

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت‌های مالی شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

و

گزارش حسابرس مستقل

مورخ ۱۲ بهمن ۱۴۰۴

به نام خدا

گزارش حسابرس مستقل

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گزارش حسابرسی صورتهای مالی

اظهاری نظر

۱- صورتهای مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴ و صورتهای سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی برای دوره ۶ ماهه مالی منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۷، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه، صورتهای مالی یاد شده در بالا، خالص دارایی های صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای دوره ۶ ماهه 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 مصوب 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 صورتهای مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین رفتار حرفه ای جامعه حسابداران رسمی ایران، 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.

تأکید بر مطلب خاص

۳- نظر مجمع صندوق را به یادداشت توضیحی ۲۶ صورتهای مالی در خصوص وضعیت مالیاتی جلب می نماید. مفاد این بند تأثیری بر اظهار نظر این مؤسسه نداشته است.

سایر بندهای توضیحی

۴- صورت های مالی صندوق برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ و دوره مالی میانی ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ توسط مؤسسه حسابرسی دیگری مورد حسابرسی قرار گرفته و گزارش های مورخ ۱۵ مرداد ۱۴۰۴ و ۲۰ بهمن ۱۴۰۳ آن مؤسسه نسبت به صورت های مالی مزبور، به صورت اظهار نظر "تعدیل نشده (مقبول)" صادر شده است.



گزارش حسابرس مستقل - ادامه صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

مسئولیت‌های مدیر صندوق در قبال صورتهای مالی

۵- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورتهای مالی طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی لازم برای تهیه صورتهای مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده مدیر صندوق است. در تهیه صورتهای 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 واقع‌بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت‌های حسابرس در حسابرسی صورتهای مالی

۶- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورتهای مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می‌شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف‌های با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف‌ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می‌باشند، زمانی با اهمیت تلقی می‌شوند که به‌طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده‌کنندگان که بر مبنای صورتهای مالی اتخاذ می‌شود، اثر بگذارند.

- در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه‌ای و حفظ نگرش تردید حرفه‌ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

- خطرهای تحریف با اهمیت صورتهای مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود، روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرها طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.

- از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می‌شود.

- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.

- 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 می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورتهای مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر حسابرس تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب‌شده 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 اطلاع‌رسانی می‌شود.

همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری و سایر الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار را به مجمع عمومی صندوق گزارش کند.

گزارش حسابرس مستقل - ادامه
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رایگزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی
سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۷- موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امید نامه صندوق و بخشنامه های مربوط به سازمان بورس و اوراق بهادار "سازمان" به شرح زیر می باشد:

۷-۱- مفاد تبصره ۲ ماده ۲۹ اساسنامه در خصوص رعایت حد نصاب نسبت دارایی های صندوق.

۷-۲- مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۵۷ مورخ ۱۳۹۵/۰۹/۲۴ در خصوص تهیه اطلاعات صندوق های سرمایه گذاری در قالب فایل XML و ارسال آن به سنم (sanam) حداکثر تا ساعت ۱۶ هر روز، در برخی از روزها.

۷-۳- مفاد تبصره ۴ ماده ۳۱ اساسنامه با موضوع درج تغییرات ارکان صندوق در امیدنامه صندوق و ثبت تغییرات نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ظرف یک هفته، در خصوص تغییر حسابرس صندوق.

۷-۴- مفاد تبصره ۲ ماده ۳۷ اساسنامه در خصوص تایید و ثبت تغییرات اساسنامه و سایر تصمیمات مجمع صندوق، حداکثر ظرف یک هفته نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و مرجع ثبت شرکتها در خصوص مجامع برگزار شده در دوره مالی مورد گزارش.

۷-۵- مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۲۳ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص ارسال نامه جوابیه چک لیست رعایت قوانین و مقررات صندوق های سرمایه گذاری تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار حداکثر تا ده روز پس از دریافت نامه چک لیست تهیه شده توسط متولی برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ توسط مدیر صندوق.

۷-۶- ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۷ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی مبنی بر ایجاد زیر ساختهای لازم به منظور انجام الکترونیکی کلیه پرداختهای صندوق.

۷-۷- مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۱۰ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص تسویه حساب فیما بین صندوق و کارگزاری ها ظرف سه روز کاری.

۷-۸- محاسبات خالص ارزش روز دارایی ها (NAV)، ارزش آماری، قیمت صدور و ابطال واحدهای سرمایه گذاری طی دوره مالی مورد گزارش، به صورت نمونه ای مورد بررسی و کنترل این مؤسسه قرار گرفته است. در حدود رسیدگی های انجام شده به استثنای شناسایی سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده تاریخی، این مؤسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از وجود ایراد و اشکال در محاسبات مذکور باشد، برخورد ننموده است.

۸- در رعایت مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۷ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی، مطابق بررسی انجام شده، این مؤسسه به موردی حاکی از ایجاد محدودیت در دارایی های صندوق از قبیل تضمین و توثیق به نفع سایر اشخاص برخورد ننموده است.

۹- اصول و رویه های کنترل داخلی صندوق در جهت اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و امیدنامه صندوق و هم چنین روش های مربوط به ثبت و ضبط حساب ها طی دوره مالی مورد گزارش به صورت نمونه ای توسط این مؤسسه مورد بررسی قرار گرفته و با در نظر گرفتن موارد مندرج در بندهای این گزارش، این مؤسسه به موردی که حاکی از عدم رعایت اصول و رویه های کنترل داخلی باشد، برخورد نکرده است.

گزارش حسابرس مستقل - ادامه
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

۱۰- گزارش مدیر درباره وضعیت و عملکرد صندوق جهت دوره مالی مورد گزارش، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده و با در نظر گرفتن موارد مندرج در این گزارش، نظر این مؤسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدیر صندوق باشد، جلب نگردیده است.

۱۱- در اجرای ماده ۴ رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تأمین مالی تروریسم در شرکتهای تجاری و مؤسسات غیرتجاری، موضوع ماده (۴۶) آیین نامه اجرایی ماده (۱۴) الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است، که موارد عدم رعایت به مرکز اطلاعات مالی وزارت اقتصاد و دارایی ارسال شده است.

حسابرس مستقل

۱۲ بهمن ۱۴۰۴



آگاهان و همکاران (حسابداران رسمی)

محمد جم
۸۰۰۲۰۴

اصغر طهوری
۸۰۰۵۰۷



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 ۴۲ 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
۸	پ. مبنای تهیه صورت‌های مالی
۸-۱۰	پ. خلاصه اهم رویه‌های حسابداری

ت. یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی این صورت‌های مالی در چارچوب استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق‌های سرمایه‌گذاری تهیه گردیده است. مدیریت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای بر این باور است که این صورت‌های مالی برای ارائه تصویری روشن و منصفانه از عملکرد مالی صندوق، دربرگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیت‌های موجود و اثرات آنها در آینده که بصورت معقول در موقعیت کنونی می‌توان پیش بینی نمود، می‌باشد 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.

امضاء

نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق

بابک جهان‌آرا
محمد رضا مدیری
نوروز علی مهر

گروه مالی دانایان

مدیر صندوق

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

متولی صندوق



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱



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 شهبازی شمالی، خیابان
زاینده رود غربی، پلاک ۳
کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۷۴۱۲-۲۱
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸





صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت سود و زیان

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	ریال
			ریال
درآمدهای عملیاتی:			
۴	سود (زیان) فروش اوراق بهادار	۱۶۵,۱۷۴,۵۹۳,۰۲۹	۴۴,۰۹۷,۹۱۳,۲۲۶
۵	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده های بانکی	۳۲,۸۹۶,۳۶۹,۳۹۴	۵۹,۹۳۱,۷۲۲,۴۷۵
۶	سایر درآمدها	۲۰۷,۰۶۲,۳۳۲	۶۵,۰۰۳,۱۴۵
۷	سود (زیان) فروش املاک و مستغلات	-	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۸	درآمد سود اوراق بهادار	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	-
	جمع درآمدهای عملیاتی	۲۰۲,۹۱۹,۱۵۰,۱۰۴	۲۱۴,۰۹۴,۶۳۸,۸۴۶
هزینه‌های عملیاتی:			
۹	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۱۹,۱۰۷,۰۴۹,۵۴۳	۱۷,۲۱۴,۲۹۹,۵۶۰
۱۰	سایر هزینه‌های عملیاتی	۵۰,۴۲,۴۴۳,۵۸۳	۶,۶۹۵,۱۲۹,۴۵۰
	جمع هزینه‌های عملیاتی	۲۴,۱۴۹,۴۹۳,۱۲۶	۲۳,۹۰۹,۴۲۹,۰۱۰
	سود خالص	۱۷۸,۷۶۹,۶۵۶,۹۷۸	۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶
۱۱	سود هر واحد سرمایه‌گذاری	۱,۱۹۲	۱,۲۶۸

یادداشت‌های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.





صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

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	۱۲	سایر دارایی‌ها
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳	پیش‌پرداخت‌ها
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴	سرمایه‌گذاری در املاک
۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۸۵۴,۵۲۹,۸۹۳,۷۶۳	۱۵	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲	۱,۰۸۲,۸۸۱,۵۵۸	۱۶	حساب‌های دریافتی
۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۱۸,۰۹۷,۰۳۲,۸۴۹	۱۷	موجودی نقد
۱,۸۸۷,۶۰۶,۰۷۳,۵۹۴	۱,۷۹۰,۹۴۷,۵۹۶,۶۰۰		جمع دارایی‌ها
			بدهی‌ها
۱۱,۷۴۳,۵۶۶,۲۹۵	۹,۱۸۲,۱۷۲,۰۹۷	۱۸	حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق
۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹	۱۹	سود تقسیمی پرداختی
۵,۹۹۰,۷۴۵,۱۹۸	۲,۹۶۷,۸۱۲,۲۲۴	۲۰	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	۲۱	خالص دارایی‌ها
۱۲,۴۲۳	۱۱,۸۱۵		خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری

یادداشت‌های توضیحی بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

۳



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

نیوسب گراسی
آگاهان و همکاران

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
تلفن: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گردش خالص دارایی‌ها

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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

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

یادداشت‌های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.






صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان‌های نقدی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	یادداشت
ریال	ریال	
۲۴۵,۰۰۶,۵۴۱,۹۹۶	۲۸۳,۲۲۶,۹۰۶,۲۷۵	۲۲
-	-	
۲۴۵,۰۰۶,۵۴۱,۹۹۶	۲۸۳,۲۲۶,۹۰۶,۲۷۵	
۲۴۵,۰۰۶,۵۴۱,۹۹۶	۲۸۳,۲۲۶,۹۰۶,۲۷۵	
(۲۴۰,۳۵۷,۶۸۷,۵۷۱)	(۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰)	
(۲۴۰,۳۵۷,۶۸۷,۵۷۱)	(۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰)	
۴,۶۴۸,۸۵۴,۴۲۵	۱۳,۳۸۳,۰۹۹,۴۷۵	
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	
۱۱,۹۱۱,۰۲۳,۰۵۲	۱۸,۱۶۹,۸۸۴,۹۵۳	

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی

جریان خالص ورود نقد - تحویل 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 در موجودی نقد

موجودی نقد ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در پایان دوره

یادداشت‌های توضیحی بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

۵



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱



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



پیوست: گزارش
آگامان و همکاران

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- اطلاع‌رسانی

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری مطابق با ماده ۶۸ 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 ازای هر واحد سرمایه‌گذاری یک حق رأی دارند. 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 می‌باشد 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 می‌باشد 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 نویخت، پلاک ۲۹، طبقه اول، واحد ۱ و ۲

حسابرس صندوق: مؤسسه حسابرسی آگاهان و همکاران می‌باشد 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 سپهدار قرنی خیابان شاداب (نیکو) پلاک ۲۸

۳- خلاصه اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبنای تهیه صورت های 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 است. در سایر موارد و بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۳-۲- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه‌گیری می‌شود.

۳-۲-۲- درآمد سرمایه‌گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای 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.

۳-۳-۳- 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.

۳-۳- 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 ۳-۲-۲ شناسایی می‌شود.

۳-۴- سایر سرمایه‌گذاری‌ها

۳-۴-۱- 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.

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

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیکرای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۵-۳- 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 هر قرارداد

۶-۳- 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 درصد از ارزش خالص دارایی‌های صندوق تا سقف ۱۰۰ میلیارد ریال
کارمزد متعهد پذیرهنویسی	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 ۳۰۳۰۰ 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 این که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد تا سقف ۴۰۰ میلیون ریال
هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها	هزینه‌ی دسترسی به تارنما، نرم‌افزار و خدمات پشتیبانی آن‌ها بر اساس آخرین پیش‌فاکتور/ قرارداد منعقد شده با شرکت نرم‌افزاری به تأیید مجمع رسید.

۷-۳- 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.

۸-۳- 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 ۱۳۹۰/۰۳/۰۲ معاف می‌باشد. از طرفی مطابق بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۲۱ 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 اهلای و مستوفیات نیک رای
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

سود (زیان) فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار	سود (زیان) فروش اوراق بهادار به شرح زیر است:
ریال	ریال
دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
۲۰,۳۳۴,۸۳۴	۳۴۰,۷۸۵,۹۸۴
۴۴۰,۷۷۷,۱۷۸,۴۰۲	۱۶۴,۸۳۳,۳۰۷,۰۴۵
۴۴۰,۹۷۹,۹۱۳,۲۳۶	۱۶۵,۱۷۴,۵۴۳,۰۲۹

۴-۱ سود حاصل از فروش سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس یا فرابورس

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
سود (زیان) فروش	سود (زیان) فروش	مالیات	کاربرد فروش	ارزش دفتری	بهای فروش	واحد	نام شرکت	سود حاصل از فروش مستوفی های سرمایه گذاری به شرح زیر است:	سود حاصل از فروش مستوفی های سرمایه گذاری به شرح زیر است:	سود حاصل از فروش مستوفی های سرمایه گذاری به شرح زیر است:
ریال	واحد	نام مستوفی	نام مستوفی	نام مستوفی						
۲۰,۳۳۴,۸۳۴	۱۳۴,۴۰۸,۵۲۹	(۳,۹۵۱,۱۱۶)	(۷۵۳,۵۹۱)	(۶۶۱,۱۰۲,۷۰۰)	۷۹۲,۳۳۵,۰۵۴	۱,۵۲۹,۳۹۲	بین المللی توسعه ساختمان			
-	۲۱۳,۸۷۷,۳۵۵	(۵۳۸۰,۲۹۱۱)	(۳۸,۶۱۲,۹۳۱)	(۱۰,۲۴۵,۳۱۸,۷۲۱)	۱۰,۵۴۰,۵۸۱,۹۱۹	۵,۵۷۸,۹۶۴	توسعه و عمران امید			
۲۰,۳۳۴,۸۳۴	۲۴۰,۲۸۵,۹۸۴	۵۶,۷۶۴,۰۳۷	۲۹,۴۴۵,۵۲۲	۱۰,۹۴۶,۳۱۱,۴۲۲	۱۱,۳۵۲,۸۰۹,۹۷۵	۷,۱۰۸,۳۵۶				

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
سود (زیان) فروش	سود (زیان) فروش	مالیات	کاربرد فروش	ارزش دفتری	بهای فروش	واحد	نام مستوفی	سود حاصل از فروش مستوفی های سرمایه گذاری به شرح زیر است:	سود حاصل از فروش مستوفی های سرمایه گذاری به شرح زیر است:	سود حاصل از فروش مستوفی های سرمایه گذاری به شرح زیر است:
ریال	واحد	نام مستوفی	نام مستوفی	نام مستوفی						
-	(۱۰,۰۶۷,۶۳۳,۹۴۰)	-	(۱۵۵,۷۳۳,۲۷۱)	(۵۸۱,۸۹۰,۳۳۳,۶۹۹)	۸۷,۱۳۷,۹۱۳,۸۰۰	۸,۳۰۶,۰۰۰	صندوق من خانه اقامه اهلای			
-	۲,۵۲۴,۲۵۴,۴۸۳	-	(۷۳,۷۷۷,۱۷۷)	(۱۹۷,۴۷۵,۷۵۴,۳۴۰)	۲۰۰,۰۷۳,۷۹۰,۵۰۰	۱۳,۳۲۱,۹۰۰	صندوق من س در آمد ثابت اکسیرین ج			
-	۲,۴۴۹,۹۸۴,۵۰۴	-	(۱,۵۸۴,۴۵۷۳)	(۷,۰۵۴,۰۴۳,۸۰۹)	۷۵۱,۰۶۳,۱۷۳,۷۶۶	۳,۹۰۲,۰۹۵۱	صندوق تعاون اطمینان تمدن ثابت			
۶,۰۶۳۰,۰۳۷۹	-	-	-	(۱,۷۳۳,۹۲۳,۸۶۵,۸۳۳)	۱,۸۷۳,۱۵۴,۵۳۷,۷۲۷	۱۳۳,۴۹۵,۵۱۷	صندوق سرمایه گذاری در آمد ثابت لیجند فارابی			
-	۱,۴۴۷,۱۱۰,۳۳۶۶	-	(۵۲۲,۶۰۸,۴۵۹)	(۲۳۳,۳۳۳,۳۰۰,۰۷۱)	۲۵۳,۲۹۵,۵۵۰,۰۰۰	۱۳,۵۵۰,۰۰۰	صندوق من سرمایه گذاری ارگهه-ثابت			
-	۱,۹۷۵,۵۷۳,۱۱۲	-	(۸۳,۰۷۷,۸۱۷)	(۲,۸۲۳,۳۱۶,۳۳۹,۹۹۶)	۳۰,۴۶۴,۰۳۳۱,۳۲۲	۸,۷۴۵,۳۹۸	صندوق من سیر سرمایه پیمان- ثابت			
۳۷,۵۶۳,۰۹,۵۱۷	-	-	-	(۲,۰۸۰,۰۷۷,۶۲۰)	۲۰,۹۱۹,۸۳۵,۲۵۵	۶۹,۴۳۵	صندوق سرمایه گذاری در آمد ثابت اربنل فروزه آسیا			
۵۶,۴۵۶,۸۴,۶۰۶	۱,۰۸۱,۱۶۶۸	-	(۳۹۲,۲۳۶)	(۲,۰۸۰,۰۷۷,۶۲۰)	۲۰,۹۱۹,۸۳۵,۲۵۵	۶۹,۴۳۵	صندوق من ای فرادی زاکریس- ثابت			
۴۴۰,۷۷۷,۱۷۸,۴۰۲	۱۶۴,۸۳۳,۳۰۷,۰۴۵	-	۸۰,۵۴۳,۹۸۸	۲۰,۱۸۴,۶۱۵,۵۲۷,۶۳۷	۲,۷۶۷,۵۰۲۱۰,۴۶۷	۱۸۱,۹۱۰,۹۱۰				



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توجیحی صورت‌های مالی
دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۵) سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سود سپرده‌های بانکی

سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سود سپرده‌های بانکی به شرح زیر است:

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	یادداشت
ریال	ریال	
۷,۱۵۷,۱۸۸,۳۷۳	۱۴۵	۵-۱
۳۲,۹۵۹,۴۸۰,۶۰۲	۳۳,۸۳۵,۵۱۷,۱۴۵	۵-۲
۲۹,۸۱۵,۱۳۵,۰۰۱	۷۲,۸۵۳,۱۰۴	۵-۳
۵۹,۹۳۱,۷۲۲,۴۷۵	۳۲,۸۹۶,۳۶۹,۳۹۴	

۵-۱) سود تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت‌های پذیرفته شده در بورس یا فرابورس به شرح زیر است:

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	نام شرکت
ارزش دفتری	ارزش دفتری	تعداد
ریال	ریال	واحد
-	-	-
(۴۳۱)	(۳)	۱
۴۳۳	۲	
۵۸۳	۱۴۵	
	۱۴۵	
	۷,۱۵۷,۱۸۸,۳۷۳	

۵-۲) سود تحقق نیافته نگهداری صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح زیر است:

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	نام صندوق
ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	تعداد
ریال	ریال	واحد
-	-	-
۲۰,۷۶۵,۴۳۹,۰۸۵	(۲۰,۱۹۱,۱۴۴,۵۰۱)	۷,۲۵۹,۳۷۷
۳۰,۳۳۶,۴۳۸,۸۷۰	(۳۰,۰۴۱,۲۷۳,۱۳۸)	۱۹,۷۶۳,۱۹۴
۳۵,۷۸۶,۰۳۳,۹۱۱	(۳۵,۳۳۴,۳۱۷,۲۱۴)	۲,۱۵۹,۱۳۷
۳۰,۸۰۰,۸۱۹,۰۹۸	(۲۸,۴۰۰,۵۵۱,۵۶۹)	۱۴,۸۷۲,۴۳۸
۸۵۴,۴۵۱,۱۷۰,۳۳۶	۸۲۱,۷۰۶,۳۷۶,۰۴۱	
	۳۱۵,۳۲۴,۱۳۶	
	۳۲,۸۳۳,۵۱۷,۱۴۵	
	۳۲,۹۵۹,۴۸۰,۶۰۲	

صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت اربعمان فروز آسیا

صندوق س. س. سپید ده‌آوند-د

صندوق ص. س. درآمد ثابت اکتیون-د

صندوق ص. س. درآمد ثابت پایش-د

صندوق تناوم اطمینان تعین-تات

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

(۸) درآمد سود اوراق بهادار

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
۸-۱	ریال ۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	ریال -

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کلید

(۸-۱) 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 تصویب و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۵ دریافت شده می باشد.
(۹) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
مدیر	ریال ۱۳,۳۳۳,۲۳۳,۲۷۱	ریال ۱۲,۶۳۸,۹۲۱,۰۵۰
متولی	۸۲۳,۵۶۱,۵۶۳	۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴
بازارگردان	۱,۷۷۶,۴۳۱,۰۲۴	۱,۶۸۵,۱۸۹,۳۸۸
مدیر بهره برداری	۱,۷۷۶,۴۳۱,۰۲۴	۱,۶۸۵,۱۸۹,۳۸۸
حسابرس	۱,۴۰۷,۳۹۲,۶۶۱	۶۰۴,۹۹۹,۸۳۰
	۱۹,۱۰۷,۰۴۹,۵۴۳	۱۷,۲۱۴,۲۹۹,۵۶۰

(۱۰) سایر هزینه های عملیاتی

یادداشت ها	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
هزینه تاسیس	ریال ۲۵,۰۴۵,۵۶۳	ریال ۲۵,۰۴۵,۵۶۳
برگزاری مجمع	۳۸,۳۰۵,۰۷۹	-
هزینه های عملیاتی	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	۱۶۴,۲۳۸,۳۷۲	۸,۰۶۴,۵۱۶
هزینه نرم افزار	۲,۵۵۹,۶۵۷,۴۵۶	۱,۲۵۲,۶۰۲,۰۵۲
هزینه کارمزد بانکی	۷,۴۵۸,۴۲۰	۹,۷۰۹,۷۲۰
هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری	۸۰,۸۲۹,۰۰۸	۲۳,۸۳۱,۷۷۳
هزینه تصفیه	۱,۵۰۸,۸۰۷	۳۰۸,۰۳۹,۶۰۵
سایر هزینه ها	۲,۱۱۵,۴۰۰,۸۷۸	۴,۹۶۷,۸۳۶,۲۲۱
۱۰-۱	۵,۰۴۲,۴۴۳,۵۸۳	۶,۶۹۵,۱۲۹,۴۵۰

(۱۰-۱) شامل هزینه های کارشناسی املاک و هزینه های مربوط به سامانه مودیان است.

(۱۱) سود هر واحد سرمایه گذاری

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

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

۱۲) سایر دارایی‌ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۱,۴۲۷,۷۸۸,۴۳۰	۱۲-۱

مخارج انتقالی به دوره‌های آتی

۱۲-۱) مخارج انتقالی به دوره‌های آتی به شرح جدول زیر است:

۱۴۰۴/۰۹/۳۰			
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

۱۳) پیش‌پرداخت‌ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
ریال	ریال	
-	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳-۱
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

پیش‌پرداخت خرید ملک

پیش‌پرداخت هزینه تهیه گزارش کارشناسی

۱۳-۱) به موجب مبایعه‌نامه شماره ۱۴۰۴/الف/۱۸۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ساختمان پلاک ۲۲ به قیمت کارشناسی شده ۲۹۵ میلیارد ریال و به موجب مبایعه‌نامه شماره ۱۴۰۴/الف/۱۸۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ساختمان پلاک ۱۲ به قیمت کارشناسی شده ۲۰۰ میلیارد ریال خریداری شد. تسویه کامل معامله و انتقال سند طبق مفاد مبایعه‌نامه‌ها صورت خواهد پذیرفت.
۱۴) سرمایه‌گذاری در املاک

املاک کردستان (قطعات ۱ تا ۴)	
جمع	ریال
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

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۵ سایر سرمایه‌گذاری‌های

سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۸۵۴,۵۲۹,۸۹۳,۷۶۳	۱۵-۱

۱۵-۱ سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار به شرح جدول زیر می باشد:

درصد به کل دارایی‌ها	۱۴۰۴/۰۳/۳۱		۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
	خالص ارزش فروش ریال	بهای تمام شده ریال	خالص ارزش فروش ریال	بهای تمام شده ریال
درصد به کل دارایی‌ها				
۷۴٪	۱,۳۹۸,۰۸۳,۹۸۳,۱۷۳	۱,۳۹۴,۴۰۸,۳۳۷,۸۴۵	-	-
۱٪	۱۰,۲۶۵,۲۱۸,۷۲۲	۱۱,۹۰۸,۲۵۲,۸۲۷	-	-
۰٪	-	-	۵۷۷	۴۳۳
۰٪	-	-	۳۵,۳۳۴,۳۳۱,۲۱۴	
۰٪	-	-	۳۰,۳۳۵,۱۹۱,۵۷۷	
۰٪	-	-	۳۰۷,۸۹۴,۶۱۳,۹۵۹	
۰٪	-	-	۲۰۷,۵۷۷,۹۰۶,۴۹۵	
۷۵٪	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۱,۴۰۶,۳۱۶,۵۹۰,۶۷۳	۴۸٪	۸۲۱,۷۰۶,۳۷۶,۴۷۳

صندوق سرمایه‌گذاری ارکیده-ثابت
 توسعه و عمران امید
 بین‌المللی توسعه‌سازمان
 ص.س. درآمد ثابت پایش-د
 ص.س. درآمد ثابت اکسیژن-د
 صندوق تلوم اطمینان تمدن-ثابت
 صندوق س. سپید همایند-د

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات تک رای
 پاداشت های توأمیجی صورت های مالی
 دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۶ حساب‌های دریافتی
 حساب‌های دریافتی تجاری به تنگک به شرح زیر است:

۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	پاداشت
تزیل نشده	تزیل نشده	
ریال	ریال	
۵۰۰۳۳۲۷	۱۳۸۳۱۷۷۷	۱۶-۱
۲۰۵۸۳۰۸۵۱۵	۷۲۰۵۶۰۲۲۶	
۱۷۷۶۱۴۶۳۳	۲۴۸۳۲۹۵۵۵	
۱,۲۶۴,۸۰۲,۷۶۸	-	۱۶-۲
۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۳	۱,۰۸۲,۸۸۱,۵۵۸	
۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
تزیل نشده	تزیل نشده	
ریال	ریال	
۵۰۰۲,۳۲۷	۱۳,۸۲۱,۷۷۷	
سپرده نزد بانک پاسارگاد شعبه کرمان شماره حساب ۳۴۰۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱		
۱۶-۱ درآمد سود تقسیمی شرکت توسعه و عمران امید به موجب مجمع سال منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱ که در مجمع مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۷ تصویب و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۲ در یافت شده می‌باشد.		
۱۷ موجودی نقد		

۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	پاداشت
تزیل شده	تزیل شده	
ریال	ریال	
۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۱۸,۰۹۷,۰۳۲,۸۴۹	۱۷-۱
موجودی نقد نزد بانکها		

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

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
درصد از کل دارایی‌ها	درصد از کل دارایی‌ها	درصد از کل دارایی‌ها
درصد	درصد	درصد
۰۰۰٪	۰۰۰٪	۰٪
۰۰۰٪	۰۰۰٪	۵٪
۰۰۰٪	۰۰۰٪	۵٪
۰۰۰٪	۰۰۰٪	۵٪
۰۰۰٪	۰۰۰٪	۵٪
۰۰۰٪	۰۰۰٪	۰٪
۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۱۸,۰۹۷,۰۳۲,۸۴۹	
۸,۸۷۴,۰۴۵	۴۸,۸۰۳,۵۸۳	
۱۳۴,۰۲۹,۸۲۰	۱۷,۶۵۵,۳۰۳,۹۷۷	
۲,۸۹۴,۶۳۹	۷,۸۷۲,۶۰۳	
۱,۲۴۴,۳۰۴,۳۳۴	۳,۵۵۱,۷۸۵,۹	
۳,۳۳۰,۳۳۱,۰۵۰	۸,۷۳۳,۸۱۷	
۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۱۸,۰۹۷,۰۳۲,۸۴۹	
سپرده کوتاه مدت ۳۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد		
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین		
سپرده کوتاه مدت ۰۲۰۱۶۴۹۶۷۶۰۵ بانک کارآفرین		
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد		
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد		



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۸) حساب‌های پرداختنی به ارکان صندوق

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۸,۴۹۲,۶۷۸,۳۳۱	۶,۳۶۵,۰۹۱,۹۶۲	کارمزد مدیر صندوق - گروه مالی دانایان
۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶	۸۲۳,۵۶۱,۵۶۳	کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	۹۴۶,۵۰۷,۲۸۶	کارمزد بازارگردان - صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان
۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	۹۴۶,۵۰۷,۲۸۶	کارمزد مدیر بهره‌برداری - شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
۵۰۴,۰۰۰	۱۰۰,۵۰۴,۰۰۰	۱۸-۱ بدهی به مدیر بابت امور صندوق
۱۱,۷۴۳,۵۶۶,۲۹۵	۹,۱۸۲,۱۷۲,۰۹۷	

۱۸-۱) بدهی به مدیر بابت امور صندوق

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
ریال	ریال	
-	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه برگزاری مجمع
۵۰۴,۰۰۰	۵۰۴,۰۰۰	سایر
۵۰۴,۰۰۰	۱۰۰,۵۰۴,۰۰۰	

۱۹) سود تقسیمی پرداختنی

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
ریال	ریال	
۸۳۰,۰۸۲,۸۶۴	۸۳۰,۰۸۲,۸۶۴	سود تقسیمی سال ۱۴۰۴
۵,۵۵۲,۲۲۹,۵۶۵	۵,۵۵۲,۲۲۹,۵۶۵	سود تقسیمی سال ۱۴۰۳
-	۱۵۶,۱۹۳,۲۰۰	سود تقسیمی سال ۱۴۰۲
۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹	حساب پرداختنی بابت سود تقسیمی

۲۰) سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
ریال	ریال	
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۱,۵۰۸,۸۰۷	ذخیره کارمزد تصفیه
۶۰۱,۶۹۳,۸۲۰	۷۳۲,۷۲۷,۶۲۰	ذخیره‌ی حق‌الزحمه‌ی حسابرس
۳,۴۲۵	۹,۴۶۷	ذخیره تنزیل سود سپرده‌ی بانکی
۱۳۸,۱۳۲,۸۲۲	۱۰۱,۹۴۸,۸۳۸	ذخیره تنزیل سود سهام
۴,۲۵۰,۹۱۵,۱۳۱	۱,۱۳۱,۶۱۷,۴۹۲	آبونمان نرم افزار
۵,۹۹۰,۷۴۵,۱۹۸	۲,۹۶۷,۸۱۲,۲۲۴	

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

(۲۱) خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰۰۰۰ ریالی و ۱۴۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰۰۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۰ آذرماه ۱۴۰۴ به شرح ذیل است:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱			۱۴۰۴/۰۹/۳۰		
درصد	مبلغ - ریال	تعداد	درصد	مبلغ - ریال	تعداد
۳٪	۶۲,۱۱۶,۳۱۴,۹۸۹	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳٪	۵۹,۰۷۵,۳۰۳,۵۵۵	۵,۰۰۰,۰۰۰
۳٪	۴۹,۶۹۳,۰۵۱,۹۹۱	۴,۰۰۰,۰۰۰	۳٪	۴۷,۲۶۰,۲۴۲,۸۴۴	۴,۰۰۰,۰۰۰
۱٪	۱۲,۲۲۳,۲۶۲,۹۹۸	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱٪	۱۱,۸۱۵,۰۶۰,۷۱۱	۱,۰۰۰,۰۰۰
۷٪	۱۲۴,۳۳۲,۶۲۹,۹۷۸	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۷٪	۱۱۸,۱۵۰,۶۰۷,۱۱۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۳٪	۱,۷۳۹,۳۵۶,۸۱۹,۶۹۴	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۳٪	۱,۶۵۴,۱۰۸,۴۹۹,۵۴۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۳٪	۱,۷۳۹,۳۵۶,۸۱۹,۶۹۴	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۳٪	۱,۶۵۴,۱۰۸,۴۹۹,۵۴۰	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰٪	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱,۷۷۲,۲۵۹,۱۰۶,۶۵۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز:
گروه مالی دانایان
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
شرکت سرمایه گذاری دانایان

واحدهای سرمایه گذاری عادی:
دارندگان واحدهای سرمایه گذاری عادی

(۲۲) نقد حاصل از عملیات

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
ریال	ریال
۱۷۸,۷۶۹,۶۵۶,۹۷۸	۱۹۰,۱۸۵,۲۰۹,۸۳۶
(۳۲,۸۲۳,۵۱۷,۲۹۰)	(۳۰,۱۱۶,۵۹۸,۹۷۴)
۱۴۵,۹۴۶,۱۳۹,۶۸۸	۱۶۰,۰۶۸,۶۱۰,۸۶۲
۲,۴۲۲,۸۴۷,۶۸۴	۱,۹۲۱,۱۶۰,۴۶۲
۱,۷۲۶,۵۶۸,۵۴۹	۱,۵۷۷,۸۳۲,۰۵۷
-	۳۲۴,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۵۸۶,۷۱۵,۶۷۷,۵۲۶	(۲۴۷,۵۵۹,۰۸۹,۵۳۰)
(۲,۵۶۱,۳۹۴,۱۹۸)	۶,۳۱۰,۶۶۹,۵۷۹
(۳,۰۲۲,۹۲۲,۹۷۴)	(۱,۴۰۲,۶۴۱,۴۴۴)
(۴۴۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	-
۱۳۷,۲۸۰,۷۶۶,۵۸۷	۸۴,۹۳۷,۹۳۱,۱۳۴
۲۸۳,۲۲۶,۹۰۶,۲۷۵	۲۴۵,۰۰۶,۵۴۱,۹۹۶

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

۲۳) مدیریت سرمایه و عوامل ریسک

۱-۲۳) 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.

۱-۱-۲۳) 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.

۲-۱-۲۳) تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

۳-۱-۲۳) 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.

۴-۱-۲۳) 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.

۵-۱-۲۳) 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.

۶-۱-۲۳) 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 یا کاهش نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.

۷-۱-۲۳) 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

۸-۱-۲۳) 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 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.

۹-۱-۲۳) 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 نقدکردن دارایی‌های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می‌باشد و ممکن است براساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد، که در این شرایط، سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
 نادانست های توضیحی صورت های مالی
 دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۲۴ سرمایه گذاری از اکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق
 سرمایه گذاری از اکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق به شرح جدول زیر می باشد:

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تفکک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	نوع وابستگی	نام	انضباط وابسته
۲۳٪	۲۳٪	۵۰۰۰۰۰۰۰	ممتاز	گروه مالی دانیان	مدیر صندوق
۲۷٪	۲۷٪	۴۰۰۰۰۰۰۰	ممتاز	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره بردار
۰۷٪	۰۷٪	۱۰۰۰۰۰۰۰	ممتاز	موسس	موسس
-	۴۰٪	۶۰۰۲۵۰۵	عادی	شخصی وابسته نسبت به مدیر صندوق	انضباط وابسته
۶۷٪	۱۰۷٪	۱۶۰۰۲۵۰۵		کارگزاری دانیان	

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

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تفکک	تاریخ معامله	شرح معامله	موضوع معامله	نوع وابستگی	طرف معامله
۱۲۶۳۸۹۲۱۰۵۰	۶۳۵۰۹۱۰۹۴	طی دوره	۱۳۳۳۳۲۳۳۲۷۱	کاربره اراکان	مدیر	گروه مالی دانیان
(۱۰۰۵۰۴۰۰۰)	(۱۰۰۵۰۴۰۰۰)	طی دوره	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰	امور صندوق	مدیر	گروه مالی دانیان
(۲۹۵۰۸۱۰۹۲۰)	(۸۳۳۵۶۱۰۵۴۳)	طی دوره	۸۳۳۵۶۱۰۵۴۳	کاربره اراکان	مدیر	گروه مالی دانیان
(۵۰۴۰۹۹۹۸۳۰)	(۷۳۲۰۷۲۷۶۲۰)	طی دوره	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰	کاربره اراکان	مدیر	گروه مالی دانیان
(۱۶۸۵۰۱۱۹۳۸۸)	(۹۴۵۰۷۰۲۸۵)	طی دوره	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰	کاربره اراکان	مدیر	گروه مالی دانیان
(۱۶۸۵۰۱۱۹۳۸۸)	(۹۴۵۰۷۰۲۸۵)	طی دوره	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰	کاربره اراکان	مدیر	گروه مالی دانیان
-	۷۲۰۵۶۰۰۱۲۶	طی دوره	۲۶۵۴۷۲۲۰۱۵۰۷۲۶	خرید و فروش اوراق بهادار	مدیر بهره بردار	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
-	-	طی دوره	۹۵۰۶۰۰۰۰۰۰۰	امور صندوق	کارگزاری	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
-	-	طی دوره	۴۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	بیش خرید به ملک	موسس	شرکت سرمایه گذاری دانیان

۲۶ تعینات ، دارایی ها و بدهی های احتمالی
 تعینات مالیاتی صندوق های سرمایه گذاری موضوع یادداشت ۳۸ صورت های مالی، ایالات عملکرد سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ به دلیل عدم استفاده از حائضه مالیاتی و عدم صدور صورتحساب فروش به مبلغ ۵۵ میلیارد ریال تشخیص و به شرکت اطلاع گردید که مورد تأیید صندوق نبوده و صندوق نسبت به آن اعتراض نموده است. به استثنای موضوع فوق، صندوق وقف تعینات دارایی ها و بدهی های احتمالی اهمیت در تاریخ این گزارش می باشد.
 ۲۷ رویدادهای بعد از تاریخ صورت خلاصه دارایی ها
 از تاریخ صورت خلاصه دارایی ها تا تاریخ تأیید صورت های مالی هیچگونه رویداد یا اهمیتی که مستلزم تعدیل ارقام یا افشا در یادداشت های توضیحی بوده، رخ نداده است.

