



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

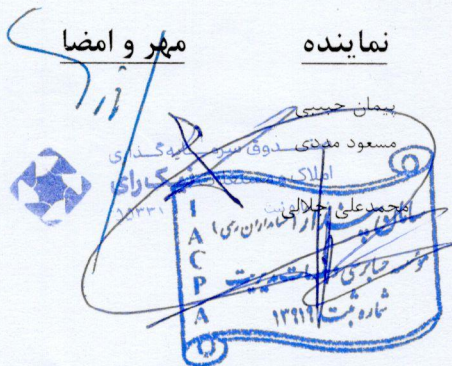
به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ که در اجرای بند ۱۲ ماده ۴۲ اساسنامه صندوق براساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می‌گردد:

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 پیش بینی نمود، می‌باشد و به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشا گردیده‌اند.

صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۲۰/۰۴/۱۴۰۵ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.



ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	مهر و امضا
مدیر صندوق	گروه مالی دانایان		
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار		



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

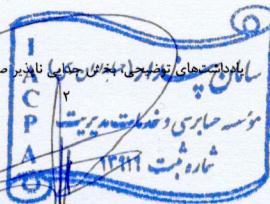
صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱/۰۳/۱۴۰۴
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی:		
۵ سود فروش اوراق بهادار	۲۵۶,۰۹۴,۳۴۸,۶۳۴	۲۱۳,۰۳۲,۷۸۵,۱۱۹
۶ سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها	۸۱,۵۱۰,۴۹۶,۱۳۴	۳,۷۰۱,۳۸۳,۸۴۶
۷ سود سپرده‌های بانکی	۸۹,۲۴۲,۹۱۳	۳۰,۰۰۴,۲۸۴,۰۳۱
۸ سایر درآمدها	۲۸۶,۵۲۰,۸۸۴	۲۱۰,۵۶۹,۷۵۱
۹ سود فروش املاک و مستغلات	.	۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰ درآمد سود اوراق بهادار	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	۱,۱۲۶,۶۶۹,۹۴۶
۱۱ درآمد اجاره املاک و مستغلات	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
جمع درآمدهای عملیاتی	۳۴۸,۶۲۱,۷۳۳,۹۱۴	۴۱۱,۰۷۵,۶۹۲,۶۹۳
هزینه‌های عملیاتی:		
۱۲ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۳۹,۶۲۰,۶۰۴,۸۵۹)	(۳۵,۳۲۳,۶۴۳,۱۱۵)
۱۳ سایر هزینه‌های عملیاتی	(۱۳,۲۸۰,۳۳۱,۲۵۳)	(۱۴,۲۱۲,۶۷۵,۶۵۵)
جمع هزینه‌های عملیاتی	(۵۲,۹۰۰,۹۳۶,۱۱۲)	(۴۹,۵۳۶,۳۱۸,۷۷۰)
سود خالص	۲۹۵,۷۲۰,۷۹۷,۸۰۲	۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳
سود هر واحد سرمایه‌گذاری	۱,۹۷۱	۲,۴۱۰

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

این سند به موجب این سند صادر شده است.





صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی‌ها

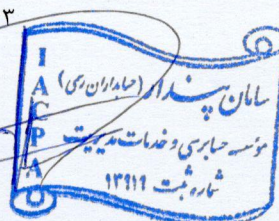
به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۳۰,۴۳۰,۳۸۷	۱۵ سایر دارایی‌ها
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰	۱۶ پیش پرداخت‌ها
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۲,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷ سرمایه‌گذاری در املاک
۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴	۱۸ سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲	۸۷,۵۱۱,۲۹۹	۱۹ حساب‌های دریافتی
۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸	۲۰ موجودی نقد
۱,۸۸۷,۶۰۶,۰۷۳,۵۹۴	۱,۹۱۶,۱۶۶,۱۴۴,۳۹۸	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۱۲,۳۴۵,۲۶۰,۱۱۵	۷,۸۰۸,۰۲۳,۸۶۹	۲۱ حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق
۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹	۲۲ سود تقسیمی پرداختی
.	۱۰,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳ حساب‌های پرداختی تجاری
۵,۳۸۹,۰۵۱,۳۷۸	۲,۵۹۹,۳۶۷,۴۲۶	۲۴ سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر
۲۴,۱۱۶,۶۲۳,۹۲۲	۲۶,۹۵۵,۸۹۶,۹۲۴	جمع بدهی‌ها
۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴	خالص دارایی‌ها
۱۲,۴۲۳	۱۲,۵۹۵	خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱





صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گردش خالص دارایی‌ها

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱		یادداشت
ریال	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	ریال	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	
۱,۷۴۷,۸۰۰,۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی‌ها (واحدهای سرمایه‌گذاری) ابتدای سال مالی
.	.	.	.	واحدهای سرمایه‌گذاری صادر شده طی سال مالی
.	.	.	.	واحدهای سرمایه‌گذاری ابطال شده طی سال مالی
۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳	.	۲۹۵,۷۲۰,۷۹۷,۸۰۲	.	سود خالص دوره
(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	سود پرداختی به سرمایه‌گذاران
.	.	.	.	تعدیلات
۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵ خالص دارایی‌ها (واحدهای سرمایه‌گذاری) پایان سال مالی



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱



یادداشت‌های توضیحی: بخش جذابی ناپذیر صورتهای مالی است.

۴

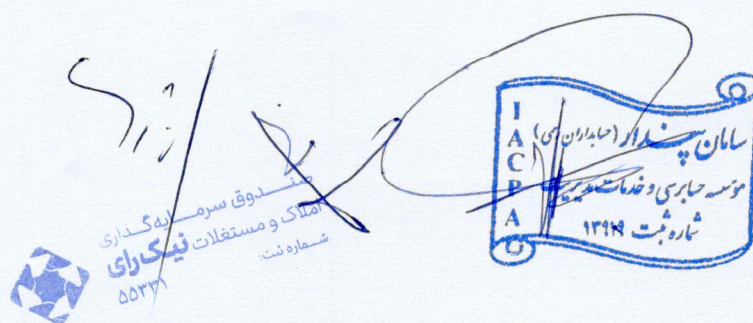


صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان‌های نقدی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:		
نقد حاصل از عملیات	۲۶	
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد		
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی		
جریان خالص ورود نقد قبل 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 (کاهش) در موجودی نقد		
موجودی نقد ابتدای دوره		
مانده موجودی نقد در پایان دوره		



یادداشت‌های توضیحی: بخش جذابی ناپذیر صورت‌های مالی است.

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 واحدهای ممتاز	تعداد واحدهای ممتاز تحت تملک	درصد واحدهای ممتاز 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 سامان پندار می‌باشد که در تاریخ ۱۳۸۱/۰۲/۲۹ به شماره ثبت ۱۳۹۱۹ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران، بلوار آفریقا، نبش عاطفی غربی، پلاک ۱۵۲، برج صبا، واحد ۱۲۳.

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، 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 دریافتنی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه‌گیری می‌شود.

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

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

۴-۲- سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه‌ای که از نظر سرمایه‌گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت‌های تجاری توسط صندوق نگهداری می‌شود. سرمایه‌گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت 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 ۲،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
سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

۵- سود فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار

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

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۵-۱	۳۴۰,۲۸۵,۵۵۳	۴۰۰,۸۵۰,۰۰۰,۴۹۰
۵-۲	۲۵۵,۷۵۴,۰۶۳,۰۸۱	۲۰۸,۹۴۷,۷۸۴,۶۲۹
	۲۵۶,۰۹۴,۳۴۸,۶۳۴	۲۱۳,۰۳۲,۷۸۵,۱۱۹

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 فروش	سود مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	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)	(۵۲,۸۰۲,۹۱۱)	۲۱۲,۸۷۷,۳۵۵	۴۰۰,۸۵۰,۰۰۰,۴۹۰
	۷,۱۰۸,۳۵۷	۱۱,۳۵۲,۸۰۶,۹۷۶	(۱۰,۹۲۶,۳۲۱,۸۶۴)	(۲۹,۴۳۵,۵۲۳)	(۵۶,۷۶۴,۰۳۷)	۳۴۰,۲۸۵,۵۵۳	۴۰۰,۸۵۰,۰۰۰,۴۹۰

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 مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	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	۳۳,۴۷۹,۱۳۷	۵۵۹,۱۶۹,۴۱۰,۳۴۹	(۵۰۵,۹۱۰,۶۷۱,۳۵۷)	(۲۰,۶۱۹۳,۶۵۱)	۰	۵۳,۰۵۲,۵۴۵,۳۴۱	۰
صندوق س آوای فردای زاگرس-ثابت	۶۹,۴۲۵	۲۰,۹۱۹,۸۳,۵۲۵	(۲۰,۸۰۰,۷۷۹,۶۲۰)	(۳۹۲,۳۲۷)	۰	۱۰,۸۱۱,۶۶۸	۵۶۰,۶۵۸,۴۸۶
صندوق س. سپید دماوند-د	۷,۲۵۹,۳۷۷	۲۳۵,۱۶۹,۴۳۶,۶۵۶	(۲۰۱,۹۱۴,۱۴۶,۵۰۱)	(۸۶,۷۱۸,۷۱۴)	۰	۳۳,۱۶۸,۵۷۱,۴۴۱	۰
صندوق تداوم اطمینان تمدن-ثابت	۳,۹۰۳,۳۸۹	۷۵,۱۱۶,۹۵۰,۷۱۲	(۷۰,۶۴۸,۸۰۲,۸۶۲)	(۱۵,۸۹۸,۴۹۱)	۰	۴,۴۵۲,۲۴۸,۳۵۹	۰
صندوق سرمایه گذاری ارکیده-ثابت	۱۳۳,۲۹۵,۵۱۷	۱,۸۷۳,۱۵۶,۵۲۷,۷۲۷	(۱,۷۳۷,۹۲۲,۸۹۶,۸۳۳)	(۵۲۳,۶۰۸,۲۵۹)	۰	۱۳۴,۷۱۱,۰۰۲,۶۳۶	۰
صندوق س.س. درآمد ثابت پایش-د	۱۶,۴۰۹,۱۷۴	۲۷۳,۱۷۰,۷۲۱,۵۳۹	(۲۶۸,۵۷۵,۷۲۹,۹۹۳)	(۹۳,۷۱۶,۴۵۴)	۰	۴,۴۹۴,۲۶۰,۰۳۰	۰
صندوق س سپر سرمایه بیدار- ثابت	۸,۷۴۵,۲۹۸	۳۰,۶۴۰,۰۳۴۱,۲۳۲	(۲۸۲,۳۱۶,۳۲۹,۹۹۶)	(۱۳۱,۰۸۳,۴۶۳)	۰	۲۲,۲۳۰,۲۹۴,۷۸۲	۱۱۶,۱۶۵,۸۷۰,۰۴۳
صندوق ارمغان فیروزه آسیا-ثابت	۴,۲۴۴,۸۹۶	۳۵۵,۴۸۰,۳۳۵,۲۲۸	(۳۵۰,۶۴۷,۳۰۰,۶۰۱)	۰	۰	۴,۷۰۱,۹۴۱,۷۶۴	۸۶,۵۶۹,۰۴۵,۷۲۱
صندوق س.درآمد ثابت کارآمد-د	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶۰۶,۳۰۰,۳۷۹
صندوق س. لبخند قارایی-د	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۰۸,۹۴۷,۷۸۴,۶۲۹
	۲۱۵,۶۱۳,۳۱۳	۳,۷۶۵,۱۳۲,۸۹۱,۲۶۸	(۳,۵۰۸,۲۰۵,۶۹۱,۹۳۱)	(۱,۱۷۳,۱۴۶,۲۵۶)	۰	۲۵۵,۷۵۴,۰۶۳,۰۸۱	۲۰۸,۹۴۷,۷۸۴,۶۲۹

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

۶) سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها به شرح زیر است:

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۶-۱	۰	۲۵,۷۳۸,۵۱۸
۶-۲	۸۱,۵۱۰,۴۹۶,۱۳۴	۳,۶۷۵,۶۴۵,۳۲۸
	۸۱,۵۱۰,۴۹۶,۱۳۴	۳,۷۰۱,۳۸۳,۸۴۶

سود تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت های پذیرفته شده

سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری

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	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	سود تحقق نیافته
شرکت توسعه و عمران امید	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۵,۷۳۸,۵۱۸
	۰	۰	۰	۰	(۰)	۰	۲۵,۷۳۸,۵۱۸

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	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	سود تحقق نیافته
صندوق ارمنان فیروزه آسیا-ثابت	۱۰۰,۰۰۰	۸,۴۰۶,۵۰۰,۰۰۰	(۸,۲۶۰,۴۴۵,۰۳۱)	(۳,۰۹۹,۸۹۷)	۰	۱۴۲,۹۵۵,۰۷۱	۰
صندوق ص.س.درآمد ثابت اکسیژن-د	۱۲,۱۵۶,۰۰۰	۲۱۹,۴۱۵,۸۰۰,۰۰۰	(۲۱۵,۸۶۰,۷۲۵,۳۸۴)	(۸۰,۹۰۹,۵۷۶)	۰	۳,۴۷۴,۱۶۵,۱۴۰	۰
صندوق تداوم اطمینان تمدن-ثابت	۱۴,۸۷۲,۰۰۰	۳۶۲,۰۷۳,۷۱۲,۰۰۰	(۲۸۴,۰۴۶,۸۲۱,۳۹۵)	(۱۳۳,۵۱۴,۶۸۱)	۰	۷۷,۸۹۳,۳۷۵,۹۲۳	۰
صندوق سرمایه گذاری اרקیده-ثابت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳,۶۷۵,۶۴۵,۳۲۸
		۵۸۹,۸۹۶,۰۱۲,۰۰۰	(۵۰۸,۱۶۷,۹۹۱,۷۱۰)	(۲۱۷,۵۲۴,۱۵۴)	۰	۸۱,۵۱۰,۴۹۶,۱۳۴	۳,۶۷۵,۶۴۵,۳۲۸

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

۷) سود سپرده های بانکی

سود سپرده های بانکی به شرح زیر است:

نام	تعداد سپرده	تاریخ سرمایه گذاری	نرخ سود	مبلغ سود	هزینه تنزیل	سود خالص	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
				ریال	ریال	ریال	ریال
بانک پاسارگاد	۲	متعدد	۵٪	۴۷,۸۲۹,۶۴۲	۰	۴۷,۸۲۹,۶۴۲	۴۳۵,۶۶۸,۵۱۶
بانک کارآفرین	۱	متعدد	۵٪	۴۱,۴۱۳,۲۷۱	۰	۴۱,۴۱۳,۲۷۱	۱۶,۲۲۲,۷۴۲,۴۸۴
بانک خاورمیانه	۰	متعدد	مختلف	۰	۰	۰	۱۳,۳۴۵,۸۷۳,۰۳۱
				۸۹,۲۴۲,۹۱۳	۰	۸۹,۲۴۲,۹۱۳	۳۰,۰۰۴,۲۸۴,۰۳۱

۸) سایر درآمدها

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
درآمدهای تنزیل سود بانک	۸-۱	۳,۴۲۵
تعدیل کارمزد کارگزار	۸-۲	۲۵۰,۳۳۳,۴۷۵
سایر درآمدها برای تنزیل سود سهام شرکت توسعه و عمران امید		۳۶,۱۸۳,۹۸۴
	۲۸۶,۵۲۰,۸۸۴	۲۱۰,۵۶۹,۷۵۱

۸-۱) 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.

۸-۲) درآمد حاصل از تعدیل کارمزد کارگزار از محل ابلاغیه ۱۹۰۳۰۱۹ سازمان بورس و اوراق بهادار است.

۹) سود فروش املاک و مستغلات

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
سود فروش ساختمان	۹-۱	۰

۹-۱) 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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

۱۰) درآمد سود اوراق بهادار

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کلید	ریال	ریال
توسعه و عمران امید	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	۰
	۰	۱,۱۲۶,۶۶۹,۹۴۶
	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	۱,۱۲۶,۶۶۹,۹۴۶

۱۰-۱) 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.

۱۱) درآمد اجاره املاک و مستغلات

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
ساختمان پلاک ۱۲	ریال	ریال
ساختمان پلاک ۳۲	۲,۷۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
	۳,۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰

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

۱۱-۲) درآمد اجاره به موجب قرارداد شماره ۰۶۰۱/ق/۰۴۱۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۶ محقق شده است.

۱۲) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
ریال	ریال
مدیر	۲۶,۹۳۶,۷۷۹,۴۶۵
مدیر بهره برداری	۱,۱۹۶,۷۲۱,۱۲۰
حسابرس	۳,۴۶۵,۲۸۷,۰۶۲
	۳,۴۶۵,۲۸۷,۰۶۲
	۱,۲۰۶,۶۹۳,۶۵۰
	۳۹,۶۲۰,۶۰۴,۸۵۹
	۲۵,۳۲۳,۶۴۳,۱۱۵

۱۳) سایر هزینه های عملیاتی

یادداشت ها	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
هزینه تأسیس	ریال	ریال
برگزاری مجامع	۴۹,۹۵۴,۲۶۵	۰
کارمزد شرکت سپرده گذاری و مدیریت دارایی مرکزی	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۲۴
هزینه نرم افزار	۵۵۰,۸۱,۱۸۲,۰۳۹	۴,۴۰۸,۵۷۵,۶۹۴
هزینه کارمزد بانکی	۱۳,۰۶۵,۶۶۸	۱۸,۰۹۲,۴۷۰
هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه گزارش کارشناسی	۴,۴۹۶,۳۸۲,۵۰۰	۴,۸۵۱,۳۸۷,۹۴۸
هزینه تصفیه	۱۵۰,۸۸۰,۰۷	۵۵۴,۳۱۰,۴۷۴
هزینه برگشت سود سپرده بانکی	۹,۹۹۳,۳۷۸	۳۱۲,۱۱۷,۷۶۱
سایر هزینه ها	۲۵۰,۱,۲۴۴,۵۹۶	۳,۵۱۸,۲۳۷,۰۱۹
	۱۳,۲۸۰,۳۳۱,۲۵۳	۱۴,۳۱۲,۶۷۵,۶۵۵

۱۳-۱) شامل هزینه های معاملات و نگهداری املاک و هزینه های مربوط به سامانه مودیان است.

۱۴) سود هر واحد سرمایه گذاری

سود خالص	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	ریال	ریال
سود هر واحد سرمایه گذاری	۲۹۵,۷۲۰,۷۹۷,۸۰۲	۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳
	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱,۹۷۱	۲,۴۱۰

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

۱۵) سایر دارایی‌ها

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۳۰,۴۳۰,۳۸۷	۱۵-۱

مخارج انتقالی به دوره‌های آتی

۱۵-۱) مخارج انتقالی به دوره‌های آتی به شرح جدول زیر است:

۱۴۰۵/۰۳/۳۱			
مانده در ابتدای سال مالی	مخارج اضافه شده طی سال مالی	استهلاک طی سال مالی	مانده در پایان سال مالی
ریال	ریال	ریال	ریال
۶۳,۵۰۳,۸۴۸	۰	۴۹,۹۵۴,۲۶۵	۱۳,۵۴۹,۵۸۳
۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
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	۴,۰۴۸,۹۲۶,۵۹۲	۳۰,۴۳۰,۳۸۷

مخارج تاسیس

مخارج برگزاری مجامع

مخارج عضویت در کانون ها

آبونمان نرم افزار صندوق

خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

۱۶) پیش‌پرداخت‌ها

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰

پیش‌پرداخت هزینه تهیه گزارش کارشناسی

۱۷) سرمایه‌گذاری در املاک

املاک کردستان (قطعات ۰۱، ۰۲، ۰۳، ۰۴، ۱۲)	ساختمان پلاک ۱۲	ساختمان پلاک ۳۲	جمع
ریال	ریال	ریال	ریال
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۳۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۴۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰	۰	۰	۰
۸۱۷,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۲,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰

مانده ابتدای دوره

افزایش (خرید به بهای تمام‌شده)

کاهش (فروش به بهای تمام‌شده)

مانده در ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

به موجب مبیعه‌نامه شماره ۱۴۰۴/الف/۱۸۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ساختمان پلاک ۳۲ به قیمت کارشناسی‌شده ۲۹۵ میلیارد ریال و به موجب مبیعه‌نامه شماره ۱۴۰۴/الف/۱۸۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ساختمان پلاک ۱۲ به قیمت کارشناسی‌شده ۲۰۰ میلیارد ریال و به موجب مبیعه‌نامه شماره ۰۵۰۳/ق/۲۷۰۱ مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۲۷ قطعه ۱۲ ساختمان کردستان به قیمت ۳۵۲ میلیارد ریال خریداری شد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

(۱۸) سایر سرمایه‌گذاری‌ها

یادداشت	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار	۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵
۱۸-۱		

(۱۸-۱) سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار به شرح جدول زیر می باشد:

	۱۴۰۵/۰۳/۳۱			۱۴۰۴/۰۳/۳۱		
	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی ها	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی ها
	ریال	ریال		ریال	ریال	
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت ارکیده	۰	۰	-	۱,۳۹۴,۴۰۸,۳۳۷,۸۴۵	۱,۳۹۸,۰۸۳,۹۸۳,۱۷۳	۷۴,۰۷
شرکت توسعه و عمران امید	۰	۰	-	۱۱,۹۰۸,۲۵۲,۸۲۷	۱۰,۲۶۵,۲۱۸,۷۲۲	۰,۵۴
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت فیروزه آسیا	۸,۲۶۰,۴۴۵,۰۳۱	۸,۴۰۳,۴۰۰,۱۰۳	۰	۰	۰	۰,۰۰
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت اکسیژن	۲۱۵,۸۶۰,۷۲۵,۲۸۴	۲۱۹,۳۳۴,۸۹۰,۴۲۳	۱۱	۰	۰	۰,۰۰
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت تناوم	۲۸۴,۰۴۶,۸۲۱,۳۹۵	۳۶۱,۹۴۰,۱۹۷,۳۱۸	۱۹	۰	۰	۰,۰۰
	۵۰۸,۱۶۷,۹۹۱,۷۱۰	۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴	۳۱	۱,۴۰۶,۳۱۶,۵۹۰,۶۷۲	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۷۵

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

۱۹) حساب‌های دریافتنی

حساب‌های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	تنزیل نشده	تنزیل نشده
	ریال	ریال
۱۹-۱	۷,۵۹۶,۴۰۳	۵,۰۰۳,۳۲۷
سود سپرده‌های بانکی دریافتنی		
جاری کارگزاران (حساب دریافتنی از کارگزار)	۴۵۶,۳۴۴	۲,۰۵۸,۳۰۸,۵۱۵
تعدیل کارمزد کارگزار	۷۹,۴۵۸,۵۵۲	۱۷۷,۶۱۴,۶۳۲
سود سهام دریافتنی	۰	۱,۲۶۴,۸۰۲,۷۶۸
اجاره دریافتنی	۰	۰
	۸۷,۵۱۱,۲۹۹	۲,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲
۱۹-۱) سود سپرده‌های بانکی دریافتنی		
	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	تنزیل نشده	تنزیل نشده
	ریال	ریال
	۷,۵۹۶,۴۰۳	۵,۰۰۳,۳۲۷

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

۱۹-۲) 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..
۲۰) موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۲۰-۱	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸

موجودی نقد نزد بانک‌ها

۲۰-۱) موجودی نقد نزد بانک‌ها به شرح زیر است:

سپرده‌های بانکی	تعداد سپرده	تاریخ سپرده گذاری	نرخ سود	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
				ریال	ریال	درصد	ریال	درصد از کل دارایی ها	درصد از کل دارایی ها
بانک پاسارگاد	۲	متعدد	۵٪	۱۱,۴۰۵,۲۶۶,۰۰۷	۴,۶۳۳,۸۰۹,۴۲۹	۰.۶۰	۰.۰۰۲		
بانک کارآفرین	۱	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۵٪	۶۲۰,۱۵۷,۳۶۱	۱۵۲,۹۷۶,۰۴۹	۰.۰۳	۰.۰۰۰		
				۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۰.۶۳	۰.۰		

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

(۲۱) حساب‌های پرداختنی به ارکان صندوق

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۸,۴۹۲,۶۷۸,۳۳۱	۳,۳۰۱,۳۰۵,۷۵۵	کارمزد مدیر صندوق - گروه مالی دانایان
۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶	۵۰۰,۵۴۷,۸۸۸	کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران
۰	۸۰,۵۴۷,۹۳۶	کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار
۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	۱,۰۹۲,۷۸۲,۵۲۳	کارمزد بازارگردان - صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان
۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	۹۰۸,۸۰۹,۸۶۷	کارمزد مدیر بهره‌برداری - شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای
۶۰۱,۶۹۳,۸۲۰	۱,۶۹۷,۴۸۵,۶۵۳	ذخیره‌ی حق‌الزحمه‌ی حسابرس
۵۰۴,۰۰۰	۲۲۶,۵۴۴,۲۴۷	بدهی به مدیر بابت امور صندوق
۱۲,۳۴۵,۳۶۰,۱۱۵	۷,۸۰۸,۰۲۳,۸۶۹	۲۱-۱

۲۱-۱) بدهی به مدیر بابت امور صندوق

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه برگزاری مجمع
۵۰۴,۰۰۰	۱۲۶,۵۴۴,۲۴۷	سایر
۵۰۴,۰۰۰	۲۲۶,۵۴۴,۲۴۷	

(۲۲) سود تقسیمی پرداختنی

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
۸۳۰,۰۰۸۲,۸۶۴	۸۳۰,۰۰۸۲,۸۶۴	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	

(۲۳) حساب‌های پرداختنی تجاری

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تسویه قطعه ۱۲ ساختمان کردستان
۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	ودیعه قرارداد اجاره
۰	۱۰,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳-۱

۲۳-۱) به موجب قرارداد شماره ۱۶/ب/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۵ مبلغ ودیعه، از قرارداد قبلی منتقل شده است.

(۲۴) سایر حساب‌های پرداختنی و ذخایر

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۱,۵۰۸,۸۰۷	ذخیره کارمزد تصفیه
۳,۴۲۵	۳۹,۱۹۰	ذخیره تنزیل سود سپرده‌ی بانکی
۱۳۸,۱۳۲,۸۲۲	۱۰۱,۹۴۸,۸۳۸	ذخیره تنزیل سود سهام
۴,۲۵۰,۹۱۵,۱۳۱	۱,۴۹۵,۸۷۰,۵۹۱	آبونمان نرم افزار
۵,۳۸۹,۰۵۱,۳۷۸	۲,۵۹۹,۳۶۷,۴۲۶	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

(۲۵) خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه‌گذاری ممتاز ۱۰۰۰۰ ریالی و ۱۴۰ میلیون واحد سرمایه‌گذاری عادی ۱۰۰۰۰ ریالی می‌باشد. ترکیب سرمایه‌گذاران در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ به شرح ذیل است:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱			۱۴۰۵/۰۳/۳۱		
تعداد	مبلغ - ریال	درصد	تعداد	مبلغ - ریال	درصد
۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۲,۹۷۳,۶۷۴,۹۱۶	۳٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۲,۹۷۳,۶۷۴,۹۱۶	۳٪
۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۳۷۸,۹۳۹,۹۳۳	۳٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۳۷۸,۹۳۹,۹۳۳	۳٪
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۵۹۴,۷۳۴,۹۸۳	۱٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۵۹۴,۷۳۴,۹۸۳	۱٪
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۵,۹۴۷,۳۴۹,۸۳۲	۷٪	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۵,۹۴۷,۳۴۹,۸۳۲	۷٪
۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۶۳,۲۶۲,۸۹۷,۶۴۲	۹۳٪	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۶۳,۲۶۲,۸۹۷,۶۴۲	۹۳٪
۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۶۳,۲۶۲,۸۹۷,۶۴۲	۹۳٪	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۶۳,۲۶۲,۸۹۷,۶۴۲	۹۳٪
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴	۱۰۰٪	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴	۱۰۰٪

واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز:

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

واحدهای سرمایه‌گذاری عادی:

دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری عادی

(۲۶) نقد حاصل از عملیات

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳	۲۹۵,۷۲۰,۷۹۷,۸۰۲
(۳,۷۰۱,۳۸۳,۸۴۶)	(۸۱,۵۱۰,۴۹۶,۱۳۴)
۳۵۷,۸۳۷,۹۹۰,۰۷۷	۲۱۴,۲۱۰,۳۰۱,۶۶۸
(۱,۵۳۲,۸۴۰,۶۷۵)	۳,۴۱۸,۲۱۷,۹۴۳
(۱,۵۱۲,۳۵۲,۴۴۰)	۳,۱۲۳,۹۲۶,۵۹۲
۵۳۹,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	(۸۴۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
(۶۴۹,۲۱۳,۴۶۱,۳۹۱)	۹۰۰,۱۸۱,۲۱۰,۱۸۵
۱,۳۹۹,۳۵۰,۱۲۸	(۴,۵۳۷,۱۳۶,۲۴۶)
۷۲۵,۳۰۱,۶۶۶	(۲,۷۸۹,۶۸۳,۹۵۲)
۲,۰۸۸,۳۱۷,۰۵۷	۱۰,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰
(۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۴۶۵,۷۰۸,۵۰۰
(۱۱۹,۹۵۵,۶۸۵,۶۵۵)	۶۲,۸۷۲,۱۴۲,۰۲۲
۲۳۷,۸۸۲,۳۰۴,۴۲۲	۲۷۷,۰۸۲,۴۴۴,۶۹۰

سود خالص

تعدیلات:

(سود) تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها

جمع

کاهش دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها

کاهش سایر دارایی‌ها

(افزایش) کاهش سرمایه‌گذاری در املاک

کاهش (افزایش) سایر سرمایه‌گذاری‌ها

(کاهش) افزایش حساب‌های پرداختی به ارکان صندوق

(کاهش) سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر

افزایش حساب‌های پرداختی تجاری

کاهش (افزایش) پیش‌پرداخت‌ها

جمع

نقد حاصل از عملیات

(۲۷) مدیریت سرمایه و عوامل ریسک

(۲۷-۱) 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.

(۲۷-۱-۱) 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 سید دارایی‌های صندوق و توانایی در سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار باشد.

(۲۷-۱-۲) تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

(۲۷-۱-۳) 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.

(۲۷-۱-۴) 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.

(۲۷-۱-۵) 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.

(۲۷-۱-۶) افزایش نرخ بهره و محدودیت صندوق در دریافت تسهیلات: استفاده از نسبت اهرم مالی مناسب سبب کاهش هزینه‌ی سرمایه‌گذاری صندوق و بهینه‌سازی ارزش 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.

(۲۷-۱-۷) 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.

۸-۱-۲۷) 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.

۹-۱-۲۷) 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

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

۲۸ 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	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	درصد تملک
مدیر صندوق	گروه مالی دانایان	موسس و مدیر صندوق	ممتاز	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳.۳۳	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳.۳۳	۳.۳۳	۳.۳۳
مدیر بهره بردار	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	موسس و مدیر بهره برداری	ممتاز	۴,۰۰۰,۰۰۰	۲.۶۷	۴,۰۰۰,۰۰۰	۲.۶۷	۲.۶۷	۲.۶۷
موسس	شرکت سرمایه گذاری دانایان	موسس	ممتاز	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰.۶۷	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰.۶۷	۰.۶۷	۰.۶۷
				۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶.۶۷	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶.۶۷	۶.۶۷	۶.۶۷

۲۹ 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	موضوع معامله	ارزش معامله	شرح معامله	مانده بدهکار (بستانکار)	مانده بدهکار (بستانکار)
					۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
					ریال	ریال
گروه مالی دانایان	مدیر	کارمزد ارکان	۲۶,۹۳۶,۷۷۹,۴۶۵	طی دوره	(۸,۴۹۲,۶۷۸,۳۳۱)	(۳,۳۰۱,۳۰۵,۷۵۵)
گروه مالی دانایان	مدیر	امور صندوق	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	طی دوره	.	(۲۲۶,۵۴۴,۲۴۷)
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران	متولی سابق	کارمزد ارکان	۱,۸۷۰,۶۸۴,۷۳۱	طی دوره	(۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶)	(۵۰۰,۵۴۷,۸۸۸)
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	متولی	کارمزد ارکان	۸۰,۵۴۷,۹۳۶	طی دوره	.	(۸۰,۵۴۷,۹۳۶)
موسسه حسابرسی آگاهان و همکاران	حسابرس	کارمزد ارکان	۳,۶۲۹,۹۹۹,۷۷۵	طی دوره	.	(۱,۶۹۷,۴۸۵,۶۵۳)
موسسه حسابرسی وائیا نیک تدبیر	حسابرس سابق	کارمزد ارکان	.	طی دوره	(۶۰۱,۶۹۳,۸۲۰)	.
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره بردار	کارمزد ارکان	۳,۵۹۱,۵۷۰,۴۴۴	طی دوره	(۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴)	(۹۰۸,۸۰۹,۸۶۷)
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان	بازارگردان	کارمزد ارکان	۳,۵۹۱,۵۷۰,۴۴۴	طی دوره	(۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴)	(۱,۰۹۲,۷۸۲,۵۲۳)
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	مدیر بهره بردار	امور صندوق	۲,۷۴۱,۶۵۶,۶۱۱	طی دوره	.	.
کارگزاری دانایان	کارگزاری	خریدوفروش اوراق بهادار	۴,۶۱۳,۴۳۶,۸۴۸,۸۱۰	طی دوره	(۴۹۱)	۴۵۶,۳۴۴
شرکت سرمایه گذاری دانایان	مؤسس	خرید ملک	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	طی دوره	.	.

۳۰ 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.

۳۱ رویدادهای بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها

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