



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیکرای

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیکرای

صورت‌های مالی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیکرای مربوط به دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ که در اجرای بند ۱۵ ماده ۶۸ 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 متصفاته 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 پیش‌بینی نموده است و به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشا گردیده‌اند.
صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۲۰/۰۷/۱۴۰۴ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

امضاء

نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیکرای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

بابک جهان‌آرا
پیمان حبیبی
نوروز علی‌میر

گروه مالی دانایان

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

مدیر صندوق

متولی صندوق

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

No.3, W Zayandeh Road 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: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت سود و زیان

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
درآمدهای عملیاتی:		
۲۲,۷۳۴	۱۸,۵۸۲	۵ سود فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار
۴۷,۷۵۹	۸۶,۸۱۴	۶ سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سود سپرده های بانکی
۴۳	۶۶	۷ سایر درآمدها
۷۰,۵۳۷	۱۰۵,۴۶۲	جمع درآمدها
هزینه‌های عملیاتی:		
(۹,۱۰۳)	(۹,۳۷۴)	۸ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۳,۲۶۸)	(۲,۳۷۹)	۹ سایر هزینه‌های عملیاتی
(۱۲,۳۷۱)	(۱۱,۷۵۳)	جمع هزینه‌های عملیاتی
۵۸,۱۶۶	۹۳,۷۰۹	سود خالص
۳۸۸	۶۲۵	۱۰ سود هر واحد سرمایه‌گذاری



Handwritten signature





صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	یادداشت	دارایی ها
میلیون ریال	میلیون ریال		
۳,۱۵۳	۲,۳۲۲	۱۱	سایر دارایی ها
۲,۰۰۰	-	۱۲	پیش پرداخت ها
۴۶۵,۸۱۰	۴۶۵,۸۱۰	۱۳	موجودی املاک
۱,۴۰۸,۳۴۹	۱,۱۹۹,۵۷۶	۱۴	سایر سرمایه گذاری ها
۳,۵۰۶	۳۲,۲۵۶	۱۵	حساب های دریافتی
۴,۷۸۷	۸,۰۱۹	۱۶	موجودی نقد
۱,۸۸۷,۶۰۶	۱,۷۰۷,۹۸۳		جمع دارایی ها
			بدهی ها
۴,۲۵۱	۳,۴۱۸	۱۷	حساب های پرداختی
۱۱,۷۴۴	۸,۸۱۵	۱۸	پرداختی به ارکان صندوق
۶,۳۸۲	۶,۵۳۹	۱۹	پرداختی به سرمایه گذاران
۱,۷۴۰	۲,۰۱۳	۲۰	سایر حساب های پرداختی و ذخایر
۲۴,۱۱۷	۲۰,۷۸۴		جمع بدهی ها
۱,۸۶۳,۴۸۹	۱,۶۸۷,۱۹۹	۲۱	خالص دارایی ها
۱۲,۴۲۳	۱۱,۳۴۸		خالص دارایی های هر واحد سرمایه گذاری

Signature

Stamp



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت تغییرات خالص دارایی‌ها

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

تغییرات خالص دارایی‌ها در سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴:

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۳

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

گردش خالص دارایی‌ها در سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴:

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۴

سود خالص سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	مبلغ
واحد	میلیون ریال
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۴۷,۸۰۰
-	(۲۴۵,۸۵۰)
-	۲۶۱,۵۳۹
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۶۳,۴۸۹
-	۹۳,۷۰۹
-	(۲۷۰,۰۰۰)
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۸۷,۱۹۹



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
هسته‌نوبت ۵۵۳۳۱

Handwritten signature





صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان‌های نقدی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

یادداشت	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:		
نقد (مصرف‌شده در) عملیات	۲۲	(۲۲,۵۱۱)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	(۲۲,۵۱۱)	۱۶۴,۹۰۱
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:		
دریافت‌های نقدی ناشی از فروش املاک و مستغلات	+	۱,۱۵۸,۰۰۰
پرداخت‌های نقدی بابت خرید املاک و مستغلات	-	(۴۶۵,۸۱۰)
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سپرده‌ی بانکی	۲۶	۳۰,۰۰۴
دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد سپرده‌ی بانکی بلندمدت	+	۲۱۰,۰۰۰
خالص جریان نقدی ورودی (خروجی) از محل خرید و فروش سرمایه‌گذاری‌ها	۲۹۵,۵۶۱	(۸۵۹,۲۱۳)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	۲۹۵,۵۸۷	۷۲,۹۸۱
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	۲۷۳,۰۷۶	۲۳۷,۸۸۲
جریان‌های نقدی حاصل از (مصرف شده در) فعالیت‌های تأمین مالی:		
سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری	(۲۶۹,۸۴۴)	(۲۴۰,۳۵۸)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی	(۲۶۹,۸۴۴)	(۲۴۰,۳۵۸)
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۳,۲۳۲	(۲,۴۷۶)
موجودی نقد ابتدای سال	۴,۷۸۷	۷,۲۶۲
مانده موجودی نقد در پایان سال	۸,۰۱۹	۴,۷۸۷

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.

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

۳- مبنای تهیه صورت‌های مالی

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

۴- خلاصه اهم رویه های حسابداری

۴-۱- درآمد عملیاتی

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

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

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

۴-۲- سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه‌ای که از نظر سرمایه‌گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت‌های تجاری توسط صندوق نگهداری می‌شود. سرمایه‌گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۲-۱-۴ 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 یا درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می‌گردد و سود آن‌ها در حساب‌های دریافتنی لحاظ می‌شود.

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 پذیرهنویسی	۱ درصد از مبلغ متعهدشده در هر پذیرهنویسی
کارمزد بازرگران	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 ۲۰۰۰ و حداکثر ۲۰۱۰۰ میلیون ریال)
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۳۰۰۰ 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	هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، 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 تامین مالی را در برمی‌گیرد و در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود.

۴-۸- وضعیت مالیاتی

به استناد تبصره ۱ ماده ۱۳۳ 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.

مستوفی سرمایه گذاری املاک و مستوفیات بانک ملی
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

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

پایان داشت	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲
	میلیون ریال	میلیون ریال
۵-۱	۱۸,۵۸۲	۲۲,۷۳۳

سود حاصل از فروش سهام و حق تقدم سهام شرکت های
 پذیرفته شده در بورس با ارزش های و مستوفی های
 سرمایه گذاری

۱۵-۱ سود حاصل از فروش سهام و حق تقدم سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس با ارزش های و مستوفی های سرمایه گذاری به شرح زیر است:

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲		دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲		دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲		تعداد واحد		نام مستوف
سود (زیان) فروش	سود (زیان) فروش	مالیات	کارمزد فروش	ارزش دفتری	بهای فروش	واحد		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال			
-	۲۸۰	-	۴	۲۱,۷۷۷	۲۱,۰۶۳	۳۰,۵۸,۹۷۳		مستوفی س حلقه انکس املای
۱	۱,۲۳۲	۱	۴	۳۹,۲۹۹	۳۰,۵۸۴	۱,۵۴۰,۰۰۰		مستوفی اعلام اطمینان تسن - ثبت
۰	۱۳,۷۳۳		۱۲۲	۹۱۲,۵۴۰	۹۷۷,۵۲۷	۷۰,۴۰۰,۰۰۰		مستوفی سرمایه گذاری ارکیده - ثبت
۰	۰	۰	-	-	۰	۰		مستوفی سرمایه گذاری خزانه ثبت لیکن فارابی
۰	۰	۰	-	۷۷,۴۱۹	۸۰,۵۶۰	۲,۴۳۵,۷۲۳		مستوفی س سیر سرمایه بیدار - ثبت
-	۲,۳۳۴	-	۱۵	-	-	-		مستوفی سرمایه گذاری ترانس ثبت ارمغان خودرو آسیا
۲۳,۸۱۴	-	-	-	-	۹۰,۰۹۲	۴۹,۴۲۵		مستوفی س آبی فرش رانچی - ثبت
-	۱۱	۱	-	۳,۰۸۱	-	-		لوسمه و هیران لید
۲۱	-	-	-	-	-	-		مستوفی سیر آمد ثبت کارآمد
-	-	-	-	-	-	-		
۲۲,۷۳۳	۱۸,۵۸۲	۱	۲۰۱	۱,۰۵۴,۲۴۴	۱,۰۷۳,۰۵۰	۳۷,۵۳۹,۱۴۳		

مستوفی سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رانی
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره ۲ ماهه منتهی به ۱۳۰۴/۰۶/۳۱

۴- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها و سود سپرده های بانکی	دوره ۲ ماهه منتهی به ۱۳۰۴/۰۶/۳۱	دوره ۲ ماهه منتهی به ۱۳۰۴/۰۶/۳۱
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها و سود سپرده های بانکی به شرح زیر است:	مستوفی ریال	مستوفی ریال
سود تحقق ریافته تعدادی اوراق بهادار	۸۴,۷۸۹	۱۸,۱۳۴
سود سپرده های بانکی	۴۶	۲۹,۶۷۵
	۸۴,۸۱۴	۴۷,۷۵۹

۱- سود تحقق ریافته تعدادی اوراق بهادار:

دوره ۲ ماهه منتهی به ۱۳۰۴/۰۶/۳۱	سود تحقق ریافته	مالیات	کاربرد	ارزش خنثی	ارزش بازار یا تعدیل شده	تعداد	لام سهام
سود (زیان) تحقق ریافته	مستوفی ریال	مستوفی ریال	مستوفی ریال	مستوفی ریال	مستوفی ریال	واحد	سهام
مستوفی ریال	(۳۹)	۲۴	۱	۶۶۱	۴۴۶	۱,۵۳۹,۳۹۳	سهام ملی توسعه خنثی
۲,۳۳۴	(۱,۸۳۴)	۲۴	A	۱-۳۶۵	۸,۴۸۰	۵,۵۷۸,۹۴۶	شرکت توسعه و عمران امله
-	۱۱,۰۳۷	-	۳۴	۱۴۱,۸۳۹	۱۷۳,۰۱۹	۹۰۰,۱۸,۴۳۸	مستوفی علوم انسانی خنثی-ثبت
-	۱۰,۸۹۹	-	۳۱	۱۵۳,۷۷۵	۱۶۳,۷۰۵	۳۸۰,۷۰,۹۲۴	مستوفی سس سرمایه خنثی- ثبت
-	۶۶,۷۱۷	-	۱۶۰	۷۸۷,۱۷۴	۸۵۴,۰۳۴	۶۰۰,۳۸۹,۳۱۱	مستوفی سرمایه گذاری ارضیه- ثبت
۵۸۷	-	-	-	-	-	۵۳۰,۵۶۴	مستوفی سرمایه گذاری درآمد ثابت لیجند فارسی
۱۹,۱۰۴	-	-	-	-	-	۵,۶۵۳,۳۰۱	مستوفی سرمایه گذاری درآمد ثابت ارمغان خنثی- امله
۱۸,۱۳۴	۸۴,۷۸۹	۴۴	۲۳۴	۱,۱۱۳,۷۸۸	۱,۱۹۹,۸۵۴		

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۸) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶,۷۰۳	۶,۹۱۶	مدیر
۳۰۵	۳۰۶	متولی
۸۹۴	۹۲۲	بازارگردان
۸۹۴	۹۲۲	مدیر بهره برداری
۳۰۷	۳۰۸	حسابرس
۹,۱۰۳	۹,۳۷۴	

۹) سایر هزینه های عملیاتی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	یادداشت ها	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۳	۱۳		هزینه تاسیس
۰	۸		برگزاری مجامع
۵۰	۵۰		هزینه های عملیاتی
۰	۰		حق پذیرش و عضویت در کانون ها
۶۴۲	۱,۱۷۸	۹-۱	هزینه نرم افزار
۶	۵		هزینه کارمزد بانکی
۰	۱۱		هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری
۱۶۳	۳		هزینه تصفیه
۲,۳۹۵	۱,۱۱۳	۹-۲	سایر هزینه ها
۳,۲۶۸	۲,۳۷۹		

۹-۱) علت افزایش هزینه نسبت به دوره ۳ ماهه مشابه قبل، افزایش مبلغ قرارداد ۰ (هزینه ثابت و متغیر) از سمت شرکت تدبیر پرداز می باشد.

۹-۲) سایر هزینه ها

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۰۶۷	۰	هزینه کارشناسی ملک بعلت آباد
۱,۱۹۷	۹۷۱	هزینه کارشناسی ملک کردستان
۱۳۳	۱۳۳	هزینه سامانه مودیان
۰	۱۰	برگشت سود سپرده بانکی
۲,۳۹۵	۱,۱۱۳	

۱۰) سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۸,۱۶۶	۹۳,۷۰۹	سود خالص
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۳۸۸	۶۲۵	سود به ازای هر واحد (ریال)

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(۱) سایر دارایی‌ها

یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۱-۱	۲,۲۲۲	۳,۱۵۴

مخارج انتقالی به دوره‌های آتی

۱۱-۱) مخارج انتقالی به دوره‌های آتی به شرح جدول زیر است:

۱۴۰۴/۰۶/۳۱			
مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۶۴	-	۱۳	۵۱
۰	۱۰۰	۸	۹۲
۳,۰۹۱	۰	۱,۰۵۱	۲,۰۴۰
۰	۱۵۰	۱۱	۱۳۹
۳,۱۵۴	۲۵۰	۱,۰۸۴	۲,۳۲۲

مخارج تاسیس
مخارج برگزاری مجامع
آپوئمن نرم افزار صندوق
خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

(۱۲) پیش پرداخت‌ها

یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۳-۱	-	۲,۰۰۰

پیش پرداخت هزینه تهیه گزارش کارشناسی

۱۳-۱) مبلغ پیش پرداخت سال مالی قبل بابت تهیه گزارش کارشناسی ملک آراغات در وجه کانون کارشناسان دادگستری پرداخت شده است.

(۱۴) موجودی املاک

۱۴۰۴/۰۶/۳۱				
ساختمان آزادگان قطعه ۲	ساختمان سعادت آباد قطعه ۳	ساختمان‌های گردشگران (قطعات ۱ تا ۴)	جمع	جمع
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	۰	۴۶۵,۸۱۰	۴۶۵,۸۱۰	۹۹۵,۰۰۰
۰	۰	۰	۰	۴۶۵,۸۱۰
۰	۰	۰	۰	(۹۹۵,۰۰۰)
۰	۰	۴۶۵,۸۱۰	۴۶۵,۸۱۰	۴۶۵,۸۱۰

مانده ابتدای دوره
افزایش (خرید به بهای تمام شده)
کاهش (فروش به بهای تمام شده)
مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

۱۴-۱) با توجه به سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق، هدف صندوق از سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات، فروش مجدد آن‌ها است. همچنین با توجه به این‌که موضوع اجازه‌داری املاک و مستغلات جزو سیاست‌های صندوق تعریف نشده است، املاک و مستغلات تحت مالکیت صندوق در طبقه‌ای دارای نگهداری شده برای فروش تلقی می‌شود و مشمول استهلاک تلقی نشده است.

۱۴-۲) قطعات یک تا چهار ساختمان گردشگران تا سقف ۴۸۳,۸۰۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه‌ای برخوردار است.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۴ سایر سرمایه‌گذاری‌ها

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۳۹۸,۰۸۴	۱,۱۹۰,۵۳۵	۱۴-۱
۱۰,۳۶۵	۹,۰۵۱	۱۴-۲
۱,۴۰۸,۳۴۹	۱,۱۹۹,۵۷۶	سهم

صندوق‌های سرمایه‌گذاری

۱۴-۱ سرمایه‌گذاری در صندوق های سرمایه‌گذاری به شرح جدول زیر می باشد:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	طبقه‌ی سرمایه‌گذاری
درصد به کل دارایی‌ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده
۰٪	۰	۰
۰٪	۰	۰
۱٪	۰	۰
۱۰,۳۶۵	۱,۶۳,۷۷۴	۱,۵۲,۷۷۵
۰٪	۱۰٪	۱۶۱,۹۳۹
۰٪	۱۰٪	۷۸۵,۷۰۳
۰٪	۵۱٪	۱,۱۰۰,۴۱۷
۱,۳۹۸,۰۸۴	۱,۱۹۰,۵۳۵	

طبقه‌ی سرمایه‌گذاری
 صندوق سرمایه‌گذاری فیروز دی آسیا - ثابت
 صندوق سرمایه‌گذاری لپخند فارابی - ثابت
 صندوق سرمایه‌گذاری کر آند - ثابت
 صندوق سی سیر سرمایه پیلر- ثابت
 صندوق تکاوم اطمینان شمن- ثابت
 صندوق سرمایه‌گذاری ارکیده- ثابت

۱۴-۲ سرمایه‌گذاری در سهام به شرح جدول زیر می باشد:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	طبقه‌ی سرمایه‌گذاری
درصد به کل دارایی‌ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده
۰٪	۰٪	۶۶۱
۱٪	۰,۵٪	۱۱,۹۰۸
۱٪	۱۰,۳۶۵	۱۲,۵۶۹

طبقه‌ی سرمایه‌گذاری
 این‌اللی توسعه‌ساختمان
 توسعه و عمران امید

مستوفی سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات بانک رای
 باادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	پایانست
تزیل نشده	تزیل نشده	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵	۹	۱۵-۱
۲۰۵۸	۳۳۰۳۹	
۱۷۸	۲۰۸	
۱,۳۶۵	-	
۳۵۰۶	۳۳,۳۵۶	

بود سیردهای بانکی دریافتی
 جاری کارگزاران (حساب دریافتی از کارگزار)
 تعقیل کارپرد کارگزار
 سود سپهر دریافتی

۱۵-۱ سود سیردهای بانکی دریافتی

سیرده کوتاه مدت ۱۵۶۲۹۰۶۰۰-۱۸۲۱۰۸۳۶۰۰۰
 سیرده بلند مدت ۵۱۰۸۲۱۰۸۳۶۰۰۰
 سیرده کوتاه مدت ۳۴۰۸۱۰۰۰-۱۸۲۱۰۸۳۶۰۰۰

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	تزیل نشده	تزیل نشده
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۵	۹	-	-
۵	۹	-	-

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	پایانست
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۷۸۷	۸,۰۱۹	۱۶-۱

موجودی نقد نزد بانکها

۱۶ موجودی نقد

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

سیردهای بانکی

سیرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳
 سیرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۰-۱۵۶۲۹۰۶۰۰
 سیرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۲۰۸۰۹۵۰۰
 سیرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۲۹۶۴۷۳۰۵
 سیرده کوتاه مدت ۳۴۰۸۱۰۰۰-۱۵۶۲۹۰۶۰۰
 سیرده کوتاه مدت ۳۴۰۸۱۰۰۰-۱۵۶۲۹۰۶۰۰

۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	تاریخ سیرده گذاری
درصد از کل دارایی ها	درصد از کل دارایی ها	درصد
مبلغ	مبلغ	میلیون ریال
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۵٪
۹	۸	۵٪
۱۲۳	۹,۱۵۵	۵٪
۲۹	۲۸	۵٪
۱,۳۹۴	۱,۶۹۳	۵٪
۲,۳۳۱	۱۳۴	-٪
۲,۷۸۷	۸,۰۱۹	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۷) حساب‌های پرداختنی

حساب‌های پرداختنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۴,۲۵۱	۳,۴۱۸
.	.
۴,۲۵۱	۳,۴۱۸

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

۱۸) پرداختنی به ارکان صندوق

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸,۴۹۳	۶,۵۶۴	
۸۹۲	۳۰۶	
۱,۱۷۹	۹۲۲	
۱,۱۷۹	۹۲۲	
۱	۱۰۱	۱۸-۱
۱۱,۷۴۴	۸,۸۱۵	

کارمزد مدیر صندوق - گروه مالی دانایان
کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
کارمزد بازارگردان - صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بلژارگردانی دانایان
کارمزد مدیر بهره‌برداری - شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
پرداختنی به مدیر بابت امور صندوق

۱۸-۱) پرداختنی به مدیر بابت امور صندوق

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
.	.
.	۱۰۰
.	.
۱	۱
۱	۱۰۱

هزینه تأسیس
برگزاری مجامع
عضویت در کانون
سایر

۱۹) پرداختنی به سرمایه‌گذاران

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶,۳۸۲	۶,۵۳۹	۱۹-۱

حساب پرداختنی بابت سود تقسیمی

۱۹-۱) حساب پرداختنی ناشی از سود تقسیمی، متعلق به سرمایه‌گذارانی است که حساب سهامی آن‌ها فعال نبوده و مبلغ از سمت سپرده‌گذاری مرکزی عودت داده شده است. پرداخت این مبالغ منوط به معرفی شماره حساب توسط سرمایه‌گذار است.

۲۰) سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۰۰۰	۱,۰۰۲
۶۰۲	۹۱۰
.	.
۱۳۸	۱۰۲
۱,۷۴۰	۲,۰۱۳

ذخیره کارمزد تصفیه
ذخیره حق‌الزحمه‌ی حسابرس - موسسه حسابرسی وائیا نیک تدبیر
ذخیره تنزیل سود سپرده‌ی بانکی
ذخیره تنزیل سود سهام

مستوفی سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴۱) خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری منطبق ۱۰ میلیون واحد سرمایه گذاری معادل ۱۰۰۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴ به شرح ذیل است:

۱۴۰۴/۰۶/۳۱			۱۴۰۴/۰۳/۳۱		
واحد سرمایه گذاری معیار		واحد سرمایه گذاری معادل	جمع		جمع
واحد سرمایه گذاری معیار	واحد سرمایه گذاری معادل	درصد	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال
میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال
۵۶,۳۴۰	۵۶,۳۴۰	۵۰٪	۵۶,۳۴۰	۳٪	۶۴,۱۱۶
۴۴,۹۹۳	۴۴,۹۹۳	۴۰٪	۴۴,۹۹۳	۳٪	۴۹,۶۹۳
۱۱,۳۴۸	۱۱,۳۴۸	۱۰٪	۱۱,۳۴۸	۱٪	۱۳,۴۳۳
-	۱,۵۷۴,۷۱۹	۱۰۰٪	۱,۵۷۴,۷۱۹	۹۳٪	۱,۷۳۹,۱۵۷
-	۱,۵۷۴,۷۱۹	۱۰۰٪	۱,۵۷۴,۷۱۹	۱۰۰٪	۱,۵۷۴,۷۱۹
۱۱۳,۶۸۰	۱۱۳,۶۸۰	۱۰۰٪	۱,۶۸۷,۱۹۹	۱۰۰٪	۱,۸۶۳,۳۸۹

گروه مالی ذغالین
 شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
 شرکت سرمایه گذاری ذغالین
 سایر دارندگان واحدهای معادل

۴۲) نقد حاصل از عملیات

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴		سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
میلیون ریال		میلیون ریال	
۹۳,۷۰۹	(۵۵,۷۸۹)	۳۶۱,۵۳۹	(۳,۷۰۱)
-	(۳۶)	-	(۳۰۰۰۶)
-	-	-	-
-	-	(۱۳۳,۰۰۰)	(۱۳۳,۰۰۰)
۶,۸۹۵	۶,۸۹۵	۱۶۴,۸۳۴	۱۶۴,۸۳۴
۳۸,۷۵۰	(۱,۵۳۳)	-	-
۸۳۳	(۱,۵۱۲)	-	-
۲۰,۰۰۰	(۱,۱۰۰)	-	-
(۸۳۳)	۲,۰۸۸	-	-
(۲,۱۳۹)	۱,۳۹۹	-	-
۲۲۴	۷۳۵	-	-
(۳۲,۵۱۱)	۱۶۴,۹۰۱	-	-

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 مستوفی
 افزایش سایر حساب های پرداختی و ذخایر
 نقد حاصل از عملیات

۲۳- 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- (۲۳) 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 سبب دارایی‌های صندوق و توانایی در سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار باشد.

۲- (۲۳) 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- (۲۳) 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- (۲۳) 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- (۲۳) 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- (۲۳) 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 با کلاشه نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.

۷- (۲۳) 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.

۸-۲۳) 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.

۹-۲۳) 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.

