۳٪	۵۵۰۳	۵۵۰۳	۰	۵۵۰۳	۳۵,۹۵۹	۳۵,۹۵۹	۲۳
سپرده کوتاه مدت ۲۰/۱۶۴۹۶۴۶۰/۵	۱۴۰۲/۰۶/۰۷	۵٪	۶۷	۶۷	۰	۶۷	۲۳	۲۳	۳۸,۸۹۳
سپرده بلند مدت ۱۰۰/۱۶۰۹۳۵۲۳۲	۱۴۰۲/۰۸/۰۳	۳۳٪	۵,۷۲۴	۵,۷۲۴	۰	۵,۷۲۴	۳۸,۸۹۳	۳۸,۸۹۳	۳۳,۴۰۸
سپرده بلند مدت ۱۰۰/۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰/۲۹۵	۱۴۰۲/۰۸/۲۰	۳۳٪	۴,۹۱۶	۴,۹۱۶	۰	۴,۹۱۶	۳۳,۴۰۸	۳۳,۴۰۸	۱۵,۳۷۵
سپرده بلند مدت ۵۱۰/۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰	۱۴۰۲/۱۱/۲۸	۳۳٪	۱۲,۲۲۵	۱۲,۲۲۵	(۱۹)	۱۲,۲۰۶	۱۵,۳۷۵	۱۵,۳۷۵	۶
سپرده کوتاه مدت ۲۴۰/۸۱۰۰/۱۵۶۲۴۰/۶۱	۱۴۰۲/۰۳/۰۵	۵٪	۳۳۵	۳۳۵	(۰)	۳۳۵	۳۰۰۲۴	۳۰,۰۲۴	۱۴۹,۸۶۴

۷- سود سهام
 ۷-۱ سود سهام شامل اعلام زیر است:

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
---------------------------------	---------------------------------

نام شرکت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	تاریخ تشکیل مجمع	تعداد سهام متعلقه	سود متعلق به هر سهم	جمع در آمد سود	هزینه تنزیل	خالص در آمد سود سهام	خالص در آمد سود سهام	میلیون ریال
شرکت توسعه و عمران امید	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۱/۲۸	۴۸۹,۱۳۶	۲۶۳	۱,۲۶۵	۱۳۸	۱,۱۲۷	۱,۱۲۷	۱,۱۲۷

۸- سایر درآمدها

تبدیل کارمزد کارگزار

سایر

۸-۱

۸-۲

۲۱۱

۱۷۸

۲۳

۲۱۱

۱۷۸

۲۳

۲۱۱

۱۷۸

۲۳

۲۱۱

۱۷۸

۲۳

۲۱۱

۱۷۸

۲۳

۲۱۱

۱۷۸

۲۳



۹-۱ ملکی سادات آباد در تاریخ ۲۰ آبان سال ۱۴۰۳ و طی میانه نامه شماره ۱۸۵۸/س/۱۴۰۳/۱۰۵۳۱ به مبلغ ۹۰۰ میلیارد ریال و به صورت نقدی به گروه مالی سپه و افکار شده است. در تاریخ ۲۷ آبان سال ۱۴۰۳ تسویه قرارداد انجام و سند به نام خریدار انتقال یافت.

۹-۲ ملکی قطعه ۲ آزادگان در تاریخ ۲۰ آبان سال ۱۴۰۳ و به استناد گزارش کارشناسی مورخ ۰۳/۰۳/۱۴۰۳ به مبلغ ۲۵۸ میلیارد ریال به آقای 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

(۱۰) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

مدیر	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
متولی	۲۵,۹۹۰	۱۸,۳۲۰
بازارگردان	۱,۱۹۷	۸۷۴
مدیر بهره برداری	۳,۴۶۵	۲,۴۴۳
حسابرس	۳,۴۶۵	۲,۴۴۳
	۱,۲۰۷	۱,۱۹۳
	۳۵,۳۲۴	۲۵,۳۷۴

(۱۱) سایر هزینه های عملیاتی

یادداشت ها	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
هزینه تاسیس	۵۰	۳۷
برگزاری مجامع	۰	۱۰۰
هزینه های عملیاتی	۱۰۰	۰
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	۲۵۰	۱۸۰
هزینه نرم افزار	۴,۴۰۹	۱,۵۰۰
هزینه کارمزد بانکی	۱۸	۱۷
هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری	۱۵۰	۰
هزینه تصفیه	۵۵۴	۴۴۶
سایر هزینه ها	۸,۶۸۲	۳,۴۴۰
	۱۴,۲۱۳	۵,۷۲۰

(۱۱-۱) علت افزایش هزینه نسبت به سال گذشته، افزایش مبلغ قرارداد ۰ (هزینه ثابت و متغیر) از سمت شرکت تدبیر پرداز می باشد.

(۱۱-۲) سایر هزینه ها

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
هزینه دفترخانه خرید و فروش املاک	۵۶۸
مالیات نقل و انتقال فروش ملک سعادت آباد	۶۴۹
هزینه توکن مزایده ستاد ایران	۲۲
هزینه کارشناسی ملک سعادت آباد	۱,۰۶۷
مالیات نقل و انتقال فروش ملک آزادگان	۳۴۱
هزینه دفترخانه فروش ملک آزادگان	۱۵۷
کمیسیون فروش ملک آزادگان	۷۱۰
عوارض شهرداری ملک آزادگان	۲۱
هزینه کارشناسی ملک	۳,۷۸۵
هزینه سامانه مودیان	۱۳۲
برگشت سود سپرده بانکی	۳۱۲
کارمزد شرکت در مزایده ستاد ایران	۹۱۸
مفاصا حساب شهرداری ملک آزادگان	۰
	۸,۶۸۲
	۳,۴۴۰

(۱۲) سود هر واحد سرمایه گذاری

سود خالص	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	۳۶۱,۵۳۹	۲۴۵,۹۹۵
سود به ازای هر واحد (ریال)	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
	۲,۴۱۰	۱,۶۴۰



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توفیقی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

(۱۲) سایر دارایی‌ها

یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۳-۱	۳,۱۵۴	۱,۶۴۲

مخارج انتقالی به دوره‌های آتی

(۱۲-۱) 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
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۱۳	۰	۵۰	۶۴
۰	۰	۰	۰
۰	۲۵۰	۲۵۰	۰
۱,۵۲۹	۵,۴۹۴	۳,۹۳۲	۳,۰۹۱
۰	۱۵۰	۱۵۰	۰
۱,۶۴۲	۵,۸۹۴	۴,۳۸۲	۳,۱۵۴

مخارج تأسیس

مخارج برگزاری مجامع

مخارج عضویت در کانون‌ها

آپونمان نرم افزار صندوق

خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

(۱۴) پیش‌پرداخت‌ها

یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۴-۱	۲,۰۰۰	۹۰۰

پیش‌پرداخت هزینه تهیه گزارش کارشناسی

(۱۴-۱) پیش‌پرداخت هزینه تهیه گزارش کارشناسی

مبلغ پیش پرداخت بابت تهیه گزارش کارشناسی ملک آراارات در وجه کانون کارشناسان دادگستری پرداخت شده است.

(۱۵) موجودی املاک

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

مانده ابتدای دوره

افزایش (خرید به بهای تمام‌شده)

کاهش (فروش به بهای تمام‌شده)

مانده در ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

(۱۵-۱) افزایش طی دوره ناشی از خرید ساختمان‌های کردستان طبق گزارش کارشناسی شماره ۱۴۰۳-۰۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۸ و مبادیه نامه مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۹ است. انتقال قطعی اسناد در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۳۰ انجام شده است.

(۱۵-۲) با توجه به سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق، هدف صندوق از سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات، فروش مجدد آن‌ها است؛ همچنین با توجه به این‌که موضوع اجاره‌داری املاک و مستغلات جزو سیاست‌های صندوق تعریف نشده است، املاک و مستغلات تحت مالکیت صندوق در طبقه‌ی دارایی نگهداری شده برای فروش تلقی می‌شود و مشمول استهلاک تلقی نشده است.

(۱۵-۳) 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. لازم به ذکر است تا تاریخ تأیید صورت‌های مالی اقدامات لازم جهت کفایت پوشش بیمه‌ای صورت پذیرفته و مبلغ مذکور افزایش یافته است.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۶ سایر سرمایه‌گذاری‌ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
صندوق‌های سرمایه‌گذاری سهام	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۶-۱	۵۱۹,۹۳۵	۱,۳۹۸,۰۸۴
۱۶-۲	۲۵۵,۰۰۰	۱۰۰,۳۶۵
۱۶-۳	۲۱۰,۰۰۰	-
	۷۵۵,۴۳۴	۱,۴۰۸,۴۴۹

۱۶-۱ سرمایه‌گذاری در صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح جدول زیر می‌باشد:

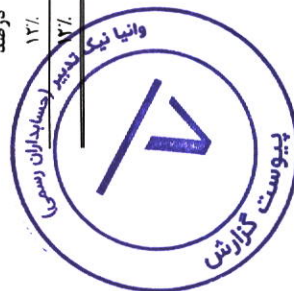
۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	بهای تمام شده	درصد به کل دارایی‌ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد به کل دارایی‌ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده
طبقه‌های سرمایه‌گذاری								
صندوق سرمایه‌گذاری فیروزه‌ی آسیا - ثابت	۰٪	۴۴۰,۴۹۹	۰٪	۵۱۱,۷۳۷	۴۴۰,۴۹۹	۰٪	۵۱۱,۷۳۷	۴۴۰,۴۹۹
صندوق سرمایه‌گذاری لیخند فارابی - ثابت	۰٪	۷,۷۴۱	۰٪	۸,۱۹۸	۷,۷۴۱	۰٪	۸,۱۹۸	۷,۷۴۱
صندوق سرمایه‌گذاری کارآمد - ثابت	۰٪	-	۰٪	-	-	۰٪	-	-
صندوق سرمایه‌گذاری ارکیده-ثابت	۷۵٪	-	۷۵٪	-	-	۷۵٪	-	-
	۷۵٪	۴۴۸,۲۴۰	۷۵٪	۵۱۹,۹۳۵	۴۴۸,۲۴۰	۷۵٪	۵۱۹,۹۳۵	۴۴۸,۲۴۰
								۱,۳۹۴,۴۰۸

۱۶-۲ سرمایه‌گذاری در سهام به شرح جدول زیر می‌باشد:

۰٪	۰٪	بهای تمام شده	درصد به کل دارایی‌ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد به کل دارایی‌ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده
طبقه‌های سرمایه‌گذاری								
توسعه و عمران امید	۱٪	۳۱,۳۷۳	۱٪	۲۵,۵۰۰	۳۱,۳۷۳	۱٪	۲۵,۵۰۰	۱۱,۹۰۸
	۱٪	۳۱,۳۷۳	۱٪	۲۵,۵۰۰	۳۱,۳۷۳	۱٪	۲۵,۵۰۰	۱۱,۹۰۸

۱۶-۳ سرمایه‌گذاری در سپرده‌های بانکی به شرح جدول زیر می‌باشد:

سپرده‌های بانکی	تاریخ سپرده‌گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها	درصد
			درصد	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	درصد	درصد
سپرده بلندمدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	۱۴۰۵/۱۲/۲۸	۲۳٪	۰	۰٪	۲۱۰,۰۰۰	۱۳٪	۱۳٪
				۰		۲۱۰,۰۰۰	۱۳٪	۱۳٪



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت
تجزیل نشده	تجزیل نشده	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۹۷۳	۵	۱۷-۱
.	۲,۰۵۸	
.	۱۷۸	
.	۱,۲۶۵	
۱,۹۷۳	۳,۵۰۶	

سود سیرده‌های بانکی دریافتی
جاری کارگزاران (حساب دریافتی از کارگزار)
تعمیل کارمزده کارگزار
سود سهام دریافتی

۱۷-۱) سود سیرده‌های بانکی دریافتی

سیرده کوتاه مدت ۱۵۶۶۲۴۰۶,۱ - بانک پاسارگاد
سیرده بلند مدت ۵۱۰۱۸۳۱۰۸۲۶۰۰ - بانک کارآفرین

۱۸) موجودی نقد

موجودی نقد نزد بانک‌ها

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

تاریخ سیرده گذاری	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها
درصد	درصد	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	درصد
۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۵٪	.	۰٪	.	۰٪
۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۵٪	۹	۰٪	۱۰	۰٪
۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۵٪	۱۲۴	۰,۰۱٪	۳,۶۵۶	۰,۲۱٪
۱۴۰۲/۰۵/۲۳	۵٪	۲۹	۰٪	۱۵	۰٪
۱۴۰۳/۰۳/۰۵	۵٪	۱,۲۹۴	۰,۰۷٪	۳,۵۸۱	۰,۲۰٪
۱۴۰۳/۱۲/۱۵	۰٪	۳,۳۳۱	۰٪	.	۰٪
		۴,۷۸۷		۷,۲۶۲	

۱۴۰۴/۰۳/۳۱

۱۴۰۳/۰۳/۳۱



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۹) حساب‌های پرداختنی

حساب‌های پرداختنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۲,۱۶۳	۴,۲۵۱
.	.
۲,۱۶۳	۴,۲۵۱

آبونمان نرم افزار شرکت تدبیرپرداز
جاری کارگزاران (حساب پرداختنی به کارگزار)

۲۰) پرداختنی به ارکان صندوق

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷,۲۰۴	۸,۴۹۳	
۸۷۴	۸۹۲	
۱,۰۳۵	۱,۱۷۹	
۱,۰۳۵	۱,۱۷۹	
۱۹۶	۱	۲۰-۱
۱۰,۳۴۴	۱۱,۷۴۴	

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

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۹۶	.
۱۰۰	.
.	.
.	۱
۱۹۶	۱

هزینه تاسیس
برگزاری مجامع
عضویت در کانون
سایر

۲۱) پرداختنی به سرمایه‌گذاران

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۹۰	۶,۳۸۲	۲۱-۱

حساب پرداختنی بابت سود تقسیمی

۲۱-۱) حساب پرداختنی ناشی از سود تقسیمی، متعلق به سرمایه‌گذارانی است که حساب سجامی آن‌ها فعال نبوده و مبلغ از سمت سپرده‌گذاری مرکزی عودت داده شده است. پرداخت این مبالغ منوط به معرفی شماره حساب توسط سرمایه‌گذار است.

۲۲) سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۴۴۶	۱,۰۰۰
۵۵۵	۶۰۲
۱۳	.
.	۱۳۸
۱,۰۱۵	۱,۷۴۰

ذخیره کارمزد تصفیه
ذخیره حق الزحمه‌ی حسابرس - موسسه حسابرسی و انیا 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۳۳ خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰۰۰۰ ریالی و ۱۴۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴ به شرح ذیل است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱					۱۴۰۴/۰۳/۳۱				
درصد	جمع	جمع			درصد	جمع	واحد سرمایه گذاری ممتاز		
		میلیون ریال	میلیون ریال	درصد			میلیون ریال	درصد	میلیون ریال
۹٪	۱۶۳,۸۲۷	۶۲,۱۱۶	۰٪	۰٪	۰٪	۰	۰	۵۰٪	۶۲,۱۱۶
۲۸٪	۴۹۵,۳۴۸	۴۹,۶۹۳	۰٪	۰٪	۰٪	۰	۰	۴۰٪	۴۹,۶۹۳
۱٪	۱۱,۶۵۲	۱۲,۴۳۳	۰٪	۰٪	۰٪	۰	۰	۱۰٪	۱۲,۴۳۳
۶۳٪	۱,۰۷۶,۹۷۳	۱,۷۳۹,۲۵۷	۹۳٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱,۷۳۹,۲۵۷	۰٪	۰٪	۰
۱۰۰٪	۱,۷۴۷,۸۰۰	۱,۸۶۳,۴۸۹	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱,۷۳۹,۲۵۷	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۲۴,۴۳۳

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

۳۴ نقد حاصل از عملیات

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۶۱,۵۳۹	۳۲۵,۹۹۵
(۳۷۰,۰۰۰)	(۶۲,۹۷۵)
(۳۰۰,۰۰۰)	(۱۴۹,۸۶۴)
(۱۶۳,۰۰۰)	(۳۰,۵۰۰)
۱۶۴,۸۳۴	۲,۶۵۶
(۱,۵۳۳)	(۱,۹۱۶)
(۱,۵۱۲)	(۱,۶۴۲)
(۱,۱۰۰)	(۹۰۰)
۲,۰۸۸	۲,۱۶۳
۱,۳۹۹	۱۰,۳۴۱
۰	۸۹۰
۷۲۵	۱,۰۱۵
۱۶۴,۹۰۱	۱۲,۶۰۵

سود خالص
تعدیلات:
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
سود سیردهی بانکی
سود فروش املاک
جمع

افزایش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
افزایش سایر دارایی ها
افزایش پیش پرداخت ها
افزایش حسابهای پرداختی
افزایش حسابهای پرداختی به ارکان صندوق
افزایش حسابهای پرداختی به سرمایه گذاران
افزایش سایر حسابهای 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 کاهش 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: عدم افزایش نرخ اجاره متناسب با هزینه‌های عملیاتی باعث کاهش ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری را در پی دارد.



سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

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 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 سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

گزارش خالص ارزش دارایی‌ها

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

(۳۱) گزارش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به ارزش روز:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
ارزش منصفانه	بهای تمام‌شده	
ریال	ریال	
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	دارایی‌ها
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سایر دارایی‌ها
۶۶۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	پیش‌پرداخت‌ها
۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	موجودی املاک
۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲	۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	حساب‌های دریافتی
۲,۰۹۰,۷۹۶,۰۷۳,۵۹۴	۱,۸۸۷,۶۰۶,۰۷۳,۵۹۴	موجودی نقد
		جمع دارایی‌ها
۴,۲۵۰,۹۱۵,۱۳۱	۴,۲۵۰,۹۱۵,۱۳۱	بدهی‌ها
۱۱,۷۴۳,۵۶۶,۲۹۵	۱۱,۷۴۳,۵۶۶,۲۹۵	حساب‌های پرداختی
۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	پرداختی به ارکان صندوق
۱,۷۳۹,۸۳۰,۰۶۷	۱,۷۳۹,۸۳۰,۰۶۷	پرداختی به سرمایه‌گذاران
۲۴,۱۱۶,۶۲۳,۹۲۲	۲۴,۱۱۶,۶۲۳,۹۲۲	سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر
۲,۰۶۶,۶۷۹,۴۴۹,۶۷۲	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	جمع بدهی‌ها
۱۳,۷۷۸	۱۲,۴۲۳	خالص دارایی‌ها
		خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری

مفروضات محاسبه خالص ارزش دارایی‌ها به ارزش روز به شرح زیر است:

- (۱) مبنای ارزش‌گذاری موجودی املاک، گزارش ارزشیابی هیأت کارشناسی در خصوص واحدهای ساختمان کردستان می‌باشد.
- (۲) مبنای ارزش‌گذاری سایر سرمایه‌گذاری‌ها خالص ارزش فروش سرمایه‌گذاری‌ها بر اساس قیمت‌های تابلو معاملاتی بازار سرمایه در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ می‌باشد.

