

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت‌های مالی - ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

و

گزارش حسابرس مستقل

مورخ ۱۷ مرداد ۱۴۰۵

به نام خدا

گزارش حسابرسی 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ و صورتهای سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۳۱، 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای سال 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 اظهارنظر

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 اظهارنظر، کافی و مناسب است.

تأکید بر مطلب خاص

۳- نظر مجمع صندوق را به یادداشت توضیحی ۳۰ صورتهای مالی در خصوص وضعیت مالیاتی جلب می نماید. مفاد این بند تأثیری بر اظهارنظر این مؤسسه نداشته است.

سایر بندهای توضیحی

۴- صورت های مالی صندوق برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ توسط مؤسسه حسابرسی دیگری مورد حسابرسی قرار گرفته و گزارش مورخ ۱۵ مرداد ۱۴۰۴ آن مؤسسه نسبت به صورت های مالی مزبور، به صورت اظهارنظر "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 بااهمیت 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 بااهمیت 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 بااهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف‌ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می‌باشند، زمانی بااهمیت 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 بااهمیت صورتهای مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود، روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرهای 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 بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت 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 بااهمیت 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 بااهمیت 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 بااهمیت 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 صندوق‌های 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 رای

گزارش 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 سال 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 سال مالی مورد گزارش، 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 سال مالی مورد گزارش 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 سال 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

۱۷ مرداد ۱۴۰۵



آگاهان و همکاران (حسابداران رسمی)

محمد جم
۸۰۰۲۰۴

اصغر طهوری
۸۰۰۵۰۷



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

- صورت سود و زیان ۲
- صورت خالص دارایی‌ها ۳
- گردش خالص دارایی‌ها ۴
- صورت جریان‌های نقدی ۵
- یادداشت‌های توضیحی:
- الف. اطلاعات کلی صندوق ۶-۸
- پ. مبنای تهیه صورت‌های مالی ۸
- پ. خلاصه اهم رویه‌های حسابداری ۸-۱۰

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 متصفانه 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

مدیر صندوق

متولی صندوق

شخص حقوقی

گروه مالی دانایان

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار

نماینده

پیمان حبیبی

مهر و امضا

صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱





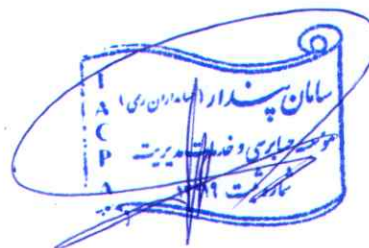
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد 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	۸۹,۲۰۳,۷۲۳	۳۰,۰۰۴,۳۸۴,۰۳۱
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	۳۴۸,۶۳۱,۶۹۴,۷۲۴	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	(۱۳,۳۸۰,۲۹۲,۰۶۳)	(۱۴,۲۱۲,۶۷۵,۶۵۵)
جمع هزینه‌های عملیاتی	(۵۲,۹۰۰,۸۹۶,۹۲۲)	(۴۹,۵۳۶,۳۱۸,۷۷۰)
سود خالص	۲۹۵,۷۳۰,۷۹۷,۸۰۲	۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳
سود هر واحد سرمایه‌گذاری	۱,۹۷۱	۲,۴۱۰



یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.

۲



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱





صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

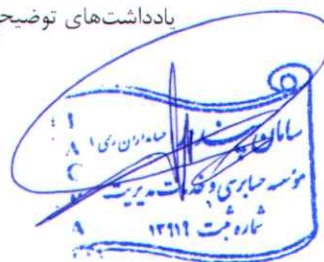
۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۳۰,۴۳۰,۳۸۷	۱۵ سایر دارایی ها
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰	۱۶ پیش پرداخت ها
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۲,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷ سرمایه گذاری در املاک
۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴	۱۸ سایر سرمایه گذاری ها
۳,۵۰۵,۷۲۹,۲۴۲	۸۷,۵۱۱,۲۹۹	۱۹ حساب های دریافتی
۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸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

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

۳



صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱





صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گرددش خالص دارایی ها

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴		سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵		یادداشت
ریال	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	ریال	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	
۱,۷۴۷,۸۰۰,۰۷۵,۷۴۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی ها (واحدهای سرمایه گذاری) ابتدای سال مالی
.	.	.	.	واحدهای سرمایه گذاری صادر شده طی سال مالی
.	.	.	.	واحدهای سرمایه گذاری ابطال شده طی سال مالی
۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳	.	۳۹۵,۷۲۰,۷۹۷,۸۰۲	.	سود خالص دوره
(۲۴۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	(۳۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	سود پرداختی به سرمایه گذاران
.	.	.	.	تعدیلات
۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۸۹,۳۱۰,۳۴۷,۴۷۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵ خالص دارایی ها (واحدهای سرمایه گذاری) پایان سال مالی



صندوق سرمایه گذاری
املاک و مستغلات نیک رای
شماره ثبت: ۵۵۳۳۱

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



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
تلفن: ۰۲۱-۸۴۰۰۸۰۸ دورنگار: ۰۲۱-۸۸۰۳۲۴۱۲



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

صورت جریان‌های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
	ریال	ریال
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:		
نقد حاصل از عملیات	۲۶	۲۷۷,۰۸۲,۴۴۴,۶۹۰
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 سال		
مانده موجودی نقد در پایان سال		

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 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 سال

مانده موجودی نقد در پایان سال

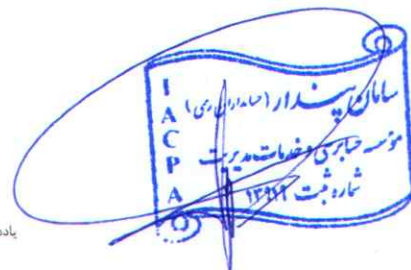
یادداشت‌های توضیحی: بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

۵



صندوق سرمایه‌گذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
۵۵۳۳۱ شماره ثبت

پیوست گزارش
آگاهان 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 ابتداً 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 سریع‌العمله 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 دارایی‌ها، 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 سپهد 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 سایر موارد و بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۴- خلاصه اهم رویه‌های حسابداری

۴-۱- درآمد عملیاتی

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

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

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

۴-۲- سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه‌ای که از نظر سرمایه‌گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت‌های تجاری توسط صندوق نگهداری می‌شود. سرمایه‌گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت 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 دریافتی 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 جذب‌شده در پذیره‌نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱۵۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
هزینه‌های برگزاری مجمع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول 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 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 ۲،۱۰۰ میلیون ریال)
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۳،۳۰۰ میلیون ریال
حق الزحمه و کارمزد تصفیة 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 پیش فاکتور/ 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 ۱۴۰۰/۰۳/۰۲ 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 اعلای و مستقلات یک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۵. سود (زیان) فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار
سود (زیان) فروش اوراق بهادار به شرح زیر است:

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	ریال	ریال
۵-۱	۳۳۰,۲۵۵,۵۵۳	۲۰,۸۵۰,۰۰۰,۴۹۰
۵-۲	۲۵۵,۷۵۲,۰۳۲,۰۸۱	۲۰,۸۹۲,۷۸۲,۶۲۹
	۲۵۶,۰۹۲,۳۲۸,۶۲۴	۲۱۳,۰۳۲,۷۸۵,۱۱۹

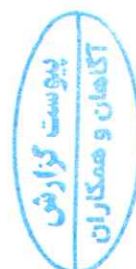
سود حاصل از فروش سهام شرکتی پذیرفته شده در بورس یا فرابورس
سود حاصل از فروش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری

۵-۱. سود حاصل از فروش سهام شرکتی پذیرفته شده در بورس یا فرابورس به شرح زیر است:

نام شرکت	تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کاربرد فروش	مالیات	سود فروش	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	سهام	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
بین المللی توسعه ساختمان	۱,۵۲۹,۳۹۳	۷۲۲,۳۲۵,۰۵۷	(۶۶۱,۰۰۲,۱۳۲)	(۷۵۲,۵۹۱)	(۳,۹۶۱,۱۳۶)	۱۲۶,۴۰۸,۱۱۸	۲۰,۸۵۰,۰۰۰,۴۹۰
توسعه و عمران امید	۵,۵۷۸,۹۶۴	۱۰,۵۶۰,۵۸۱,۹۱۹	(۱۰,۲۶۵,۳۱۸,۷۳۲)	(۲۸,۶۲۸,۹۳۱)	(۵۲,۸۰۲,۹۱۱)	۲۱۳,۸۷۲,۳۵۵	۲۰,۸۵۰,۰۰۰,۴۹۰
	۷,۱۰۸,۳۵۷	۱۱,۳۸۲,۹۰۶,۹۷۶	(۱۰,۹۲۶,۳۳۱,۸۶۴)	(۳۹,۴۲۵,۵۲۲)	(۵۶,۷۶۴,۰۴۷)	۳۴۰,۲۸۵,۵۵۳	۴۰,۸۵۰,۰۰۰,۹۸۰

۵-۲. سود حاصل از فروش صندوق های سرمایه گذاری به شرح زیر است:

نام صندوق	تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کاربرد فروش	مالیات	سود (زیان) فروش	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق س خلد افکند افلاک	۸,۲۰۶,۰۰۰	۸۷,۱۳۷,۱۹۳,۸۰۰	(۸۸,۱۸۹,۰۳۳,۲۶۹)	(۱۵,۷۳۳,۴۷۱)	-	(۱,۰۶۷,۳۳۲,۵۴۰)	-
صندوق س س درآمد ثابت اکسیرن د	۳۳,۲۷۹,۱۳۷	۵۵۹,۱۶۹,۶۱۰,۳۴۹	(۵۵۰,۵۸۱,۰۶۷,۳۵۷)	(۲۰,۶۱۲,۵۴۱)	-	۵۳,۰۵۲,۵۴۵,۳۳۱	-
صندوق س اواک فردای زاگرس ثابت	۶۹,۹۲۵	۲۰,۹۱۸,۸۱۵,۵۱۵	(۲۰,۸۰۰,۷۷۹,۶۲۰)	(۳۹۱,۳۳۷)	-	۱۰,۸۱۱,۶۶۸	۵۰,۶۰۵,۵۸۲,۸۶
صندوق س سپید مایلند د	۷,۲۵۹,۱۲۷	۲۳۵,۱۶۹,۳۳۶,۵۵۶	(۲۰۱,۸۱۲,۱۴۶,۵۰۱)	(۸۶,۷۱۸,۷۲۲)	-	۳۲,۱۶۸,۵۷۱,۴۴۱	-
صندوق تکامل افقیان تمدن ثابت	۳,۹۰۳,۲۸۹	۷۵,۱۱۶,۵۵۰,۷۱۲	(۷۰,۶۲۸,۸۰۳,۴۶۲)	(۱۵,۸۹۸,۹۹۱)	-	۴,۵۲۲,۲۴۸,۳۵۹	-
صندوق سرمایه گذاری ارکید-ثابت	۱۳۳,۲۸۵,۵۱۷	۱,۸۳۲,۱۵۶,۵۲۷,۷۲۷	(۱,۳۷۷,۹۱۳,۸۱۶,۸۳۲)	(۵۳۲,۶۰۸,۲۵۹)	-	۱۲۲,۷۱۰,۰۲۲,۶۳۶	-
صندوق س س درآمد ثابت پایش د	۱۶,۴۰۹,۱۷۴	۲۲۳,۱۷۰,۷۲۱,۵۲۹	(۲۲۸,۵۷۵,۷۷۹,۸۳۲)	(۱۰۰,۷۳۱,۶۱۶)	-	۴,۹۲۲,۶۶۰,۰۳۰	-
صندوق س سپر سرمایه پیدار - ثابت	۸,۷۲۵,۲۹۸	۳۰,۶۴۰,۳۴۱,۱۳۲	(۲۸۲,۳۱۶,۳۲۹,۸۹۶)	(۹۳,۷۱۶,۵۲۲)	-	۳۲,۳۳۰,۳۲۴,۷۸۳	-
صندوق س درآمد ثابت کارآمد د	۴,۲۲۴,۸۹۶	۳۵۵,۴۸۰,۳۲۵,۷۲۸	(۳۵۰,۶۷۷,۳۰۰,۶۰۱)	(۱۳۱,۰۸۳,۳۳۳)	-	۴,۷۰۱,۵۲۱,۷۶۴	-
صندوق س س خلد افکند افلاک د	-	-	-	-	-	-	-
	۶۱۵,۲۱۲,۲۱۳	۳,۷۶۵,۱۳۲,۸۹۱,۲۶۸	(۳,۵۰۸,۰۲۰,۵۶۹,۹۳۱)	(۱,۱۷۲,۱۲۶,۲۵۶)	-	۲۵۵,۷۵۲,۰۶۳,۰۸۱	۲۰,۸۹۲,۷۸۲,۶۲۹



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

(۶) سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها به شرح زیر است:

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

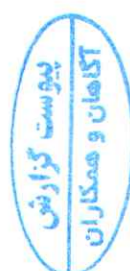
سود تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت های پذیرفته شده
سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری

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

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	ارزش دفتری	ارزش بازار یا تعدیل شده	تعداد	نام شرکت
ریال	ریال	ریال	ریال	واحد	
۲۵,۷۳۸,۵۱۸	-	-	-	-	شرکت توسعه و عمران امید
۲۵,۷۳۸,۵۱۸	-	-	-	-	

(۶-۳) سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	ارزش دفتری	ارزش بازار یا تعدیل شده	تعداد	نام صندوق
ریال	ریال	ریال	ریال	واحد	
-	(۸,۲۶۰,۴۲۵,۰۳۱)	(۸,۲۶۰,۴۲۵,۰۳۱)	۸۴,۶۵۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	صندوق ارمغان افروزه آسیا ثابت
-	(۳,۴۷۴,۱۴۵,۱۴۰)	(۳,۴۷۴,۱۴۵,۱۴۰)	۳۱۹,۴۱۵,۸۰۰,۰۰۰	۱۳,۱۵۶,۰۰۰	صندوق حسن ترانید ثابت اقسائیزد
-	(۷۷,۸۹۳,۳۷۵,۵۲۳)	(۷۷,۸۹۳,۳۷۵,۵۲۳)	۳۶۱,۰۷۳,۷۱۲,۰۰۰	۱۴,۸۷۲,۰۰۰	صندوق تابلوم املعیان تمدن ثابت
۳,۶۷۵,۶۴۵,۳۲۸	-	-	-	-	صندوق سرمایه گذاری ارکده ثابت
۳,۶۷۵,۶۴۵,۳۲۸	۸۱,۵۱۰,۴۹۶,۱۳۴	(۵۰,۸۱۶,۹۹۱,۷۱۰)	۵۸۹,۸۹۶,۱۲۰,۰۰۰	-	



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

(۷) سود سپرده های بانکی
سود سپرده های بانکی به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	تعداد سپرده	نام
سود خالص	ریال	ریال	ریال
۴۳,۶۶۸,۵۱۶	۴۷,۷۹۰,۴۵۲	۲	بانک پاسارگاد
۱۶,۲۲۲,۷۴۲,۴۸۴	۴۱,۴۱۳,۲۷۱	۱	بانک کارآفرین
۱۳,۳۴۵,۸۷۳,۰۳۱	-	-	بانک خاورمیانه
۳,۰۰۴,۰۲۸۴,۰۳۱	۸۹,۲۲۲,۹۱۳		سایر درآمدها (۸)

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال	ریال
۸-۱	۳,۴۲۵	۳۲,۹۵۵,۱۱۹
۸-۲	۲۵۰,۳۳۳,۴۷۵	۱۷۷,۶۱۴,۶۳۲
	۳۶,۱۸۲,۹۸۴	-
	۲۸۶,۵۲۰,۸۸۴	۲۱۰,۵۶۹,۷۵۱

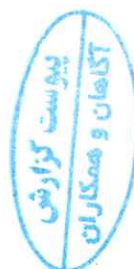
(۸-۱) درآمدهای تنزیل سود بانک ناشی از تفاوت بین ارزش تنزیل شده و ارزش اسمی درآمد سود سپرده های بانکی است که در سال مالی قبل از درآمد کسر شده و طی سال مالی جاری تحقق یافته است.

(۸-۲) درآمد حاصل از تبدیل کارمزد کارگزار از محل ابلایه ۱۲۰۲۰۰۱۹ سازمان بورس و اوراق بهادار است.

(۹) سود فروش املاک و مستغلات

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال	ریال
۹-۱	-	۱۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

(۹-۱) سود فروش املاک مستغلات در سال مالی 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

(۱۰) درآمد سود اوراق بهادار

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	ریال	ریال
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کلید	۴,۶۴۱,۱۲۵,۳۴۹	-
توسعه و عمران امید	-	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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	ریال	ریال
ساختمان پلاک ۱۲	۲,۷۲۰,۰۰۰,۰۰۰	-
ساختمان پلاک ۲۲	۳,۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	-
	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-

(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 ۶۰۱/ق/۱۴۱۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۶ محقق شده است.

(۱۲) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
مدیر	۲۶,۹۲۶,۷۷۹,۴۶۵	۲۵,۹۸۹,۶۵۴,۳۲۱
معاونی	۱,۸۷۰,۶۸۴,۷۳۱	۱,۱۹۶,۷۲۱,۱۲۰
بازارگردان	۳,۵۹۱,۵۷۰,۴۴۴	۳,۴۶۵,۲۸۷,۰۶۲
مدیر بهره برداری	۳,۵۹۱,۵۷۰,۴۴۴	۳,۴۶۵,۲۸۷,۰۶۲
حسابرس	۳,۶۲۹,۹۹۹,۷۷۵	۱,۲۰۶,۶۹۳,۶۵۰
	۳۹,۶۲۰,۶۰۴,۸۵۹	۳۵,۳۲۳,۶۴۳,۱۱۵

(۱۳) سایر هزینه های عملیاتی

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	ریال	ریال
هزینه تاسیسی	۴۹,۹۵۴,۳۶۵	۴۹,۹۵۴,۳۶۵
برگزاری مجمع	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
کارمزد شرکت سپرده گذاری و مدیریت دارایی مرکزی	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰,۰۰۰
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۳۴
هزینه نرم افزار	۵۵۰,۸۱۸۲,۰۳۹	۴,۲۰۸,۵۷۵,۶۹۴
هزینه کارمزد بانکی	۱۳,۰۶۵,۶۶۸	۱۸,۰۹۳,۴۷۰
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	۱۵۰,۸۸۰,۰۰۰	۵۵۴,۳۱۰,۴۷۴
هزینه برگشت سود سپرده بانکی	۹,۹۹۳,۲۷۸	۳۱۳,۱۱۷,۷۶۱
سایر هزینه ها	۲,۵۰۱,۲۰۵,۴۰۶	۳,۵۱۸,۲۲۷,۰۱۹
	۱۳,۳۸۰,۳۹۲,۰۶۳	۱۴,۲۱۲,۶۷۵,۶۵۵

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

(۱۴) سود هر واحد سرمایه گذاری

	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	ریال	ریال
سود حائض	۳۹۵,۷۳۰,۷۹۷,۸۰۲	۲۶۱,۵۳۹,۲۷۴,۹۲۳
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
سود هر واحد سرمایه گذاری	۱,۹۷۱	۲,۴۱۰

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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	-	۴۹,۹۵۴,۲۶۵	۱۳,۵۴۹,۵۸۳
-	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
-	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
۳,۰۹۰,۸۵۳,۱۳۱	۲۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۴۸,۹۷۲,۳۲۷	۱۶,۸۸۰,۸۰۴
-	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-
۳,۱۵۴,۳۵۶,۹۷۹	۹۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۴۸,۹۲۶,۵۹۲	۳۰,۴۳۰,۳۸۷

مخارج تاسیس

مخارج برگزاری مجامع

مخارج عضویت در کانون‌ها

آپوتمان نرم افزار صندوق

خدمات سیرده 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 ۱، ۲، ۳، ۴، ۱۲)	ساختمان پلاک ۱۲	ساختمان پلاک ۳۲	جمع
ریال	ریال	ریال	ریال
۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-	۴۶۵,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۳۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۴۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
-	-	-	-
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

۱۷-۱) به موجب مبایعه‌نامه شماره ۱۴۰۴/الف/۱۸۶ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۲ ساختمان پلاک ۳۲ 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 و به موجب مبایعه‌نامه شماره ۱۴۰۵/۰۳/۲۷۰ (ق/۵۰۳) 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

یادداشت	۱۴۰۵/۳/۳۱	۱۴۰۴/۳/۳۱
سرمایه گذاری در اوراق بهادار	ریال ۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴	ریال ۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵
سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۱۸-۱	

۱۸-۱) سرمایه گذاری در اوراق بهادار به شرح جدول زیر می باشد:

صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت از کیده شرکت توسعه و عمران امید صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت قزوین آسیا صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت اکسیر صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت تفاوت	۱۴۰۴/۳/۳۱		۱۴۰۵/۳/۳۱	
	درصد به کل دارایی ها	خالص ارزش فروش ریال	بهای تمام شده ریال	بهای تمام شده ریال
	۷۴.۰۷	۱,۳۹۸,۰۸۲,۹۸۳,۱۷۳	۱,۳۹۴,۴۰۸,۳۲۷,۸۴۵	
	۰.۵۴	۱۰,۲۶۵,۲۱۸,۷۲۲	۱۱,۹۰۸,۲۵۲,۸۲۷	
	-	-	-	
	-	-	-	
	-	-	-	
	۷۵	۱,۴۰۸,۳۴۹,۲۰۱,۸۹۵	۱,۴۰۶,۳۱۶,۵۹۰,۶۷۲	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت‌های توفیقی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۹ حساب‌های دریافتی
حساب‌های دریافتی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

یادداشت	تاریخ سربرده گذاری	تاریخ سربرده گذاری	تاریخ سربرده گذاری
۱۹-۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
سود سپرده‌های بانکی دریافتی	ریال	ریال	ریال
جاری کارگزاران (حساب دریافتی از کارگزار)	۷,۵۹۶,۴۰۳	۷,۵۹۶,۴۰۳	۷,۵۹۶,۴۰۳
تعدیل کارمزد کارگزار	۴۵۶,۳۴۴	۴۵۶,۳۴۴	۴۵۶,۳۴۴
سود سهام دریافتی	۷۹,۴۵۸,۵۵۲	۷۹,۴۵۸,۵۵۲	۷۹,۴۵۸,۵۵۲
اجاره دریافتی	-	-	-
۱۹-۲	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
سود سپرده‌های بانکی دریافتی	ریال	ریال	ریال
سود سپرده‌های بانکی دریافتی	۸۷,۵۱۱,۲۹۹	۸۷,۵۱۱,۲۹۹	۸۷,۵۱۱,۲۹۹
۱۹-۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
سود سپرده‌های بانکی دریافتی	ریال	ریال	ریال
سود سپرده‌های بانکی دریافتی	۷,۵۹۶,۴۰۳	۷,۵۹۶,۴۰۳	۷,۵۹۶,۴۰۳

سپرده نزد بانک پاسارگاد شعبه کردستان شماره حساب ۳۴۰۸۱۰۰۱۵۶۶۴۰۶۱

۱۹-۲ درآمد سود تقسیمی شرکت توسعه و عمران امید به موجب مجمع سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ که در مجمع مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۱۴ تصویب و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۲ دریافت شده می‌باشد.

یادداشت	تاریخ سربرده گذاری	تاریخ سربرده گذاری	تاریخ سربرده گذاری
۲۰-۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
سود سپرده‌های بانکی	ریال	ریال	ریال
سود سپرده‌های بانکی	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸

موجودی نقد نزد بانکها

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

تعداد سپرده	تاریخ سربرده گذاری	تاریخ سربرده گذاری	تاریخ سربرده گذاری
۲	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
۱	۱۴۰۳/۰۵/۱۶	۱۴۰۳/۰۵/۱۶	۱۴۰۳/۰۵/۱۶
مبلغ	ریال	ریال	ریال
۱۱,۴۰۵,۲۶۶,۰۰۷	۱۱,۴۰۵,۲۶۶,۰۰۷	۱۱,۴۰۵,۲۶۶,۰۰۷	۱۱,۴۰۵,۲۶۶,۰۰۷
۶۲,۱۵۷,۳۶۱	۶۲,۱۵۷,۳۶۱	۶۲,۱۵۷,۳۶۱	۶۲,۱۵۷,۳۶۱
۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۲۶۸	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۲۶۸	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۲۶۸	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۲۶۸



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

(۲۱) حساب‌های پرداختی 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
-	۸۰,۵۴۷,۹۳۶	کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار
۱,۱۷۹,۲۹۰,۴۱۴	۱,۰۹۳,۷۸۲,۵۲۳	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	۱,۶۹۷,۲۸۵,۶۵۳	ذخیره‌ی حق‌الزحمه‌ی حسابرس
۵۰۴,۰۰۰	۲۲۶,۵۴۴,۲۴۷	بدهی به مدیر بابت امور صندوق
۱۲,۳۴۵,۲۶۰,۱۱۵	۷,۸۰۸,۰۲۳,۸۶۹	۲۱-۱

(۲۱-۱) بدهی به مدیر بابت امور صندوق

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

(۲۲) سود تقسیمی پرداختی

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
۸۳۰,۰۸۲,۸۶۴	۸۳۰,۰۸۲,۸۶۴	سود تقسیمی سال ۱۴۰۲
۵,۵۵۲,۲۲۹,۵۶۵	۵,۵۵۲,۲۲۹,۵۶۵	سود تقسیمی سال ۱۴۰۳
-	۱۵۶,۱۹۳,۳۰۰	سود تقسیمی سال ۱۴۰۳
۶,۳۸۲,۳۱۲,۴۲۹	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹	

(۲۳) حساب‌های پرداختی تجاری

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
-	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تسویه قطعه ۱۳ ساختمان کردستان
-	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳-۱
-	۱۰,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰	ودیعه قرارداد اجاره

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

(۲۴) سایر حساب‌های پرداختی 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	ایونمان 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

(۲۵) 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ به شرح ذیل است.

۱۴۰۴/۰۳/۳۱			۱۴۰۵/۰۳/۳۱		
درصد	مبلغ - ریال	تعداد	درصد	مبلغ - ریال	تعداد
۳٪	۶۲,۱۱۶,۳۱۶,۹۸۹	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳٪	۶۲,۹۷۳,۶۷۶,۹۱۶	۵,۰۰۰,۰۰۰
۳٪	۴۹,۶۹۳,۰۵۱,۹۹۱	۴,۰۰۰,۰۰۰	۳٪	۵۰,۳۷۸,۹۳۹,۹۳۳	۴,۰۰۰,۰۰۰
۱٪	۱۲,۴۲۳,۲۶۲,۹۹۸	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱٪	۱۲,۵۹۴,۷۳۴,۹۸۳	۱,۰۰۰,۰۰۰
۷٪	۱۲۴,۲۳۲,۶۲۹,۹۷۸	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۷٪	۱۲۵,۹۴۷,۳۴۹,۸۳۲	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۳٪	۱,۷۳۹,۳۵۶,۱۹۶۹۴	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۳٪	۱,۷۶۳,۳۶۲,۸۹۷,۶۴۲	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۳٪	۱,۷۳۹,۳۵۶,۱۹۶۹۴	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۳٪	۱,۷۶۳,۳۶۲,۸۹۷,۶۴۲	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰٪	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱,۸۸۹,۳۱۰,۴۴۷,۶۷۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز:

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

واحدهای سرمایه گذاری عادی:

دارندگان واحدهای سرمایه گذاری عادی

(۲۶) نقد حاصل از عملیات

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
ریال	ریال
۳۶۱,۵۳۹,۳۷۳,۹۲۳	۴۹۵,۷۲۰,۷۹۷,۸۰۲
(۳,۷۰۱,۳۸۳,۸۴۶)	(۸۱,۵۱۰,۴۹۶,۱۳۴)
۳۵۷,۸۳۷,۹۹۰,۰۷۷	۴۱۴,۲۱۰,۳۰۱,۶۶۸
(۱,۵۳۲,۸۴۰,۶۷۵)	۳,۴۱۸,۳۱۷,۹۴۳
(۱,۵۱۲,۳۵۲,۴۴۰)	۳,۱۲۳,۹۲۶,۵۹۲
۵۲۹,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	(۸۴۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
(۶۴۹,۲۱۳,۴۶۱,۳۹۱)	۹۰۰,۱۸۱,۳۱۰,۱۸۵
۱,۳۹۹,۳۵۰,۱۲۸	(۴,۵۳۷,۳۳۶,۳۴۶)
۷۲۵,۳۰۱,۶۶۶	(۳,۷۸۹,۶۸۳,۹۵۲)
۲,۰۸۸,۳۱۷,۰۵۷	۱۰۰,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
(۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۴۶۵,۷۰۸,۵۰۰
(۱۱۹,۹۵۵,۶۸۵,۶۵۵)	۶۲,۸۷۲,۱۴۲,۰۲۲
۲۳۷,۸۸۲,۳۰۴,۶۲۲	۲۷۷,۰۸۲,۴۴۴,۶۹۰

سود خالص

تعدیلات:

(سود) تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

جمع

کاهش (افزایش) دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

کاهش (افزایش) سایر دارایی ها

(افزایش) کاهش سرمایه گذاری در املاک

کاهش (افزایش) سایر سرمایه گذاری ها

(کاهش) افزایش حساب های پرداختنی به ارکان صندوق

(کاهش) افزایش سایر حساب های پرداختنی و ذخایر

افزایش حساب های پرداختنی تجاری

کاهش (افزایش) پیش پرداخت ها

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 سبد 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 کلاشه 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.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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 املک و مستغلات تیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۲۸) سرمایه گذاری اراکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق
سرمایه گذاری اراکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق به شرح جدول زیر می باشد.

۱۴۰۴/۰۳/۳۱		۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
درصد ملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد ملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۳۳۳	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۳	۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۶۷	۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۶۷	۴,۰۰۰,۰۰۰
۰۶۷	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰۶۷	۱,۰۰۰,۰۰۰
۶۶۷	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶۷	۱۰,۰۰۰,۰۰۰

۲۹) 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:

موضوع معامله	شرح معامله	تاریخ معامله	رقبالت	رقبالت	فائده به‌شکار (بساناکار)	فائده به‌شکار (بساناکار)
کارمزد از کان	۲۶,۹۲۶,۷۷۹,۴۶۵	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	(۸,۴۹۲,۶۷۸,۳۳۱)	(۸,۴۹۲,۶۷۸,۳۳۱)
امور صندوق	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰				-	-
کارمزد از کان	۱,۸۷۰,۶۸۴,۷۳۱				(۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶)	(۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶)
کارمزد از کان	۸۰,۵۴۷,۹۳۶				-	-
کارمزد از کان	۳,۶۲۹,۹۹۹,۷۷۵				(۱,۶۹۷,۴۸۵,۶۵۳)	(۱,۶۹۷,۴۸۵,۶۵۳)
حسابرس سابق	کارمزد از کان				(۶۰۰,۶۹۳,۸۳۰)	(۶۰۰,۶۹۳,۸۳۰)
حسابرس سابق	کارمزد از کان				(۹۰۸,۸۰۹,۸۶۷)	(۹۰۸,۸۰۹,۸۶۷)
مدیر بهره‌بردار	کارمزد از کان				(۱,۱۷۹,۳۹۰,۴۱۴)	(۱,۱۷۹,۳۹۰,۴۱۴)
بازار گردان	کارمزد از کان				(۱,۰۹۲,۷۸۲,۵۲۳)	(۱,۰۹۲,۷۸۲,۵۲۳)
مدیر بهره‌بردار	امور صندوق				۲,۷۷۱,۶۵۶,۶۱۱	۲,۷۷۱,۶۵۶,۶۱۱
کارگزاری	خرید و فروش اوراق بهادار				۴,۶۱۳,۴۴۶,۸۴۸,۸۱۰	۴,۶۱۳,۴۴۶,۸۴۸,۸۱۰
لحقی وابسته به مدیر	درآمد اجاره				۲,۷۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۷۲۰,۰۰۰,۰۰۰
مؤسس	خرید ملک				۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰