



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت‌های مالی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به دوره شش‌ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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

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 پیش‌بینی نموده است و به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشا گردیده‌اند.

صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۲۰/۱۰/۱۴۰۴ به تائید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضاء
مدیر صندوق	گروه مالی دانایان	بابک جهان‌آرا محمدرضا مدیری	
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران	نوروز علی میر	



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت سود و زیان

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	یادداشت	
			درآمدهای عملیاتی:
۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶	۱۶۵,۱۷۴,۵۹۳,۰۲۹	۵	سود (زیان) فروش اوراق بهادار
۵۹,۹۳۱,۷۲۲,۴۷۵	۳۲,۸۹۶,۳۶۹,۳۹۴	۶	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده های بانکی
۶۵,۰۰۳,۱۴۵	۲۰۷,۰۶۲,۳۳۲	۷	سایر درآمدها
۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۸	سود (زیان) فروش املاک و مستغلات
	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	۹	درآمد سود اوراق بهادار
۲۱۴,۰۹۴,۶۳۸,۸۴۶	۲۰۲,۹۱۹,۱۵۰,۱۰۴		جمع درآمدها
			هزینه‌های عملیاتی:
۱۷,۲۱۴,۲۹۹,۵۶۰	۱۹,۱۰۷,۰۴۹,۵۴۳	۱۰	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
۶,۶۹۵,۱۲۹,۴۵۰	۵,۰۴۲,۴۴۳,۵۸۳	۱۱	سایر هزینه‌های عملیاتی
۲۳,۹۰۹,۴۲۹,۰۱۰	۲۴,۱۴۹,۴۹۳,۱۲۶		جمع هزینه‌های عملیاتی
۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶	۱۷۸,۷۶۹,۶۵۶,۹۷۸		سود خالص
۱,۲۶۸	۱,۱۹۲	۱۲	سود هر واحد سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

سازمان بورس و اوراق بهادار
مجلس شورای اسلامی
جمهوری اسلامی ایران
تهران - خیابان ولیعصر - پلاک ۱۱۱
تلفن: ۰۲۱-۸۰۰۰۰۰۰۰
www.sbc.ir

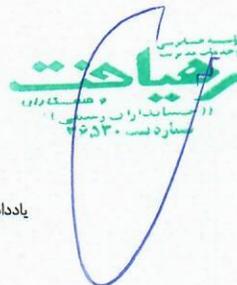
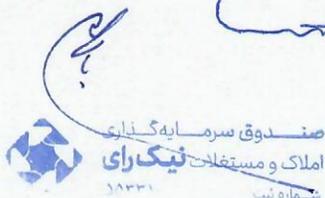


صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت خالص دارایی‌ها

به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	یادداشت	دارایی‌ها
ریال	ریال		
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۱,۴۲۷,۷۸۸,۴۳۰	۱۳	سایر دارایی‌ها
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴	پیش‌پرداخت‌ها
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵	موجودی املاک
۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۸۵۴,۵۲۹,۸۹۳,۷۶۳	۱۶	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲	۱,۰۸۲,۸۸۱,۵۵۸	۱۷	حساب‌های دریافتی
۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۱۸,۰۹۷,۰۳۲,۸۴۹	۱۸	موجودی نقد
۱,۸۸۷,۶۰۶,۰۷۳,۵۹۴	۱,۷۹۰,۹۴۷,۵۹۶,۶۰۰		جمع دارایی‌ها
			بدهی‌ها
۴,۲۵۰,۹۱۵,۱۳۱	۱,۱۳۱,۶۱۷,۴۹۲	۱۹	حساب‌های پرداختی
۱۱,۷۴۳,۵۶۶,۲۹۵	۹,۱۸۲,۱۷۲,۰۹۷	۲۰	حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق
۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹	۲۱	حساب‌های پرداختی به سرمایه‌گذاران
۱,۷۳۹,۸۳۰,۰۶۷	۱,۸۳۶,۱۹۴,۷۳۲	۲۲	سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر
۲۴,۱۱۶,۶۲۳,۹۲۲	۱۸,۶۸۸,۴۸۹,۹۵۰		جمع بدهی‌ها
۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱,۷۷۲,۲۵۹,۱۰۶,۶۵۰	۲۳	خالص دارایی‌ها
۱۲,۴۲۳	۱۱,۸۱۵		خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری



یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گردش خالص دارایی‌ها

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری
ریال	واحد
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶	-
(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	-
۱,۶۹۲,۱۳۵,۲۸۵,۵۸۵	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۷۸,۷۶۹,۶۵۶,۹۷۸	-
(۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	-
۱,۷۷۲,۲۵۹,۱۰۶,۶۵۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰

۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۳

تغییرات خالص دارایی‌ها در دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:

سود خالص دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴:

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۴

تغییرات خالص دارایی‌ها در دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴:

سود خالص دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(Handwritten signature)



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت ۵۵۳۳۱

(Handwritten signature)



پادشاهت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان‌های نقدی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	ریال	ریال
۲۴	۴۶۲,۷۵۰,۵۰۸,۰۲۵	(۳۰۳,۵۶۱,۶۲۳,۳۵۵)
	۰	۰
	۴۶۲,۷۵۰,۵۰۸,۰۲۵	(۳۰۳,۵۶۱,۶۲۳,۳۵۵)
	۲۹,۸۱۵,۱۲۳,۵۰۱	۷۲,۸۵۲,۱۰۴
	(۲۴۷,۵۵۹,۰۸۹,۵۳۰)	۰
	۰	۵۸۶,۶۴۲,۸۲۵,۴۲۲
	(۲۱۷,۷۴۳,۹۶۶,۰۲۹)	۵۸۶,۷۱۵,۶۷۷,۵۲۶
	۲۴۵,۰۰۶,۵۴۱,۹۹۶	۲۸۳,۱۵۴,۰۵۴,۱۷۱
	(۲۴۰,۳۵۷,۶۸۷,۵۷۱)	(۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰)
	(۲۴۰,۳۵۷,۶۸۷,۵۷۱)	(۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰)
	۴,۶۴۸,۸۵۴,۴۲۵	۱۳,۳۱۰,۲۴۷,۳۷۱
	۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸
	۱۱,۹۱۱,۰۲۳,۰۵۲	۱۸,۰۹۷,۰۳۲,۸۴۹

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:

نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات

پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:

دریافت‌های نقدی ناشی از سود سپرده‌ی بانکی

پرداخت‌های نقدی بابت تحصیل سایر سرمایه‌گذاری‌ها

دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سایر سرمایه‌گذاری‌ها

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی:

سود پرداختی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

موجودی نقد ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در پایان دوره

یادداشت‌های توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

۵



۱- اطلاعات کلی صندوق

۱-۱- تاریخچه فعالیت

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ تحت شماره ۵۵۳۳۱ نزد اداره ثبت شرکت‌های تهران و به شناسه‌ی ملی ۱۴۰۱۲۰۸۷۵۰۰ به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۵ مجوز فعالیت دریافت نموده است. پذیرهنویسی صندوق تماماً نقد انجام شد. هدف از تشکیل این صندوق، ایفای نقش واسط بین ظرفیت‌های بازار املاک و مستغلات و بازار سرمایه بود. در چارچوب امیدنامه‌ی صندوق، برای نیل به این هدف، سیاست سرمایه‌گذاری صندوق ابتدأً 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

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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 صورت‌های مالی، 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 تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران، سپهروردی جنوبی، پایین‌تر از مطهری، خیابان برادران نوبخت، پلاک ۲۹، طبقه اول، واحد ۱ و ۲

حسابرس صندوق: مؤسسه حسابرسی آگاهان و همکاران که در تاریخ ۱۳۶۷/۱۰/۱۸ به شماره ثبت ۳۵۰۷ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: خیابان سپهبد قرنی خیابان نیکو پلاک ۲۸

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

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

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیکرای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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:

<u>نوع دارایی</u>	<u>نرخ استهلاک</u>
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 مجمع 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 ۲۰۰۰ و حداکثر ۲۰۱۰۰ میلیون ریال)
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۳،۳۰۰ 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 تامین 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

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

۵) سود (زیان) فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار

سود (زیان) فروش اوراق بهادار به شرح زیر است:

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	ریال	ریال
سود حاصل از فروش اوراق بهادار	۱۶۵,۱۷۴,۵۹۳,۰۲۹	۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶

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	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰					
	تعداد واحد	بهای فروش ریال	ارزش دفتری ریال	کارمزد فروش ریال	مالیات ریال	سود (زیان) فروش ریال
صندوق س خانه آگاه-املاک	۸,۲۰۶,۰۰۰	۸۷,۱۳۷,۱۹۳,۸۰۰	(۸۸,۱۸۹,۰۳۳,۲۶۹)	(۱۵,۷۹۳,۴۷۱)	-	(۱,۰۶۷,۶۳۲,۹۴۰)
صندوق ص.س.درآمد ثابت اکسیژن-د	۱۳,۲۲۱,۹۰۰	۲۰۰,۰۷۳,۷۹۰,۸۰۰	(۱۹۷,۴۷۵,۷۵۹,۳۴۰)	(۷۳,۷۷۷,۱۷۷)	-	۲,۵۲۴,۲۵۴,۲۸۳
بین المللی توسعه ساختمان	۱,۵۲۹,۳۹۲	۷۹۲,۲۲۵,۰۵۶	(۶۶۱,۱۰۲,۷۱۰)	(۷۵۲,۵۹۱)	(۳,۹۶۱,۱۲۶)	۱۲۶,۴۰۸,۶۲۹
صندوق تداوم اطمینان تمدن-ثابت	۳,۹۰۲,۹۵۱	۷۵,۱۰۶,۳۱۷,۲۸۶	(۷۰,۶۴۰,۴۳۸,۳۰۹)	(۱۵,۸۹۴,۵۷۳)	-	۴,۴۴۹,۹۸۴,۵۰۴
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت لیخند فارابی	-	-	-	-	-	۶۰۶,۳۰۰,۳۷۹
صندوق سرمایه گذاری اרקیده-ثابت	۱۳۳,۲۹۵,۵۱۷	۱,۸۷۳,۱۵۶,۵۲۷,۷۲۷	(۱,۷۳۷,۹۲۲,۸۹۶,۸۳۲)	(۵۲۲,۶۰۸,۲۵۹)	-	۱۳۴,۷۱۱,۰۲۲,۶۳۶
صندوق ص.س. درآمد ثابت پایش-د	۱۳,۶۵۰,۰۰۰	۲۲۵,۲۹۵,۹۵۰,۰۰۰	(۲۲۳,۳۳۷,۳۰۰,۰۷۱)	(۸۳,۰۷۷,۸۱۷)	-	۱,۹۷۵,۵۷۲,۱۱۲
صندوق س سپر سرمایه بیدار- ثابت	۸,۷۴۵,۲۹۸	۳۰۴,۶۴۰,۳۴۱,۲۳۲	(۲۸۲,۳۱۶,۳۲۹,۹۹۶)	(۹۳,۷۱۶,۴۵۴)	-	۲۲,۲۳۰,۲۹۴,۷۸۲
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت ارمغان فیروزه آسیا	-	-	-	-	-	۳۷,۸۶۴,۳۰۹,۵۳۷
صندوق س آوای فردای زاگرس-ثابت	۶۹,۴۲۵	۲۰,۹۱,۹۸۳,۵۲۵	(۲۰,۸۰,۷۷۹,۶۲۰)	(۳۹۲,۳۳۷)	-	۱۰,۸۱۱,۶۶۸
توسعه و عمران امید	۵,۵۷۸,۹۶۴	۱۰,۵۶۰,۵۸۱,۹۱۹	(۱۰,۲۶۵,۲۱۸,۷۲۲)	(۲۸,۶۸۲,۹۳۱)	(۵۲۸,۰۲,۹۱۱)	۲۱۳,۸۷۷,۳۵۵
	۱۸۸,۱۹۹,۴۴۷	۲,۷۷۸,۸۵۴,۹۱۱,۴۴۵	۲,۶۱۲,۷۸۸,۸۵۸,۸۶۹	۸۳۴,۶۹۵,۵۱۰	۵۶,۷۶۴,۰۳۷	۱۶۵,۱۷۴,۵۹۳,۰۲۹
						۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

۶) سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها و سود سپرده های بانکی
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها و سود سپرده های بانکی به شرح زیر است:

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۶-۱ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	ریال ۳۲,۸۲۳,۵۱۷,۲۹۰	ریال ۳۰,۱۱۶,۵۹۸,۹۷۴
۶-۲ سود سپرده های بانکی	۷۲,۸۵۲,۱۰۴	۲۹,۸۱۵,۱۲۳,۵۰۱
	۳۲,۸۹۶,۳۶۹,۳۹۴	۵۹,۹۳۱,۷۲۲,۴۷۵

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 ریال	ارزش دفتری ریال	کارمزد ریال	مالیات ریال	سود تحقق نیافته ریال	سود تحقق نیافته ریال
صندوق سرمایه گذاری درآمد ثابت ارمغان فیروزه آسیا	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۲,۹۵۹,۴۸۰,۶۰۲
صندوق س. سپید دماوند-د	۷,۲۵۹,۳۷۷	۲۰۷,۶۵۴,۴۷۹,۰۸۵	(۲۰۱,۹۱۴,۱۴۶,۵۰۱)	(۷۶,۵۷۲,۵۸۹)	۰	۵,۶۶۳,۷۵۹,۹۹۴	۰
شرکت توسعه و عمران امید	۰	۰	۰	(۰)	۰	۰	۷,۱۵۷,۱۱۸,۳۷۲
بین المللی توسعه ساختمان	۱	۵۸۲	(۴۳۲)	(۲)	(۳)	۱۴۵	۰
صندوق ص.س. درآمد ثابت آکسیژن-د	۱۹,۷۶۳,۱۹۴	۳۰۳,۴۶۳,۸۴۳,۸۷۰	(۳۰۰,۴۱۲,۷۲۱,۳۷۸)	(۱۱۱,۹۰۲,۲۹۲)	۰	۲,۹۳۹,۲۲۰,۱۹۹	۰
صندوق ص.س. درآمد ثابت پایش-د	۲,۱۵۹,۱۳۷	۳۵,۷۱۸,۶۰۳,۳۹۱	(۳۵,۳۲۴,۳۲۱,۲۱۴)	(۱۳,۱۷۱,۲۳۵)	۰	۳۸۱,۱۱۰,۹۴۱	۰
صندوق تداول اطمینان تمدن-ثابت	۱۴,۸۷۲,۴۳۸	۳۰۸,۰۰۸,۱۹۰,۹۸۰	(۲۸۴,۰۵۵,۱۸۶,۹۴۸)	(۱۱۳,۵۷۸,۰۲۰)	۰	۲۳,۸۳۹,۴۲۶,۰۱۱	۰
		۸۵۴,۸۴۵,۱۱۷,۹۰۸	۸۲۱,۷۰۶,۳۷۶,۴۷۳	۳۱۵,۲۲۴,۱۳۸	(۳)	۳۲,۸۲۳,۵۱۷,۲۹۰	۳۰,۱۱۶,۵۹۸,۹۷۴

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

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

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰		دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰				تاریخ سرمایه گذاری	نام
خالص سود	خالص سود	هزینه تنزیل	مبلغ سود	نرخ سود	نرخ سود		
ریال	ریال	ریال	ریال	درصد			
۷۳,۳۳۱,۶۲۲	۳۴,۲۸۴	۰	۳۴,۲۸۴	۵	۵٪	۱۴۰۲/۰۳/۰۶	سپرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه
۲۲۷,۳۵۰	۱۷۷,۳۶۹	۰	۱۷۷,۳۶۹	۵	۵٪	۱۴۰۱/۱۲/۲۴	سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد
۴۵,۹۷۰,۶۷۳	۲۷,۴۱۵,۱۱۷	۰	۲۷,۴۱۵,۱۱۷	۵	۵٪	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین
۵۵۰۳,۴۷۵,۸۹۶	-	-	-	۲۳	۲۳٪	۱۴۰۲/۰۵/۱۷	سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۱۱۴ بانک خاورمیانه
۳۴,۲۸۲,۹۲۴	۷۱۵,۳۷۴	-	۷۱۵,۳۷۴	۵	۵٪	۱۴۰۲/۰۶/۰۷	سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین
۵,۷۲۳,۶۱۴,۹۳۲	-	-	-	۲۳	۲۳٪	۱۴۰۲/۰۸/۰۳	سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۲۳۲ بانک خاورمیانه
۴,۹۱۶,۴۳۸,۴۶۷	-	-	-	۲۳	۲۳٪	۱۴۰۲/۰۸/۳۰	سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۲۹۵ بانک خاورمیانه
۱۳,۲۰۵,۷۹۳,۱۷۵	-	-	-	۲۳	۲۳٪	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	سپرده بلند مدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین
۳۱۱,۹۸۸,۴۶۲	۴۴,۵۰۹,۹۶۰	۹,۴۶۷	۴۴,۵۱۹,۴۲۷	۵	۵٪	۱۴۰۲/۰۳/۰۵	سپرده کوتاه مدت ۳۴۰۸۱۰۰,۱۵۶۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد
۲۹,۸۱۵,۱۲۳,۵۰۱	۷۲,۸۵۲,۱۰۴	۹,۴۶۷	۷۲,۸۶۱,۵۷۱				

۷) سایر درآمدها

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	ریال	ریال
۷-۱	۳,۴۲۵	۳۲,۹۵۵,۱۱۹
۷-۲	۱۷۰,۸۷۴,۹۲۳	۳۲,۰۴۸,۰۲۶
	۳۶,۱۸۳,۹۸۴	-
	۲۰۷,۰۶۲,۳۳۲	۶۵,۰۰۳,۱۴۵

درآمدهای تنزیل سود بانک

تعدیل کارمزد کارگزار

سایر درآمدها برای تنزیل سود سهام شرکت توسعه و عمران امید

۷-۱) سایر درآمدها 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

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

۸) درآمد فروش املاک و مستغلات

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	ریال	ریال
۸-۱	-	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

درآمد فروش ساختمان

۸-۱) درآمد فروش املاک مستغلات طی دوره ناشی از فروش قطعه ملک سعادت آباد است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

۹) درآمد سود اوراق بهادار

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
*	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	۹-۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کلید

۹-۱) درآمد سود تقسیمی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کلید به موجب مجمع سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ که در مجمع مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۶ تقسیم و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۵ دریافت شد.
۱۰) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
۱۲,۶۳۸,۹۲۱,۰۵۰	۱۳,۳۲۳,۲۳۳,۲۷۱	مدیر
۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴	۸۲۳,۵۶۱,۵۶۳	متولی
۱,۶۸۵,۱۸۹,۳۸۸	۱,۷۷۶,۴۳۱,۰۲۴	بازارگردان
۱,۶۸۵,۱۸۹,۳۸۸	۱,۷۷۶,۴۳۱,۰۲۴	مدیر بهره برداری
۶۰۴,۹۹۹,۸۳۰	۱,۴۰۷,۳۹۲,۶۶۱	حسابرس
۱۷,۲۱۴,۲۹۹,۵۶۰	۱۹,۱۰۷,۰۴۹,۵۴۳	

۱۱) سایر هزینه های عملیاتی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	یادداشت ها
ریال	ریال	
۲۵,۰۴۵,۵۶۳	۲۵,۰۴۵,۵۶۳	هزینه تاسیس
*	۳۸,۳۰۵,۰۷۹	برگزاری مجمع
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه های عملیاتی
۸,۰۶۴,۵۱۶	۱۶۴,۲۳۸,۳۷۲	حق پذیرش و عضویت در کانون ها
۱,۲۵۲,۶۰۲,۰۵۲	۲,۵۵۹,۶۵۷,۴۵۶	هزینه نرم افزار
۹,۷۰۹,۷۲۰	۷,۴۵۸,۴۲۰	هزینه کارمزد بانکی
۲۳,۸۳۱,۷۷۳	۸۰,۸۲۹,۰۰۸	هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری
۳۰۸,۰۳۹,۶۰۵	۱,۵۰۸,۸۰۷	هزینه تصفیه
۴,۹۶۷,۸۳۶,۲۲۱	۲,۱۱۵,۴۰۰,۸۷۸	سایر هزینه ها
۶,۶۹۵,۱۲۹,۴۵۰	۵,۰۴۲,۴۴۳,۵۸۳	۱۱-۱

۱۱-۱) شامل هزینه های کارشناسی املاک و هزینه های نقل و انتقال املاک و سامانه مودیان است.

۱۲) سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶	۱۷۸,۷۶۹,۶۵۶,۹۷۸	سود خالص
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱,۲۶۸	۱,۱۹۲	سود هر واحد سرمایه گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

۱۳) سایر دارایی‌ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۱,۴۲۷,۷۸۸,۴۳۰	۱۳-۱

مخارج انتقالی به دوره‌های آتی

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

مانده در پایان دوره	استهلاک طی دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	مانده در ابتدای دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۳۸,۴۵۸,۲۸۵	۲۵,۰۴۵,۵۶۳	.	۶۳,۵۰۳,۸۴۸
۶۱,۶۹۴,۹۲۱	۳۸,۳۰۵,۰۷۹	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۲۳۵,۷۶۱,۶۲۸	۱۶۴,۲۳۸,۳۷۲	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۱,۰۲۲,۷۰۲,۶۰۴	۲,۰۶۸,۱۵۰,۵۲۷	.	۳,۰۹۰,۸۵۳,۱۳۱
۶۹,۱۷۰,۹۹۲	۸۰,۸۲۹,۰۰۸	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۱,۴۲۷,۷۸۸,۴۳۰	۲,۳۷۶,۵۶۸,۵۴۹	۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹

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

۱۴) پیش‌پرداخت‌ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
ریال	ریال
.	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

پیش‌پرداخت خرید ملک
پیش‌پرداخت هزینه تهیه گزارش کارشناسی

۱۴-۱) به موجب مبایعه‌نامه شماره ۱۴۰۴/الف/۱۸۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ساختمان پلاک ۳۲ به قیمت معامله ۲۹۵ میلیارد ریال و به موجب مبایعه‌نامه شماره ۱۴۰۴/الف/۱۸۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ساختمان پلاک ۱۲ به قیمت ۲۰۰ میلیارد ریال خریداری شد. تسویه کامل معامله و انتقال سند طبق مفاد مبایعه‌نامه‌ها صورت خواهد پذیرفت.
۱۵) موجودی املاک

موجودی املاک	
جمع	املاک کردستان (قطعات ۱ تا ۴)
ریال	ریال
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
.	.
.	.
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰

مانده ابتدای دوره
افزایش (خرید به بهای تمام‌شده)
کاهش (فروش به بهای تمام‌شده)
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

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 دارایی‌نگهداری‌شده برای فروش تلقی می‌شود و مشمول استهلاک تلقی نشده است.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

۱۶ سایر سرمایه‌گذاری‌ها

ریال	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال			
۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۸۵۴,۵۳۹,۸۹۳,۷۶۳	۱۶-۱	

سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار

۱۶-۱ سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار به شرح جدول زیر می‌باشد:

درصد به کل دارایی‌ها	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی‌ها	بهای تمام شده	بهای تمام شده	طبقه‌بندی سرمایه‌گذاری
۷۴٪	۱,۳۹۸,۰۸۳,۹۳۳,۱۷۳	۱,۳۹۴,۴۰۸,۳۳۷,۸۴۵	-	۰٪	-	-	صندوق سرمایه‌گذاری ازیده-ثابت
۱٪	۱۰,۳۶۵,۲۱۸,۷۲۲	۱۱,۹۰۸,۲۵۲,۸۲۷	-	۰٪	-	-	توسعه و عمران امید
۰٪	-	-	۵۷۷	۰٪	۵۷۷	۴۳۲	بین‌المللی توسعه‌ساخت‌ها
۰٪	-	-	۳۵,۷۰۵,۴۳۲,۱۵۵	۲٪	۳۵,۷۰۵,۴۳۲,۱۵۵	۳۵,۳۲۴,۳۲۱,۲۱۴	ص.س. درآمد ثابت پایش-د
۰٪	-	-	۳۰,۳۲۵,۱۹۴,۵۷۷	۱۷٪	۳۰,۳۲۵,۱۹۴,۵۷۷	۳۰,۰۴۱,۲۷۲,۳۷۸	ص.س. درآمد ثابت اکتیو-د
۰٪	-	-	۳۰,۷۸۹,۴۶۱,۲,۹۵۹	۱۷٪	۳۰,۷۸۹,۴۶۱,۲,۹۵۹	۲۸۴,۰۵۵,۱۸۶,۹۴۸	صندوق تنوع‌بخش اطمینان تمدن-ثابت
۰٪	-	-	۲۰,۷۵۷,۹۰۶,۴۹۵	۱۳٪	۲۰,۷۵۷,۹۰۶,۴۹۵	۲۰,۱۹۴,۱۲۶,۵۰۱	صندوق س. سپید دماوند-د
۷۵٪	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۱,۴۰۶,۳۱۶,۵۹۰,۶۷۲	۸۵۴,۵۳۹,۸۹۳,۷۶۳	۴۸٪	۸۵۴,۵۳۹,۸۹۳,۷۶۳	۸۲۱,۷۰۶,۳۷۶,۴۷۲	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

۱۷) حساب‌های دریافتی

حساب‌های دریافتی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	تنزیل نشده	تنزیل نشده
	ریال	ریال
۱۷-۱	۱۳,۸۳۱,۷۷۷	۵,۰۰۳,۳۲۷
	۷۲۰,۵۶۰,۲۲۶	۲,۰۵۸,۳۰۸,۵۱۵
	۳۴۸,۴۸۹,۵۵۵	۱۷۷,۶۱۴,۶۳۲
۱۷-۲	-	۱,۲۶۴,۸۰۲,۷۶۸
	۱,۰۸۲,۸۸۱,۵۵۸	۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲

سود سپرده‌های بانکی دریافتی
جاری کارگزاران (حساب دریافتی از کارگزار)
تعدیل کارمزد کارگزار
سود سهام دریافتی

۱۷-۱) سود سپرده‌های بانکی دریافتی

	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	تنزیل نشده	تنزیل نشده
	ریال	ریال
	۱۳,۸۳۱,۷۷۷	۵,۰۰۳,۳۲۷

سپرده نزد بانک پاسارگاد شعبه کردستان شماره حساب ۳۴۰,۸۱۰۰,۱۵۶۶۲۴۰۶,۱

۱۷-۲) درآمد سود تقسیمی شرکت توسعه و عمران امید به موجب مجمع سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ که در مجمع مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۱۷ تقسیم و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۲ دریافت شد.
۱۸) موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۱۸-۱	۱۸,۰۹۷,۰۳۲,۸۴۹	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸

موجودی نقد نزد بانکها

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

سپرده‌های بانکی
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ 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 ۳۴۰,۸۱۰,۱۵۶۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد

تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سر رسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها
۱۴۰۱/۱۰/۰۱	-	۵٪	۴۸,۸۰۳,۵۸۳	۰.۰۰٪	۸,۸۷۴,۰۴۵	۰.۰۰٪
۱۴۰۲/۰۳/۳۱	-	۵٪	۱۷,۶۸۵,۳۰۳,۹۷۷	۰.۹۹٪	۱۲۴,۰۲۹,۸۲۰	۰.۰۱٪
۱۴۰۲/۰۵/۲۳	-	۵٪	۲۸,۷۴۳,۶۰۳	۰.۰۰٪	۲۸,۹۴۶,۲۲۹	۳.۰۹٪
۱۴۰۳/۰۳/۰۵	-	۵٪	۳۲۵,۴۱۷,۸۵۹	۰.۰۲٪	۱,۲۹۴,۲۰۴,۳۳۴	۰.۰۱٪
۱۴۰۳/۱۲/۱۵	-	۰٪	۸,۷۶۳,۸۲۷	۰.۰۰٪	۳,۳۳۰,۷۳۱,۰۵۰	۳.۰۲٪
			۱۸,۰۹۷,۰۳۲,۸۴۹		۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

۱۹ حساب‌های پرداختی

حساب‌های پرداختی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
ریال	ریال
۴,۲۵۰,۹۱۵,۱۳۱	۱,۱۳۱,۶۱۷,۴۹۲

آبونمان نرم افزار

۲۰ حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۸,۴۹۲,۶۷۸,۳۳۱	۶,۳۶۵,۰۹۱,۹۶۲	
۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶	۸۲۳,۵۶۱,۵۶۳	
۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	۹۴۶,۵۰۷,۲۸۶	
۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	۹۴۶,۵۰۷,۲۸۶	
۵۰۴,۰۰۰	۱۰۰,۵۰۴,۰۰۰	۲۰-۱
۱۱,۷۴۳,۵۶۶,۲۹۵	۹,۱۸۲,۱۷۲,۰۹۷	

کارمزد مدیر صندوق - گروه مالی دانایان

کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

کارمزد بازارگردان - صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان

کارمزد مدیر بهره‌برداری - شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای

بدهی به مدیر بابت امور صندوق

(۲۰-۱) بدهی به مدیر بابت امور صندوق

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵۰۴,۰۰۰	۵۰۴,۰۰۰
۵۰۴,۰۰۰	۱۰۰,۵۰۴,۰۰۰

هزینه برگزاری مجمع

سایر

۲۱ حساب‌های پرداختی به سرمایه‌گذاران

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
ریال	ریال
۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹

حساب پرداختی بابت سود تقسیمی

۲۲ سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
ریال	ریال
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۱,۵۰۸,۸۰۷
۶۰۱,۶۹۳,۸۲۰	۷۳۲,۷۲۷,۶۲۰
۳,۴۲۵	۹,۴۶۷
۱۳۸,۱۳۲,۸۲۲	۱۰۱,۹۴۸,۸۳۸
۱,۷۳۹,۸۳۰,۰۶۷	۱,۸۳۶,۱۹۴,۷۳۲

ذخیره کارمزد تصفیه

ذخیره‌ی حق‌الزحمه‌ی حسابرس

ذخیره تنزیل سود سپرده‌ی بانکی

ذخیره تنزیل سود سهام

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

۲۳) خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱۴۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۰ آذرماه ۱۴۰۴ به شرح ذیل است:

جمع		واحد سرمایه گذاری عادی		واحد سرمایه گذاری ممتاز	
درصد	ریال	درصد	ریال	درصد	ریال
۳٪	۵۹,۰۷۵,۳۰۳,۵۵۵	۰٪	۰	۵۰٪	۵۹,۰۷۵,۳۰۳,۵۵۵
۳٪	۴۷,۲۶۰,۲۴۲,۸۴۴	۰٪	۰	۴۰٪	۴۷,۲۶۰,۲۴۲,۸۴۴
۱٪	۱۱,۸۱۵,۰۶۰,۷۱۱	۰٪	۰	۱۰٪	۱۱,۸۱۵,۰۶۰,۷۱۱
۹۳٪	۱,۶۵۴,۱۰۸,۴۹۹,۵۴۰	۱۰۰٪	۱,۶۵۴,۱۰۸,۴۹۹,۵۴۰	۰٪	۰
۱۰۰٪	۱,۷۷۲,۲۵۹,۱۰۶,۶۵۰	۱۰۰٪	۱,۶۵۴,۱۰۸,۴۹۹,۵۴۰	۱۰۰٪	۱۱۸,۱۵۰,۶۰۷,۱۱۰

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

۲۴) نقد حاصل از عملیات

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰
ریال	ریال
۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶	۱۷۸,۷۶۹,۶۵۶,۹۷۸
(۳۰,۱۱۶,۵۹۸,۹۷۴)	(۳۲,۸۲۳,۵۱۷,۲۹۰)
۳۲۴,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
(۲۹,۸۱۵,۱۲۳,۵۰۱)	(۷۲,۸۵۲,۱۰۴)
۴۵۴,۴۴۳,۴۸۷,۳۶۱	۱۴۵,۸۷۳,۲۸۷,۵۸۴
۱,۹۲۱,۱۶۰,۴۶۲	۲,۴۲۲,۸۴۷,۶۸۴
۱,۵۷۷,۸۳۲,۰۵۷	۱,۷۲۶,۵۶۸,۵۴۹
(۱,۷۴۶,۸۵۵,۴۲۸)	(۳,۱۱۹,۲۹۷,۶۳۹)
۶,۲۱۰,۶۶۹,۵۷۹	(۲,۵۶۱,۳۹۴,۱۹۸)
۳۴۴,۲۱۳,۹۹۴	۹۶,۳۶۴,۶۶۵
۰	(۴۴۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۸,۳۰۷,۰۲۰,۶۶۴	(۴۴۹,۴۳۴,۹۱۰,۹۳۹)
۴۶۲,۷۵۰,۵۰۸,۰۲۵	(۳۰۳,۵۶۱,۶۲۳,۳۵۵)

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

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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 مواعید شش ماهه) صرفاً منعکس‌کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است، لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلات و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات، انتظار می‌رود ارزش خالص دارایی‌های صندوق که در تواتر روزانه افشا می‌شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی‌باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق بر مبنای صورت‌های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۹-۲۵) 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 سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

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

۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۴/۰۹/۳۰					
درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	نوع واحدهای سرمایه گذاری	نوع وابستگی	نام	اشخاص وابسته
۳.۳٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳.۳٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	موسس و مدیر صندوق	گروه مالی دانایان	مدیر صندوق
۲.۷٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	۲.۷٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	موسس و مدیر بهره برداری	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره بردار
۰.۷٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰.۷٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	موسس	شرکت سرمایه گذاری دانایان	موسس
	-	۴.۰٪	۶,۰۰۲,۵۰۵	عادی	شخص وابسته نسبت به مدیر صندوق	کارگزاری دانایان	اشخاص وابسته
۶.۷٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰.۷٪	۱۶,۰۰۲,۵۰۵				

۲۷ معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آن ها
معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آن ها طی دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر می باشد:

ماتده بدهکار (بستانکار)	شرح معامله		نوع وابستگی	طرف معامله
	تاریخ معامله	ارزش معامله		
ریال		ریال		
۶,۳۶۵,۰۹۱,۹۶۲	طی دوره	۱۳,۳۲۳,۲۳۳,۲۷۱	مدیر	گروه مالی دانایان
(۱۰۰,۵۰۴,۰۰۰)	طی دوره	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مدیر	گروه مالی دانایان
(۸۲۳,۵۶۱,۵۶۳)	طی دوره	۸۲۳,۵۶۱,۵۶۳	متولی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
(۷۳۲,۷۲۷,۶۲۰)	طی دوره	۱,۴۰۷,۳۹۲,۶۶۱	حسابرس	موسسه حسابرسی آگاهان و همکاران
(۹۴۶,۵۰۷,۲۸۶)	طی دوره	۱,۷۷۶,۴۳۱,۰۲۴	مدیر بهره بردار	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
(۹۴۶,۵۰۷,۲۸۶)	طی دوره	۱,۷۷۶,۴۳۱,۰۲۴	بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان
-	طی دوره	۹۶۷,۶۰۰,۰۰۰	مدیر بهره بردار	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
۷۲۰,۵۶۰,۲۲۶	طی دوره	۲,۶۵۶,۷۴۷,۱۹۵,۷۲۶	کارگزاری	کارگزاری دانایان (یادداشت ۱۷)
			خریدوفروش اوراق بهادار	

۲۸ رویدادهای بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها

رویدادهایی که در دوره بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها تا تاریخ تائید صورت های مالی اتفاق افتاده و مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در یادداشت های توضیحی بوده رخ نداده است.

۲۹ تعهدات ، دارایی ها و بدهی های احتمالی

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