



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت‌های مالی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به دوره نه‌ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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:
- ۶-۸ الف. اطلاعات کلی صندوق
- ۸ پ. مبنای تهیه صورت‌های مالی
- ۸-۱۰ پ. خلاصه اهم رویه‌های حسابداری

۱۱-۲۲

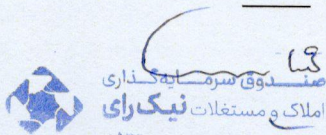
ت. یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی
این صورت‌های مالی در چارچوب استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق‌های سرمایه‌گذاری تهیه گردیده است. مدیریت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای بر این باور است که این 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 پیش‌بینی نمود، می‌باشد و به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشا گردیده‌اند.
صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۱۹/۰۱/۱۴۰۴ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

امضاء

نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق



محمدرضا مدیری

گروه مالی دانایان

مدیر صندوق

مجید صفاتی

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

متولی صندوق

رهیافت
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت
شماره ثبت: ۳۶۵۳۰

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت سود و زیان

دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

یادداشت	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی:		
۵ سود (زیان) فروش اوراق بهادار	۱۶۶,۷۲۸,۳۴۲,۵۹۴	۱۲۶,۸۶۹,۰۹۵,۵۸۶
۶ سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده‌های بانکی	۹۷,۷۱۱,۷۶۰,۳۳۶	۵۳,۵۰۷,۴۹۳,۷۶۶
۷ سایر درآمدها	۲۰۷,۰۶۲,۳۳۲	۱۲۶,۶۱۰,۳۶۶
۸ سود (زیان) فروش املاک و مستغلات	.	۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹ درآمد سود اوراق بهادار	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	.
۱۰ درآمد اجاره املاک و مستغلات	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
جمع درآمدهای عملیاتی	۲۷۰,۷۸۸,۱۹۰,۶۱۱	۳۴۳,۵۰۳,۱۹۹,۷۱۸
هزینه‌های عملیاتی:		
۱۱ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۲۹,۰۲۳,۴۷۲,۱۹۵	۲۵,۹۲۷,۵۸۸,۱۲۸
۱۲ سایر هزینه‌های عملیاتی	۱۰,۳۲۴,۹۲۰,۸۸۴	۱۱,۹۹۲,۱۸۵,۷۲۰
جمع هزینه‌های عملیاتی	۳۹,۳۴۸,۳۹۳,۰۷۹	۳۷,۹۱۹,۷۷۳,۸۴۸
سود خالص	۲۳۱,۴۳۹,۷۹۷,۵۳۲	۳۰۵,۵۸۳,۴۲۵,۸۷۰
۱۳ سود هر واحد سرمایه‌گذاری	۱,۵۴۳	۲,۰۲۷

مهر و امضاء مدیر عامل
مهر و امضاء مدیر عامل
مهر و امضاء مدیر عامل
مهر و امضاء مدیر عامل
مهر و امضاء مدیر عامل

۱۳



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

یادداشت‌های توضیحی بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

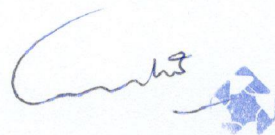
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی‌ها

به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
ریال	ریال	ریال
دارایی‌ها		
سایر دارایی‌ها	۷۴,۶۸۳,۸۹۴	۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹
۱۴		
پیش‌پرداخت‌ها	.	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵		
سرمایه‌گذاری در املاک	۹۶۰,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۶		
سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۸۹۸,۸۱۰,۶۹۸,۸۷۴	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵
۱۷		
حساب‌های دریافتنی	۸۳۱,۷۰۰,۲۴۷	۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲
۱۸		
موجودی نقد	۳,۰۹۳,۸۳۶,۵۲۶	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸
۱۹		
جمع دارایی‌ها	۱,۸۶۳,۶۲۰,۹۱۹,۵۴۱	۱,۸۸۷,۶۰۶,۰۷۳,۵۹۴
بدهی‌ها		
حساب‌های پرداختنی به ارکان صندوق	۹,۹۷۳,۰۹۳,۱۱۶	۱۱,۷۴۳,۵۶۶,۲۹۵
۲۰		
سود تقسیمی پرداختنی	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹	۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹
۲۱		
حساب‌های پرداختنی تجاری	۲۰,۰۴۲,۶۵۲,۱۷۸	.
۲۲		
سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر	۲,۱۳۷,۴۲۱,۴۱۴	۵,۹۹۰,۷۴۵,۱۹۸
۲۳		
جمع بدهی‌ها	۳۸,۶۹۱,۶۷۲,۳۳۷	۲۴,۱۱۶,۶۲۳,۹۲۲
خالص دارایی‌ها	۱,۸۲۴,۹۲۹,۲۴۷,۲۰۴	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲
۲۴		
خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۲,۱۶۶	۱۲,۴۲۳

یادداشت‌های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گردش خالص دارایی‌ها

دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	مبلغ
واحد	ریال
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹
-	۳۰۵,۵۸۳,۴۲۵,۸۷۰
-	(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۷,۵۳۳,۵۰۱,۶۱۹
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲
-	۲۳۱,۴۳۹,۷۹۷,۵۳۲
-	(۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۲۴,۹۲۹,۲۴۷,۲۰۴

۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳:

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۳

تغییرات خالص دارایی‌ها در دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳:

سود خالص دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴:

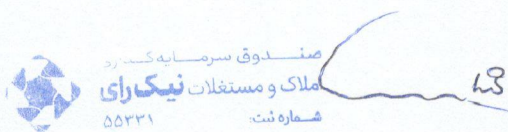
مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۴

تغییرات خالص دارایی‌ها در دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴:

سود خالص دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴



یادداشت‌های توضیحی بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	یادداشت
ریال	ریال	
۲۴۰,۴۴۴,۹۰۲,۲۰۰	۲۶۸,۱۵۰,۸۵۷,۸۴۸	۲۵
۲۴۰,۴۴۴,۹۰۲,۲۰۰	۲۶۸,۱۵۰,۸۵۷,۸۴۸	
۲۴۰,۴۴۴,۹۰۲,۲۰۰	۲۶۸,۱۵۰,۸۵۷,۸۴۸	
(۲۴۰,۳۵۷,۶۸۷,۵۷۱)	(۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰)	
(۲۴۰,۳۵۷,۶۸۷,۵۷۱)	(۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰)	
۸۷,۲۱۴,۶۲۹	(۱,۶۹۲,۹۴۸,۹۵۲)	
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	
۷,۳۴۹,۳۸۳,۲۵۶	۳,۰۹۳,۸۳۶,۵۲۶	

مانده موجودی نقد در پایان دوره



13



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات **نیک‌رای**
شماره ثبت ۵۵۳۳۱

یادداشت‌های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد.

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 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.

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 واحد های ممتاز	تعداد واحدهای ممتاز تحت تملک	درصد واحدهای ممتاز 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 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- 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 است. در سلیر موارد و بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۴- خلاصه اهم روبه‌های حسابداری

۴-۱- درآمد عملیاتی

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

۴-۱-۲- درآمد سرمایه‌گذاری در املاک، به ارزش منصفانه 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.

۴-۱-۲- سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه‌گذاری شناسایی می‌شود. همچنین سود سپرده بانکی به‌طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی‌الحساب محاسبه می‌گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق و با در نظر گرفتن مدت باقی‌مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب‌های صندوق سرمایه‌گذاری منعکس می‌شود.

۴-۲- سرمایه‌گذاری در املاک

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

۴-۳- سایر سرمایه‌گذاری‌ها

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

۴-۳-۲- اوراق بهادار با درآمد ثابت یا 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 هر قرارداد

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 جذب شده 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 یک سال 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 پذیره‌نویس	۱ درصد از مبلغ متعهد شده 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 ۲۰,۱۰۰ 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 تعیین شده 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.

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- 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 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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

یادداشت	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
	ریال	ریال
۵-۱	۳۴۰,۲۸۵,۵۵۱	۴۰,۵۱۰,۹۰۵,۵۶۶
۵-۲	۱۶۶,۳۸۷,۹۵۷,۰۴۳	۱۲۲,۸۱۸,۰۰۵,۰۲۰
	۱۶۶,۷۲۸,۲۴۳,۵۹۴	۱۲۶,۸۶۹,۰۹۵,۵۸۶

سود حاصل از فروش سهام شرکت‌های پذیرفته‌شده در بورس یا فرابورس
سود حاصل از فروش صندوق‌های سرمایه‌گذاری

۵-۱) سود حاصل از فروش سهام شرکت‌های پذیرفته‌شده در بورس یا فرابورس به شرح زیر است:

نام شرکت	تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد فروش	مالیات	سود (زیان) فروش	سود (زیان) فروش
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
بین‌المللی توسعه ساختمان	۱,۵۲۹,۳۹۳	۷۹۲,۲۲۵,۰۵۷	۶۶۱,۱۰۳,۱۴۲	۷۵۲,۵۹۱	۳,۹۶۱,۱۲۶	۱۲۶,۴۰۸,۱۹۸	۰
توسعه و عمران امید	۵,۵۷۸,۹۶۴	۱۰,۵۶۰,۵۸۱,۹۱۹	۱۰,۲۶۵,۲۱۸,۷۲۲	۲۸,۶۸۲,۹۳۱	۵۲,۸۰۲,۹۱۳	۲۱۳,۸۷۷,۳۵۳	۴۰,۵۱۰,۹۰۵,۵۶۶
	۷,۱۰۸,۳۵۷	۱۱,۳۵۲,۸۰۶,۹۷۶	۱۰,۹۲۶,۳۲۱,۸۶۴	۲۹,۴۳۵,۵۲۲	۵۶,۷۶۴,۰۳۹	۳۴۰,۲۸۵,۵۵۱	۴۰,۵۱۰,۹۰۵,۵۶۶

۵-۲) سود حاصل از فروش صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح زیر است:

نام صندوق	تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد فروش	مالیات	سود (زیان) فروش	سود (زیان) فروش
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق س خانه آگاه-املاک	۸,۲۰۶,۰۰۰	۸۷,۱۳۷,۱۹۳,۸۰۰	۸۸,۱۸۹,۰۳۳,۲۶۹	۱۵,۷۹۳,۴۷۱	۰	(۱۰,۶۷,۶۳۲,۹۴۰)	۰
صندوق س.س.درآمد ثابت اکسیژن-د	۱۳,۲۲۴,۰۲۵	۲۰۰,۱۰۶,۷۰۴,۹۲۵	۱۹۷,۵۰۸,۰۶۰,۶۴۹	۷۳,۷۸۹,۳۱۱	۰	۲,۵۲۴,۸۵۴,۹۶۵	۰
صندوق س آوای فردای زاگرس-ثابت	۶۹,۴۲۵	۲۰,۹۱,۹۸۳,۵۲۵	۲۰,۸۰,۷۷۹,۶۲۰	۳۹۲,۲۲۷	۰	۱۰,۸۱۱,۶۶۸	۵,۶۰۶,۵۶۸,۴۸۶
صندوق س. سپید دماوند-د	۱۷۰,۴۹۹	۴,۹۹۸,۱۳۵,۵۲۲	۴,۷۴۲,۳۰۲,۲۷۵	۱,۸۴۳,۰۵۷	۰	۲۵۳,۹۹۰,۱۹۰	۰
صندوق تداوم اطمینان تمدن-ثابت	۳,۹۰۲,۹۵۱	۷۵,۱۰۶,۳۱۷,۳۸۶	۷۰,۶۴۰,۴۳۸,۳۰۹	۱۵,۸۹۴,۵۲۳	۰	۴,۴۴۹,۹۸۴,۵۰۴	۰
صندوق سرمایه گذاری ارکیده-ثابت	۱۳۳,۲۹۵,۵۱۷	۱,۸۷۳,۱۵۶,۵۲۷,۷۲۷	۱,۷۳۷,۹۲۲,۸۹۶,۸۳۲	۵۲۳,۶۰۸,۲۵۹	۰	۱۳۴,۷۱۱,۰۲۲,۶۳۶	۰
صندوق س.س. درآمد ثابت پایش-د	۱۵,۷۰۴,۹۱۰	۲۶۰,۳۷۳,۹۵۱,۵۸۷	۲۵۷,۰۰۳,۰۳۷,۵۳۶	۹۶,۰۱۲,۸۱۳	۰	۳,۲۷۴,۶۳۱,۲۳۸	۰
صندوق س سپر سرمایه بیدار - ثابت	۸,۷۴۵,۲۹۸	۳۰,۴۶۴,۳۴۱,۲۳۲	۲۸۲,۳۱۶,۲۲۹,۹۹۶	۹۳,۷۱۶,۴۵۴	۰	۲۲,۲۳۰,۲۹۴,۷۸۲	۰
صندوق س.درآمد ثابت کارآمد-د	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵۷۶,۸۷۵,۳۵۹
صندوق آرمغان فیروزه آسیا-ثابت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱۶,۰۲۸,۲۶۰,۷۹۶
صندوق س. لبخند فارابی-د	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶۰۶,۳۰۰,۳۷۹
	۱۸۳,۳۱۸,۶۲۵	۳,۸۰۷,۶۱۱,۱۵۵,۷۰۴	۲,۶۴۰,۴۰۳,۱۴۸,۴۸۶	۸۲۰,۰۵۰,۱۷۵	۰	۱۶۶,۳۸۷,۹۵۷,۰۴۳	۱۲۲,۸۱۸,۰۰۵,۰۲۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(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 ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
	ریال	ریال
۱-۶ سود تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت های پذیرفته شده	۰	۱,۳۰۵,۰۸۲,۴۶۴
۲-۶ سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری	۹۷,۶۳۰,۸۳۱,۵۶۹	۲۲,۲۱۷,۴۷۹,۲۱۱
۳-۶ سود سپرده های بانکی	۸۰,۹۲۸,۷۶۷	۲۹,۹۸۴,۹۳۳,۰۹۱
	۹۷,۷۱۱,۷۶۰,۳۳۶	۵۳,۵۰۷,۴۹۳,۷۶۶

(۶-۱) سود تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس یا فرابورس به شرح زیر است:

نام شرکت	تعداد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	مالیات	سود تحقق نیافته	دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	سود تحقق نیافته
شرکت توسعه و عمران امید	۰	۰	۰	۰	۰	۰	ریال
	۰	۰	۰	۰	(۰)	۰	۱,۳۰۵,۰۸۲,۴۶۴

(۶-۲) سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری به شرح زیر است:

نام صندوق	تعداد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	مالیات	سود تحقق نیافته	دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	سود تحقق نیافته
صندوق س. سپید دماوند-د	۷,۰۸۸,۸۷۸	۲۱۷,۲۵۹,۹۳۲,۹۴۴	۱۹۷,۱۷۱,۸۴۴,۲۲۶	۸۰,۱۱۴,۶۰۰	۰	۲۰,۰۰۷,۹۷۴,۱۱۸	ریال
صندوق ص.س.درآمد ثابت اکسیژن-د	۲۰,۲۵۳,۸۶۲	۳۳۵,۹۱۰,۳۰۱,۲۷۰	۳۰۸,۳۸۰,۴۱۳,۷۷۶	۱۲۳,۸۶۶,۹۲۴	۰	۲۷,۴۰۶,۰۲۰,۵۷۰	۰
صندوق ص.س. درآمد ثابت پایش-د	۷۰۴,۲۶۴	۱۳۶,۰۳۲,۵۶۰,۰۰	۱۱,۵۷۲,۴۲۲,۳۵۷	۴,۶۴۸,۵۸۳	۰	۱,۰۲۹,۲۵۴,۶۶۰	۰
صندوق تداوم اطمینان تمدن-ثابت	۱۴,۸۷۲,۴۲۸	۳۳۳,۳۶۵,۹۷۷,۷۷۰	۲۸۴,۰۵۵,۱۸۶,۹۴۸	۱۲۲,۹۲۸,۶۰۱	۰	۴۹,۱۸۷,۵۸۲,۲۲۱	۰
صندوق سرمایه گذاری ارکیده-ثابت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۲,۲۱۷,۴۷۹,۲۱۱
صندوق س.درآمد ثابت کارآمد-د	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۲,۲۱۷,۴۷۹,۲۱۱
		۸۹۹,۱۴۲,۳۵۷,۵۸۴	۸۰۱,۱۷۹,۸۶۷,۳۰۷	۳۳۱,۵۵۸,۷۰۸	-	۹۷,۶۳۰,۸۳۱,۵۶۹	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۳-۶) سود سپرده های بانکی به شرح زیر تفکیک می شود:

نام	تاریخ سرمایه گذاری	نرخ سود	مبلغ سود	هزینه تنزیل	خالص سود	خالص سود
			ریال	ریال	ریال	ریال
سپرده کوتاه مدت ۱۰۰۱۱۰۸۱۰۷۰۷۰۷۵۱۹۳ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۳/۰۶	۵٪	۳۴,۲۸۴	۰	۳۴,۲۸۴	۷۹,۲۱۳,۱۸۹
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۱/۱۲/۲۴	۵٪	۷۷۹,۶۶۴	۰	۷۷۹,۶۶۴	۳۳۴,۲۲۱
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۵٪	۳۲,۸۰۲,۹۷۳	۰	۳۲,۸۰۲,۹۷۳	۷۱,۸۷۶,۰۵۲
سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۰۱۱۴ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۵/۱۷	۲۳٪	۰	۰	۰	۵,۵۰۳,۴۷۵,۸۹۶
سپرده کوتاه مدت ۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۶/۰۷	۵٪	۹۵۱,۱۴۰	۰	۹۵۱,۱۴۰	۶۶,۲۹۹,۳۲۴
سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۲۳۲ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۸/۰۳	۲۳٪	۰	۰	۰	۵,۷۲۳,۶۱۴,۹۳۲
سپرده بلند مدت ۱۰۰۱۶۰۹۳۵۰۰۰۰۰۰۲۹۵ بانک خاورمیانه	۱۴۰۲/۰۸/۳۰	۲۳٪	۰	۰	۰	۴,۹۱۶,۴۳۸,۴۶۷
سپرده بلند مدت ۵۱۰۱۸۲۱۰۸۲۶۰۰ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۱۲/۲۸	۲۳٪	۰	۰	۰	۱۳,۲۰۵,۷۹۳,۱۷۵
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۸۱۰۰,۱۵۶۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۳/۰۳/۰۵	۵٪	۴۶,۳۹۹,۸۹۶	(۳۹,۱۹۰)	۴۶,۳۶۰,۷۰۶	۴۱۷,۸۸۶,۸۳۵
			۸۰,۹۶۷,۹۵۷	(۳۹,۱۹۰)	۸۰,۹۲۸,۷۶۷	۲۹,۹۸۴,۹۳۲,۰۹۱

۷) سایر درآمدها

یادداشت	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۴۰۳
	ریال	ریال
درآمدهای تنزیل سود بانک	۷-۱	۳۲,۹۵۵,۱۱۹
تعدیل کارمزد کارگزار	۷-۲	۹۳,۶۵۵,۲۴۷
سایر درآمدها برای تنزیل سود سهام شرکت توسعه و عمران امید		۰
	۲۰۷,۰۶۲,۳۳۲	۱۲۶,۶۱۰,۳۶۶

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 از محل ابلاغیه ۱۹/۲۰۲۰ سازمان بورس و اوراق بهادار است.

۸) درآمد فروش املاک و مستغلات

یادداشت	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند
	ریال	ریال
درآمد فروش ساختمان	۸-۱	۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۰	۰

۸-۱) درآمد فروش املاک مستغلات در دوره قبل ناشی از فروش قطعه ۳ ملک سعادت آباد و قطعه ۲ ملک آزادگان است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۹) درآمد سود اوراق بهادار

یادداشت	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
	ریال	ریال
۹-۱	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	۰

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 ۱۴۰۴/۰۲/۳۱ که در مجمع مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۶ تصویب و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۵ دریافت شده می باشد.

۱۰) درآمد اجاره املاک و مستغلات

یادداشت	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
	ریال	ریال
۱۰-۱	۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۱۰-۲	۸۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰

ساختمان پلاک ۱۲

ساختمان پلاک ۳۲

۱۰-۱) درآمد اجاره به موجب قرارداد شماره ۱۶/ب/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۵ محقق شده است.

۱۰-۲) درآمد اجاره به موجب قرارداد شماره ۰۴۱۲/ق/۰۶۰۱ مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۶ محقق شده است.

۱۱) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
مدیر	۱۹,۸۸۹,۶۷۱,۷۰۴	۱۹,۰۴۹,۹۷۳,۰۳۲
متولی	۱,۳۳۵,۶۱۶,۲۹۹	۸۹۵,۰۸۱,۸۲۴
بازارگردان	۲,۶۵۱,۹۵۶,۱۱۴	۲,۵۳۹,۹۹۶,۲۷۶
مدیر بهره برداری	۲,۶۵۱,۹۵۶,۱۱۴	۲,۵۳۹,۹۹۶,۲۷۶
حسابرس	۲,۴۹۴,۲۷۱,۹۶۴	۹۰۲,۵۴۰,۷۳۰
	۲۹,۰۲۳,۴۷۲,۱۹۵	۲۵,۹۲۷,۵۸۸,۱۲۸

۱۲) سایر هزینه های عملیاتی

یادداشت ها	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
	ریال	ریال
هزینه تاسیس	۳۷,۲۲۶,۱۹۲	۳۷,۳۶۳,۰۵۳
برگزاری مجامع	۶۸,۴۷۴,۵۶۶	۰
کارمزد شرکت سپرده گذاری و مدیریت دارایی مرکزی	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۲۴
هزینه نرم افزار	۴,۱۷۸,۸۹۸,۶۱۵	۳,۲۴۱,۶۳۱,۹۹۷
هزینه کارمزد بانکی	۹,۴۳۹,۰۴۰	۱۶,۵۱۵,۸۴۰
هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه گزارش کارشناسی	۳,۲۶۶,۰۰۷,۵۰۰	۴,۸۵۱,۳۸۷,۹۴۸
هزینه تصفیه	۱,۵۰۸,۸۰۷	۴۶۵,۱۷۷,۴۷۸
هزینه برگشت سود سپرده بانکی	-	۲۷۹,۸۷۲,۳۶۱
سایر هزینه ها	۲,۱۶۳,۳۶۶,۱۶۴	۲,۶۰۰,۳۳۷,۰۱۹
۱۲-۱	۱۰,۳۲۴,۹۲۰,۸۸۴	۱۱,۹۹۲,۱۸۵,۷۲۰

۱۲-۱) شامل هزینه های معاملات و نگهداری املاک و هزینه های مربوط به سامانه مودیان است.

۱۳) سود هر واحد سرمایه گذاری

	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
	ریال	ریال
سود خالص	۲۳۱,۴۳۹,۷۹۷,۵۳۲	۳۰۵,۵۸۲,۴۲۵,۸۷۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
سود هر واحد سرمایه گذاری	۱,۵۴۳	۲,۰۳۷

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۴ سایر دارایی‌ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت
ریال	ریال	
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۷۴,۶۸۳,۸۹۴	۱۴-۱

مخارج انتقالی به دوره‌های آتی

۱۴-۱) مخارج انتقالی به دوره‌های آتی به شرح جدول زیر است:

۱۴۰۴/۱۲/۲۹			
مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۶۳,۵۰۳,۸۴۸	۰	۳۷,۲۲۶,۱۹۲	۲۶,۲۷۷,۶۵۶
۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۸,۴۷۴,۵۶۶	۳۱,۵۲۵,۴۳۴
۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۳,۰۹۰,۸۵۳,۱۳۱	۲۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۴۸,۹۷۲,۳۲۷	۱۶,۸۸۰,۸۰۴
۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۹۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۴,۶۷۳,۰۸۵	۷۴,۶۸۳,۸۹۴

مخارج تاسیس

مخارج برگزاری مجامع

مخارج عضویت در کانون ها

آبونمان نرم افزار صندوق

خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

۱۵ پیش‌پرداخت‌ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰

پیش‌پرداخت هزینه تهیه گزارش کارشناسی

۱۶ سرمایه‌گذاری در املاک

املاک کردستان (قطعات ۱ تا ۴)	ساختمان پلاک ۱۲	ساختمان پلاک ۳۲	جمع
ریال	ریال	ریال	ریال
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰	۰	۰	۰
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۶۰,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰

مانده ابتدای دوره

افزایش (خرید به بهای تمام‌شده)

کاهش (فروش به بهای تمام‌شده)

مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

به موجب مبادعه‌نامه شماره ۱۴۰۴/الف/۱۸۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ساختمان پلاک ۱۲ به قیمت کارشناسی‌شده ۲۹۵ میلیارد ریال و به موجب مبادعه‌نامه شماره ۱۴۰۴/الف/۱۸۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ساختمان پلاک ۳۲ به قیمت کارشناسی‌شده ۲۰۰ میلیارد ریال خریداری شد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(۱۷) سایر سرمایه‌گذاری ها

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۱۷-۱	۸۹۸,۸۱۰,۶۹۸,۸۷۴	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵

سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار

(۱۷-۱) سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار به شرح جدول زیر می باشد:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱			۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
درصد به کل دارایی ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد به کل دارایی ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده
درصد به کل دارایی ها	ریال	ریال	درصد	ریال	ریال
۷۴٪	۱,۳۹۸,۰۸۳,۹۸۳,۱۷۳	۱,۳۹۴,۴۰۸,۳۳۷,۸۴۵	۰٪	۰	۰
۱٪	۱۰,۲۶۵,۲۱۸,۷۲۲	۱۱,۹۰۸,۲۵۲,۸۲۷	۰٪	۰	۰
۰٪	۰	۰	۱٪	۱۲,۶۰۱,۶۷۷,۰۱۷	۱۱,۵۷۲,۴۲۲,۳۵۷
۰٪	۰	۰	۱۸٪	۳۳۵,۷۸۶,۴۳۴,۳۴۶	۳۰۸,۳۸۰,۴۱۳,۷۷۶
۰٪	۰	۰	۱۸٪	۳۳۳,۲۴۲,۷۶۹,۱۶۸	۲۸۴,۰۵۵,۱۸۶,۹۴۷
۰٪	۰	۰	۱۲٪	۲۱۷,۱۷۹,۸۱۸,۳۴۳	۱۹۷,۱۷۱,۸۴۴,۲۲۶
۷۵٪	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۱,۴۰۶,۳۱۶,۵۹۰,۶۷۲	۴۸٪	۸۹۸,۸۱۰,۶۹۸,۸۷۴	۸۰۱,۱۷۹,۸۶۷,۳۰۶

صندوق سرمایه‌گذاری ارکیده-ثابت

توسعه و عمران امید

ص.س. درآمد ثابت پایش-د

ص.س.درآمد ثابت اکسیژن-د

صندوق تداوم اطمینان تمدن-ثابت

صندوق س. سپید دماوند-د

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۸) حساب‌های دریافتنی

حساب‌های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	تنزیل نشده	تنزیل نشده
	ریال	ریال
۱۸-۱ سود سپرده‌های بانکی دریافتنی	۱۱,۷۰۰,۲۴۷	۵,۰۰۳,۳۲۷
جاری کارگزاران (حساب دریافتنی از کارگزار)	۰	۲,۰۵۸,۳۰۸,۵۱۵
تعدیل کارمزد کارگزار	۰	۱۷۷,۶۱۴,۶۳۲
سود سهام دریافتنی	۰	۱,۲۶۴,۸۰۲,۷۶۸
اجاره دریافتنی	۸۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
	۸۳۱,۷۰۰,۲۴۷	۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲
۱۸-۱ سود سپرده‌های بانکی دریافتنی	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	تنزیل نشده	تنزیل نشده
	ریال	ریال
سپرده نزد بانک پاسارگاد شعبه کردستان شماره حساب ۳۴۰,۸۱۰۰,۱۵۶۶۲۴۰۶,۱	۱۱,۷۰۰,۲۴۷	۵,۰۰۳,۳۲۷

۱۸-۲ درآمد سود تقسیمی شرکت توسعه و عمران امید به موجب مجمع سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۲/۳۱ که در مجمع مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۱۷ تصویب و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۲ دریافت شده می‌باشد.

۱۹) موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۱۹-۱ موجودی نقد نزد بانک‌ها	۳,۰۹۳,۸۳۶,۵۲۶	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸

۱۹-۱) موجودی نقد نزد بانک‌ها به شرح زیر است:

سپرده‌های بانکی	تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سر رسید	نرخ سود	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
				مبلغ	مبلغ
				درصد از کل دارایی ها	درصد از کل دارایی ها
				ریال	ریال
سپرده کوتاه مدت ۲۰۹۸۱۰۰۱۵۶۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۱/۱۲/۲۴	۵٪	درصد	۴۹,۳۹۶,۸۷۸	۸,۸۷۴,۰۴۵
سپرده کوتاه مدت ۰۲۰۱۶۳۰۸۰۹۶۰۸ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۵٪	درصد	۶۱۴,۳۸۸,۲۰۳	۱۲۴,۰۲۹,۸۲۰
سپرده کوتاه مدت ۰۲۰۱۶۴۹۶۴۷۶۰۵ بانک کارآفرین	۱۴۰۲/۰۶/۰۷	۵٪	درصد	۰	۲۸,۹۴۶,۲۲۹
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۸۱۰۰,۱۵۶۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۳/۰۳/۰۵	۵٪	درصد	۳۲۹,۱۹۳,۸۵۸	۱,۲۹۴,۲۰۴,۳۳۴
سپرده کوتاه مدت ۳۴۰,۱۱۰,۱۵۶۶۲۴۰۶,۱ بانک پاسارگاد	۱۴۰۳/۱۲/۱۵	۰٪	درصد	۲,۱۰۰,۸۵۷,۵۸۷	۳,۳۳۰,۷۳۱,۰۵۰
			درصد	۳,۰۹۳,۸۳۶,۵۲۶	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸
			درصد	۰.۱۷٪	۰.۲۵٪

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۰) حساب‌های پرداختنی به ارکان صندوق

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت
ریال	ریال	
۸,۴۹۲,۶۷۸,۳۳۱	۶,۴۸۵,۳۳۳,۸۱۱	کارمزد مدیر صندوق - گروه مالی دانایان
۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶	۵۱۲,۰۵۴,۷۳۶	کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	۱,۰۵۳,۱۶۸,۱۹۳	کارمزد بازارگردان - صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان
۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	۱,۸۲۲,۰۳۲,۳۷۶	کارمزد مدیر بهره‌برداری - شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
۵۰۴,۰۰۰	۱۰۰,۵۰۴,۰۰۰	بدهی به مدیر بابت امور صندوق
۱۱,۷۴۳,۵۶۶,۲۹۵	۹,۹۷۳,۰۹۳,۱۱۶	

۲۰-۱

۲۰-۱) بدهی به مدیر بابت امور صندوق

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
ریال	ریال	
۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه برگزاری مجمع
۵۰۴,۰۰۰	۵۰۴,۰۰۰	سایر
۵۰۴,۰۰۰	۱۰۰,۵۰۴,۰۰۰	

۲۱) سود تقسیمی پرداختنی

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
ریال	ریال	
۸۳۰,۰۸۲,۸۶۴	۸۳۰,۰۸۲,۸۶۴	سود تقسیمی سال ۱۴۰۲
۵,۵۵۲,۲۲۹,۵۶۵	۵,۵۵۲,۲۲۹,۵۶۵	سود تقسیمی سال ۱۴۰۳
۰	۱۵۶,۱۹۳,۲۰۰	سود تقسیمی سال ۱۴۰۳
۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹	

۲۲) حساب‌های پرداختنی تجاری

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت
ریال	ریال	
۰	۳۲,۶۵۲,۱۷۸	جاری کارگزاران
۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تسویه ساختمان پلاک ۱۲
۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	ودیعه قرارداد اجاره
۰	۲۰,۰۴۲,۶۵۲,۱۷۸	

۲۲-۱

۲۲-۱

۲۲-۱) با توجه به معافیت مالیاتی اعلامی در بند الف ماده ۱۴ ذیل فصل چهارم قانون تأمین مالی تولید و زیرساخت‌ها (مصوب ۱۴۰۲/۱۲/۲۲) مالک قبلی ساختمان مشمول معافیت است؛ با توجه به عدم پاسخگویی سامانه‌های مالیاتی، طبق توافق طرفین، انتقال سند تا زمان اخذ مفاد حساب مالیاتی معوق شده است؛ همچنین از تاریخ ۹ بهمن ماه سال ۱۴۰۴ کلیه منافع ساختمان پلاک ۱۲ به صندوق منتقل شده است و منافع صندوق تأمین شده است.

۲۲-۲) به موجب قرارداد شماره ۱۶/ب/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۵ مبلغ و دیعه، از قرارداد قبلی منتقل شده است.

۲۳) سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
ریال	ریال	
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۱,۵۰۸,۸۰۷	ذخیره کارمزد تصفیه
۶۰۱,۶۹۳,۸۲۰	۵۶۱,۷۵۷,۸۴۲	ذخیره حق الزحمه‌ی حسابرس
۳,۴۲۵	۳۹,۱۹۰	ذخیره تنزیل سود سپرده‌ی بانکی
۱۳۸,۱۳۲,۸۲۲	۱۰۱,۹۴۸,۸۳۸	ذخیره تنزیل سود سهام
۴,۲۵۰,۹۱۵,۱۳۱	۴۷۲,۱۶۶,۷۳۷	آبونمان نرم افزار
۵,۹۹۰,۷۴۵,۱۹۸	۲,۱۳۷,۴۲۱,۴۱۴	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(۲۴) خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰۰۰۰ ریالی و ۱۴۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ به شرح ذیل است:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱			۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
تعداد	مبلغ - ریال	درصد	تعداد	مبلغ - ریال	درصد
۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۲,۱۱۶,۳۱۴,۹۸۹	۳٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۸۳۰,۹۷۴,۹۰۷	۳٪
۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۹,۶۹۳,۰۵۱,۹۹۱	۳٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۸,۶۶۴,۷۷۹,۹۲۵	۳٪
۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۴۲۳,۲۶۲,۹۹۸	۱٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۱۶۶,۱۹۴,۹۸۱	۱٪
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۴,۳۳۳,۶۲۹,۹۷۸	۷٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۱,۶۶۱,۹۴۹,۸۱۴	۷٪
۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۳۹,۲۵۶,۸۱۹,۶۹۴	۹۳٪	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۳,۲۶۷,۲۹۷,۳۹۰	۹۳٪
۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۳۹,۲۵۶,۸۱۹,۶۹۴	۹۳٪	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۳,۲۶۷,۲۹۷,۳۹۰	۹۳٪
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲,۰۰	۱۰۰٪	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰	۱,۸۲۴,۹۲۹,۲۴۷,۲۰۴	۱۰۰٪

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز:

گروه مالی دانایان
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیکرای
شرکت سرمایه گذاری دانایان

واحدهای سرمایه گذاری عادی:

دارندگان واحدهای سرمایه گذاری عادی

(۲۵) نقد حاصل از عملیات

دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴
ریال	ریال
۳۰۵۵۸۳,۴۲۵,۸۷۰	۲۳۱,۴۳۹,۷۹۷,۵۳۲
(۲۳,۵۲۲,۵۶۱,۶۷۵)	(۹۷,۶۳۰,۸۲۱,۵۶۹)
۲۸۲,۰۶۰,۸۶۴,۱۹۵	۱۳۳,۸۰۸,۹۶۵,۹۶۳
۱,۸۴۴,۶۲۳,۲۰۱	۲,۶۷۴,۰۲۸,۹۹۵
۱,۵۶۰,۳۳۰,۴۰۰	۳,۰۷۹,۶۷۳,۰۸۵
۵۲۹,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	(۴۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
(۴۹۸,۷۱۳,۳۱۶,۷۳۷)	۶۰۷,۱۶۹,۳۳۴,۵۹۰
(۳۸۳,۹۵۲,۷۶۶)	(۱,۷۷۰,۴۷۳,۱۷۹)
۱۹۳,۹۰۳,۱۲۸	(۳,۸۵۳,۳۲۳,۷۸۴)
(۱,۲۰۷,۵۴۹,۲۲۱)	۲۰,۰۴۲,۶۵۲,۱۷۸
(۷۴,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
(۴۱,۶۱۵,۹۶۱,۹۹۵)	۱۳۴,۳۴۱,۸۹۱,۸۸۵
۲۴۰,۴۴۴,۹۰۲,۲۰۰	۲۶۸,۱۵۰,۸۵۷,۸۴۸

سود خالص

تعدیلات:

(سود) تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

جمع

کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها

کاهش سایر دارایی ها

(افزایش) 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 حساب های پرداختی تجاری

کاهش پیش پرداخت ها

جمع

نقد حاصل از عملیات

۲۶) مدیریت سرمایه و عوامل ریسک

۲۶-۱) 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.

۲۶-۱-۱) 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.

۲۶-۱-۲) تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

۲۶-۱-۳) 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.

۲۶-۱-۴) 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.

۲۶-۱-۵) 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.

۲۶-۱-۶) افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات: استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه‌ی سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش 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.

۲۶-۱-۷) 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.

۸-۱-۲۶) 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.

۹-۱-۲۶) 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 ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۷) سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق

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

اشخاص وابسته	نام	نوع وابستگی	نوع واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
مدیر صندوق	گروه مالی دانایان	موسس و مدیر صندوق	ممتاز	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳.۳٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳.۳٪
مدیر بهره بردار	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	موسس و مدیر بهره برداری	ممتاز	۴,۰۰۰,۰۰۰	۲.۷٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	۲.۷٪
موسس	شرکت سرمایه گذاری دانایان	موسس	ممتاز	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰.۷٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰.۷٪
				۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶.۷٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶.۷٪

۲۸) 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:

طرف معامله	نوع وابستگی	شرح معامله	ارزش معامله	تاریخ معامله	مانده بدهکار (بستانکار)	مانده بدهکار (بستانکار)
		موضوع معامله	ریال		ریال	ریال
گروه مالی دانایان	مدیر	کارمزد ارکان	۱۹,۸۸۹,۶۷۱,۷۰۴	طی دوره	(۶,۴۸۵,۳۳۳,۸۱۱)	(۷,۳۲۲,۹۴۳,۹۰۷)
گروه مالی دانایان	مدیر	امور صندوق	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	طی دوره	(۱۰۰,۵۰۴,۰۰۰)	۰
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران	متولی	کارمزد ارکان	۱,۳۳۵,۶۱۶,۲۹۹	طی دوره	(۵۱۲,۰۵۴,۷۳۶)	(۵۹۰,۱۶۳,۸۴۰)
موسسه حسابرسی آگاهان و همکاران	حسابرس	کارمزد ارکان	۲,۴۹۴,۲۷۱,۹۶۴	طی دوره	(۵۶۱,۷۵۷,۸۴۲)	۰
موسسه حسابرسی وائیا نیک تدبیر	حسابرس	کارمزد ارکان	۰	طی دوره	۰	(۲۹۷,۵۴۰,۹۰۰)
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره بردار	کارمزد ارکان	۲,۶۵۱,۹۵۶,۱۱۴	طی دوره	(۱,۸۲۲,۰۳۲,۳۷۶)	(۱,۰۲۳,۳۲۵,۸۲۷)
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان	بازارگردان	کارمزد ارکان	۲,۶۵۱,۹۵۶,۱۱۴	طی دوره	(۱,۰۵۳,۱۶۸,۱۹۳)	(۱,۰۲۳,۳۲۵,۸۲۷)
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره بردار	امور صندوق	۲,۷۴۱,۶۵۶,۶۱۱	طی دوره	۰	۰
کارگزاری دانایان	کارگزاری	خرید و فروش اوراق بهادار	۴,۸۶۲,۲۱۷,۸۴۸,۷۰۸	طی دوره	(۳۲,۶۵۲,۱۷۸)	۰
شرکت سرمایه گذاری دانایان	مؤسس	خرید ملک	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	طی دوره	(۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰

۲۹) تعهدات، دارایی ها و بدهی های احتمالی

علیرغم معافیت مالیاتی صندوق های سرمایه گذاری موضوع یادداشت ۷-۴ صورت های مالی، مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ به دلیل عدم استفاده از حافظه مالیاتی و عدم صدور صورتحساب فروش به مبلغ ۵۵ میلیارد ریال تشخیص و به شرکت ابلاغ گردید که مورد تایید صندوق نبوده و صندوق نسبت به آن اعتراض نموده است. به استثنای موضوع فوق، صندوق فاقد تعهدات، دارایی ها و بدهی های احتمالی با اهمیت در تاریخ این گزارش می باشد.

۳۰) رویدادهای بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها

از تاریخ صورت خالص دارایی ها تا تاریخ تایید صورت های مالی هیچگونه رویداد با اهمیتی که مستلزم تعدیل اقلامو یا افشا در یادداشت های توضیحی بوده، رخ نداده است.



گزارش عملکرد مدیر

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رأی

نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای که صندوق سرمایه‌گذاری قابل‌معامله (ETF) محسوب می‌شود که در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ تحت شماره ۵۵۳۳۱ نزد اداره ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسید. در دوره‌ی مالی گزارش‌شده، مجوز فعالیت صندوق صادر نگردیده بود؛ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۵ مجوز فعالیت صادر شده است. مدت فعالیت صندوق به موجب ماده ۵ اساسنامه تا تاریخ ۱۴۰۶/۰۷/۲۰ تمدید گردیده است. مرکز اصلی صندوق در تهران، بزرگراه کردستان، خیابان زاینده‌رود غربی پلاک ۳ واقع شده است.

موضوع فعالیت صندوق طبق اساسنامه‌ی آن به شرح زیر است:

الف - فعالیت اصلی

- هر گونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول که ویژگی‌های آن‌ها در ماده ۲۹ 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:

- مایه‌گذاری 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.

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. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتازی که دارای حق رأی‌اند به شرح اشخاص زیر است:

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

مدیر صندوق: شرکت گروه مالی داناایان 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 ۱۳۹۴/۰۵/۱۰ به شماره ثبت ۳۶۵۳۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران، خیابان سهروردی جنوبی، 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

سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای به صورت نقدی تأسیس شده و سرمایه‌گذاری‌های خود را صرفاً در قالب حدود تعیین شده در اساسنامه‌ی صندوق و مطابق با تشریفات مندرج در امیدنامه انجام خواهد دارد. با توجه به اهداف صندوق، تمرکز سرمایه‌گذاری‌های آن در حوزه‌ی املاک و مستغلات خواهد بود و سرمایه‌گذاری در دارایی‌های مالی مثل اوراق بدهی مرتبط با املاک و مستغلات صرفاً در صورت برخورداری از صرفه‌ی اقتصادی و با هدف مدیریت منابع پارک شده انجام خواهد گرفت. در صورت شناسایی فرصت سرمایه‌گذاری مناسب در املاک و مستغلات، منابع صندوق از دارایی‌های مالی منتقل خواهد شد. صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای با بهره‌گیری از توانایی مدیریت حرفه‌ای دارایی‌های حوزه‌ی املاک و مستغلات، به دنبال کسب بازده مناسب و کنترل ریسک‌های عمومی و خاص این حوزه است.

اولویت صندوق در خرید مستغلات، خرید واحدهای ساختمانی (در صورت برخورداری از قوانین و مقررات) واقع در استان تهران با کاربری مسکونی و اداری و تجاری است. پیش‌بینی می‌شود که سه سال اول فعالیت، سرمایه‌گذاری محدود به استان تهران و کاربری‌های مسکونی و اداری و تجاری باشد و در سال‌های آتی نیز در صورت تصویب مجمع و با اصلاح امیدنامه‌ی صندوق، جغرافیای جدیدی نیز برای کاربری‌های یادشده اضافه خواهد شد. موضوع اصلی فعالیت این صندوق، سرمایه‌گذاری و گردش دارایی‌های غیرمنقول است و سایر دارایی‌ها مثل سهام شرکت‌های ساختمانی در رتبه‌های بعدی است. سرمایه‌گذاری در اوراق قرضه و رهنی و سپرده‌ی بانکی با هدف مدیریت ریسک نقدینگی، پارک پول و تأمین سرمایه در گردش صندوق انجام می‌شود.

در رابطه با دارایی‌های غیرمنقول، محوریت اصلی فعالیت صندوق خرید یکجا و عمده‌ی واحدهای اداری و مسکونی و سپس فروش آن‌ها به شکل تک‌تک و خُرد است. از این مسیر صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای سیاست گردش مناسب دارایی‌های غیرمنقول و تحقق عایدی سرمایه‌ای را دنبال می‌کند. طبعاً در راستای مدیریت ریسک و متنوع‌سازی فعالیت، صندوق از فرصت خرید، بهسازی‌های جزئی و فروش مجدد نیز استفاده خواهد کرد.

سیاست اصلی صندوق ایفای نقش واسطه‌گری در بین متقاضیان خریدی است که به دنبال تبدیل به احسن کردن واحدهای مسکونی و اداری خود هستند. صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای خواهد کوشید که با تأمین نقدینگی لازم، این فرآیند را که در حال حاضر با دشواری بسیار همراه است، تسهیل کند. در شرایط فعلی فروشنده‌ی واحد مسکونی یا اداری خود به دنبال واحد جدیدی است که خریداری کند و منابع آن را با فروش واحد جاری خود تأمین کند. چون نقدینگی لازم در دسترس چند طرف معامله نیست،

انجام این معاملات با تأخیر، تعارض‌ها و گرفتاری‌های بسیاری روبه‌رو است. در این شرایط، صندوق املاک و مستغلات نیک‌رای می‌تواند راهگشا باشد و با فراهم‌آوردن نقدینگی، امکان انجام چند معامله هم‌زمان را تسهیل کند.

در چارچوب اساسنامه‌ی مصوب صندوق، چنانچه فرصت خرید از طریق سازوکار مزایده‌ی دستگاه‌های اجرایی مهیا باشد، صندوق اقدام به بررسی شرایط خواهد کرد و چنانچه فرصت سرمایه‌گذاری مطلوبی را شناسایی کند، طبق تشریفات مصوب صندوق، اقدام به سرمایه‌گذاری خواهد کرد.

خرید یا فروش دارایی‌های غیرمنقول که ارزش آن‌ها بیش از ۵۰ درصد کل دارایی‌های صندوق است، طبق مقررات منوط به اخذ مجوز از مجمع صندوق است. همچنین صندوق به منظور خرید دارایی‌های موضوع سرمایه‌گذاری و تأمین سرمایه در گردش فعالیت خود از تسهیلات استفاده خواهد کرد. مجموع تعهدات پرداخت آتی صندوق از محل خرید اعتباری املاک نباید بیشتر از ۶۰ درصد از ارزش کل دارایی‌های صندوق باشد. بر طبق اساسنامه‌ی صندوق، به غیر از مواردی که مرتبط با بهسازی و تعمیرات املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری است، صندوق سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات نیک‌رای فعالیتی مستقیم در ساخت یا مشارکت در ساخت و اعطای تسهیلات نخواهد داشت. همه‌ی این مقررات محدودکننده به معنای آن است که سیاست‌های صندوق باید محافظه‌کارانه باشد. صندوق نیک‌رای از این سیاست‌های تبعیت کرده و سیاست محافظه‌کارانه‌ی سرمایه‌گذاری را دنبال خواهد کرد.

کارمزد ارکان و تصفیه صندوق سرمایه‌گذاری به صورت روزانه به شرح جدول زیر محاسبه و در حساب‌ها ثبت می‌شود:

عنوان هزینه	شرح نحوه‌ی محاسبه‌ی هزینه
هزینه‌های تأسیس (شامل تبلیغ و پذیره‌نویسی)	معادل ۲ درصد از وجوه جذب‌شده در پذیره‌نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱۵۰ میلیون ریال با ارائه‌ی 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 ارائه‌ی 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 روزانه‌ی ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد مدیر بهره‌برداری	سالانه ۰/۲ درصد از متوسط روزانه‌ی ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه‌ی ارزش خالص دارایی‌های صندوق (حداقل ۲۰۰۰ و حداکثر ۲۰۱۰۰ میلیون ریال)
حق الزحمه‌ی حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۳,۳۰۰ میلیون ریال
حق الزحمه و کارمزد تصفیه‌ی مدیر صندوق	معادل ۰/۱ درصد ارزش خالص دارایی‌های صندوق
حق‌پذیرش 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

صورت سود و زیان دوره‌ی مالی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی:
۱۲۶,۸۶۹,۰۹۵,۵۸۶	۱۶۶,۷۲۸,۲۴۲,۵۹۴	سود (زیان) فروش اوراق بهادار
۵۳,۵۰۷,۴۹۳,۷۶۶	۹۷,۷۱۱,۷۶۰,۳۳۶	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها و سپرده‌های بانکی
۱۲۶,۶۱۰,۳۶۶	۲۰۷,۰۶۲,۳۳۲	سایر درآمدها
۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	سود (زیان) فروش املاک و مستغلات
.	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	درآمد سود اوراق بهادار
.	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۳۴۳,۵۰۳,۱۹۹,۷۱۸	۲۷۰,۷۸۸,۱۹۰,۶۱۱	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه‌های عملیاتی:
۲۵,۹۲۷,۵۸۸,۱۲۸	۲۹,۰۲۳,۴۷۲,۱۹۵	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
۱۱,۹۹۲,۱۸۵,۷۲۰	۱۰,۳۲۴,۹۲۰,۸۸۴	سایر هزینه‌های عملیاتی
۳۷,۹۱۹,۷۷۳,۸۴۸	۳۹,۳۴۸,۳۹۳,۰۷۹	جمع هزینه‌های عملیاتی
۳۰۵,۵۸۳,۴۲۵,۸۷۰	۲۳۱,۴۳۹,۷۹۷,۵۳۲	سود خالص
۲,۰۳۷	۱,۵۴۳	سود هر واحد سرمایه‌گذاری

صورت خالص دارایی‌ها

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۷۴,۶۸۳,۸۹۴
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۶۰,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۸۹۸,۸۱۰,۶۹۸,۸۷۴
۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲	۸۳۱,۷۰۰,۲۴۷
۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۳,۰۹۳,۸۳۶,۵۲۶
۱,۸۸۷,۶۰۶,۰۷۳,۵۹۴	۱,۸۶۳,۶۲۰,۹۱۹,۵۴۱
۱۱,۷۴۳,۵۶۶,۲۹۵	۹,۹۷۳,۰۹۳,۱۱۶
۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹
.	۲۰,۰۴۲,۶۵۲,۱۷۸
۵,۹۹۰,۷۴۵,۱۹۸	۲,۱۳۷,۴۲۱,۴۱۴
۲۴,۱۱۶,۶۲۳,۹۲۲	۳۸,۶۹۱,۶۷۲,۳۳۷
۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱,۸۲۴,۹۲۹,۲۴۷,۲۰۴
۱۲,۴۲۳	۱۲,۱۶۶

دارایی‌ها

سایر دارایی‌ها

پیش‌پرداخت‌ها

سرمایه‌گذاری در املاک

سایر سرمایه‌گذاری‌ها

حساب‌های دریافتنی

موجودی نقد

جمع دارایی‌ها

بدهی‌ها

حساب‌های پرداختنی به ارکان صندوق

سود تقسیمی پرداختنی

حساب‌های پرداختنی تجاری

سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر

جمع بدهی‌ها

خالص دارایی‌ها

خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری

گردش خالص دارایی‌ها

۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳:

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۳

تغییرات خالص دارایی‌ها در دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳:

سود خالص دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴:

مانده‌ی خالص دارایی‌ها در ۱ تیر ۱۴۰۴

تغییرات خالص دارایی‌ها در دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴:

سود خالص دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری

مانده در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	مبلغ
واحد	ریال
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹
-	۳۰۵,۵۸۳,۴۲۵,۸۷۰
-	(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۷,۵۳۳,۵۰۱,۶۱۹
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲
-	۲۳۱,۴۳۹,۷۹۷,۵۳۲
-	(۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۲۴,۹۲۹,۲۴۷,۲۰۴

صورت جریان نقد

دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	دوره ۹ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴
ریال	ریال
۲۴۰,۴۴۴,۹۰۲,۲۰۰	۲۶۸,۱۵۰,۸۵۷,۸۴۸
.	.
۲۴۰,۴۴۴,۹۰۲,۲۰۰	۲۶۸,۱۵۰,۸۵۷,۸۴۸
۲۴۰,۴۴۴,۹۰۲,۲۰۰	۲۶۸,۱۵۰,۸۵۷,۸۴۸
(۲۴۰,۳۵۷,۶۸۷,۵۷۱)	(۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰)
(۲۴۰,۳۵۷,۶۸۷,۵۷۱)	(۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰)
۸۷,۲۱۴,۶۲۹	(۱,۶۹۲,۹۴۸,۹۵۲)
۷,۲۶۲,۱۶۸,۶۲۷	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸
۷,۳۴۹,۳۸۳,۲۵۶	۳,۰۹۳,۸۳۶,۵۲۶

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی:

سود پرداختی به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری

جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی

خالص (کاهش) در موجودی نقد

موجودی نقد ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در پایان دوره

مجامع طی دوره

تاریخ مجمع	موضوع	آخرین وضعیت
۱۴۰۴/۰۴/۳۰	به روز رسانی اساسنامه	تکمیل مستندات و صدور مجوز سازمان و ثبت نزد اداره ثبت شرکتها
۱۴۰۴/۰۵/۲۵	مجمع سال مالی	ثبت صورت جلسه و پرداخت کامل سود مصوب
۱۴۰۳/۰۶/۱۵	تغییر هزینه کارمزد متولی و حسابرس	ثبت صورت جلسه نزد سازمان
۱۴۰۴/۰۷/۱۹	تغییر حسابرس	تکمیل مستندات و صدور مجوز سازمان و ثبت نزد اداره ثبت شرکتها
۱۴۰۴/۰۹/۲۵	تصویب رویه فروش اقساطی	برگزاری مجمع و ارسال صورت جلسه به سازمان
۱۴۰۴/۱۲/۰۹	تعیین نصاب سرمایه گذاری در اوراق بهادار	عدم برگزاری به علت وقوع جنگ

وضعیت ساختمان‌های آماده فروش

ملک	سهم از مالکیت	شماره گواهی پایان کار	انقضای بیمه‌نامه	آدرس	توضیح
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۱	
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۲	
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۳	
کردستان	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۹۶۵۷۹	۱۴۰۵/۰۴/۲۰	بزرگراه کردستان، بن‌بست دوم، پلاک ۱۰، واحد ۴	
پلاک ۳۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۷۰۲۶۹	-	ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳۲ طبقه ۱ جنوبی	
پلاک ۱۲	۶ دانگ عرصه و عیان	۳۲۰۶۷۴۶۳	-	ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳۲ طبقه ۱ جنوبی	انتقال کامل منافع انتقال سند در انتظار صدور مفاصا دارایی

ملک	قیمت کارشناسی	قیمت خرید	قیمت فروش
کردستان قطعه ۱	۱۴۰۴/۰۴/۲۱	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	مذاکره برای فروش
	۱۶۸,۰۰۰ میلیون ریال	۱۱۷,۷۰۰ میلیون ریال	
	۱۴۰۴/۰۴/۲۱	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	مذاکره برای فروش
	۱۴۲,۰۰۰ میلیون ریال	۹۹,۱۷۰ میلیون ریال	
کردستان قطعه ۳	۱۴۰۴/۰۴/۲۱	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	مذاکره برای فروش
	۱۶۳,۰۰۰ میلیون ریال	۱۱۲,۳۳۰ میلیون ریال	
کردستان قطعه ۴	۱۴۰۴/۰۴/۲۱	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	مذاکره برای فروش
	۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۳۶,۶۱۰ میلیون ریال	
پلاک ۳۲	۱۴۰۴/۰۹/۱۶	۱۴۰۴/۰۹/۲۲	اجاره‌داری
	۲۹۵,۰۰۰ میلیون ریال	۲۹۵,۰۰۰ میلیون ریال	
پلاک ۱۲	۱۴۰۴/۰۹/۱۶	۱۴۰۴/۰۹/۲۲	اجاره‌داری
	۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	

ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق

رکود اقتصادی در سطح کشور و در حوزه فعالیت صندوق: برای مثال می‌توان به رکود سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶ و عدم رشد متناسب قیمت زمین و مسکن در این دوره اشاره کرد. رکود طولانی‌مدت صنعت‌های وابسته به ساختمان نیز می‌تواند باعث افت شدید 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.

رقابت: صندوق املاک مستغلات در مورد دارایی‌های حوزه 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.

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

خالی ماندن واحدهای آپارتمانی صندوق برای مدت طولانی: این احتمال وجود دارد که برای دارایی‌های صندوق متقاضی اجاره و خرید وجود نداشته باشد و مدت زمان انعقاد قرارداد اجاره یا 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.

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.

تغییر نرخ اجاره‌ی واحدهای اداری و مسکونی و 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 شرکت اثرگذار است. تغییر نرخ اجاره نیز که نقش عمده‌ای بر قیمت املاک و مستغلات دارد منشأ ریسک دیگری برای سرمایه‌گذاری در این حوزه است.

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.

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.

ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص محاسبه شده: با توجه به اینکه، گزارش ارزش‌گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق، هر شش ماه یکبار 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 موارد شش‌ماهه) صرفاً منعکس‌کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است، لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی 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.

نقدشوندگی: 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 بر اساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد که در این شرایط، سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.