صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره‌ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک‌ومستغلات نیک‌رای مربوط به دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵ که در اجرای بند ۱۲ ماده ۴۲ اساسنامه صندوق براساس سوابق ، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیرتقدیم می گردد:

	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	۶-۷
ب . مبنای تهیه صورت‌های مالی	۸
پ. خلاصه اهم رویه‌های حسابداری	۸-۹
ت. یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی	۱۰-۲۲

این صورت‌های مالی در چارچوب استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین‌ومقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق‌های سرمایه‌گذاری تهیه گردیده است. مدیریت صندوق سرمایه‌گذاری املاک‌ومستغلات 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 ۱۴۰۵/۰۷/۲۰ به تائید ارکان صندوق رسیده است.

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

صنـــدوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای شماره ثبت ۵۵۳۳۱
سامان پندار (حسابداران رسمی) موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت شماره ثبت ۱۲۹۱۱ IACPA
دانایان گروه مالی شماره ثبت ۲۵۳۲۷۹

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت سود و زیان

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

	یادداشت	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
		ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی:			
سود فروش املاک و مستغلات	۵	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
درآمد تغییر ارزش املاک	۶	۶۷۱,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	-
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۷	۳,۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰	-
سود فروش اوراق بهادار	۸	۱۵,۸۲۹,۳۱۹,۰۰۳	۱۸,۵۸۲,۴۵۸,۲۹۹
سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها	۹	۲۷,۴۶۸,۲۲۸,۷۱۹	۸۶,۷۸۸,۵۷۴,۸۴۷
سود سپرده‌های بانکی	۱۰	۸,۶۹۱,۵۲۴	۲۵,۵۰۳,۴۱۴
سایر درآمدها	۱۱	۱۱۱,۲۹۶,۰۶۱	۶۶,۴۲۰,۵۸۶
جمع درآمدهای عملیاتی		**۷۱۹,۱۸۷,۵۳۵,۳۰۷**	**۱۰۵,۴۶۲,۹۵۷,۱۴۶**
هزینه‌های عملیاتی:			
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۱۲	(۱۳,۱۱۰,۶۴۶,۸۰۹)	(۹,۳۷۴,۳۶۱,۰۶۲)
سایر هزینه‌های عملیاتی	۱۳	(۴,۸۷۸,۲۴۶,۸۳۳)	(۲,۳۷۹,۱۰۳,۲۹۴)
جمع هزینه‌های عملیاتی		**(۱۷,۹۸۸,۸۹۳,۶۴۲)**	**(۱۱,۷۵۳,۴۶۴,۳۵۶)**
سود خالص		**۷۰۱,۱۹۸,۶۴۱,۶۶۵**	**۹۳,۷۰۹,۴۹۲,۷۹۰**
سود هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۴	**۴,۶۷۵**	**۶۲۵**

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
تلفن: ۸۴۰۰۸-۰۲۱ دورنگار: ۸۸۰۳۲۴۱۲-۰۲۱

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

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت خالص دارایی‌ها

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

	یادداشت	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
		ریال	ریال
دارایی ها			
سرمایه‌گذاری در املاک	۱۵	۱,۶۸۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۲,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۱۶	۳۶۱,۴۲۲,۴۲۳,۵۳۴	۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴
حساب‌های دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۱۷	۷۴۹,۸۲۴,۳۹۹,۷۵۲	۸۷,۵۱۱,۲۹۹
سایر دارایی‌ها	۱۸	۱۷,۷۰۲,۳۱۴	۳۰,۴۳۰,۳۸۷
پیش‌پرداخت‌ها	۱۹	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰
موجودی نقد	۲۰	۲,۷۰۴,۴۴۴,۷۲۳	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸
جمع دارایی‌ها		**۲,۸۰۴,۴۶۸,۹۷۰,۳۲۳**	**۱,۹۱۶,۱۶۶,۱۴۴,۳۹۸**
بدهی‌ها			
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۲۱	۴۷۳,۲۳۷,۱۲۶,۶۹۳	۲۰,۴۱۷,۳۹۱,۲۹۵
سود تقسیمی پرداختنی	۲۲	۶,۹۲۲,۹۵۴,۴۹۱	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹
جمع بدهی‌ها		**۴۸۰,۱۶۰,۰۸۱,۱۸۴**	**۲۶,۹۵۵,۸۹۶,۹۲۴**
خالص دارایی‌ها		**۲,۳۲۴,۳۰۸,۸۸۹,۱۳۹**	**۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴**
خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه گذاری		**۱۵,۴۹۵**	**۱۲,۵۹۵**

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

صنـــدوق سرمـــایه‌گـذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت ۵۵۳۳۱

سازمان حسابرسی (حسابداران رسمی)
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت
شماره ثبت ۱۳۹۱۲
IACPA

دانایان
شماره ثبت ۲۵۲۲۷۹

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳
کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
تلفن: ۸۴۰۰۸-۰۲۱
دورنگار: ۸۸۰۳۲۴۱۲-۰۲۱

Mollasadra St., N Shirazi St., Mollasadra St., Zayandeh Rood St.,
Postal code: 1991634415
Tehran, Iran.
Fax: +98-21-88032412
Tel: +98-21-84008

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

گردش خالص دارایی‌ها

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

	یادداشت	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵		دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	
		تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	ریال	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	ریال
خالص دارایی‌ها (واحدهای سرمایه‌گذاری) ابتدای دوره		۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۸۹,۲۱۰,۲۴۷,۴۷۴	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۶۳,۴۸۹,۴۴۹,۶۷۲
واحدهای سرمایه‌گذاری صادرشده طی دوره		۰	۰	۰	۰
واحدهای سرمایه‌گذاری ابطال شده طی دوره		۰	۰	۰	۰
سود خالص دوره		۰	۷۰۱,۱۹۸,۶۴۱,۶۶۵	۰	۹۳,۷۰۹,۴۹۲,۷۹۰
سود پرداختی به سرمایه‌گذاران		۰	(۲۶۶,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰	(۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
تعدیلات		۰	۰	۰	۰
خالص دارایی‌ها (واحدهای سرمایه‌گذاری) پایان دوره	۲۳	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۲۴,۳۰۸,۸۸۹,۱۳۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۸۷,۱۹۸,۹۴۲,۴۶۲

صنـــدوق سرمـــایه‌گـــذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت ۵۵۳۳۱

دانایان
گروه مالی
شماره ثبت ۲۵۳۲۷۹

سازمان بورس و اوراق بهادار
مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت
شماره ثبت ۳۱۹

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیرازی شمالی، خیابان زاینده رود غربی، پلاک ۳ کدپستی: ۱۹۹۱۶۳۴۴۱۵
تلفن: ۸۴۰۰۸-۰۲۱ دورنگار: ۸۸۰۳۲۴۱۲-۰۲۱

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

www.nikrayreits.ir
info@nikrayreits.ir

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک رای

صورت جریان‌های نقدی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

	یادداشت	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
		ریال	ریال
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:			
نقد حاصل از عملیات	۲۴	۲۵۶,۳۹۴,۵۷۲,۴۹۳	۲۷۳,۰۷۶,۱۵۴,۱۶۱
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی		۲۵۶,۳۹۴,۵۷۲,۴۹۳	۲۷۳,۰۷۶,۱۵۴,۱۶۱
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی		۲۵۶,۳۹۴,۵۷۲,۴۹۳	۲۷۳,۰۷۶,۱۵۴,۱۶۱
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:			
سود پرداختی به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری		(۲۶۵,۷۱۵,۵۵۱,۱۳۸)	(۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی		(۲۶۵,۷۱۵,۵۵۱,۱۳۸)	(۲۶۹,۸۴۳,۸۰۶,۸۰۰)
خالص (کاهش) در موجودی نقد		(۹,۳۲۰,۹۷۸,۶۴۵)	۳,۲۳۲,۳۴۷,۳۶۱
موجودی نقد ابتدای سال		۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸	۴,۷۸۶,۷۸۵,۴۷۸
مانده موجودی نقد در پایان سال		۲,۷۰۴,۴۴۴,۷۲۳	۸,۰۱۹,۱۳۲,۸۳۹

صنـــدوق سرمـــایه‌گـــذاری
املاک و مستغلات نیک‌رای
شماره ثبت ۵۵۳۳۱

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

دانایان
گروه مالی
شماره ثبت ۲۵۲۲۷۹

سازمان حسابرسان (حسابداران رسمی)
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت
شماره ثبت ۸۲۹۱۹

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: ۸۴۰۰۸-۰۲۱
دورنگار: ۸۸۰۳۲۴۱۲-۰۲۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره‌ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

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.

۲-۱) اطلاع‌رسانی

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری مطابق با ماده ۶۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس https://nikrayreits.ir درج گردیده است.

۳-۱) مضوع فعالیت صندوق

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 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 سرمایه گذاری ممتاز با رعایت قوانین و مقررات بلامانع می باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره‌ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۲) ارکان صندوق سرمایه گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات نیک‌رای که از این به بعد صندوق نامیده می‌شود از ارکان زیر تشکیل شده است :

مجمع صندوق

مجمع صندوق : از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز تشکیل می‌شود . دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به ازای هر واحد سرمایه‌گذاری یک حق رأی دارند. در تاریخ صورت خالص دارایی‌ها، دارندگان واحدهای سرمایه گذاری 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

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 سپهبد قرنی خیابان شاداب (نیکو) پلاک ۲۸

مدیر بهره‌بردار صندوق

شرکت مدیریت سرمایه وساخت نیک‌رای است که در تاریخ ۱۳۸۹/۰۸/۰۱ به شماره ثبت ۳۸۸۰۷۴ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر بهره‌بردار عبارت است از: تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی پلاک ۱۶، واحد ۵

بازارگردان صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردان دانایان می‌باشد که در تاریخ ۱۴۰۰/۰۷/۲۸ به شماره ثبت ۵۲۴۲۲ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی بازارگردان عبارت است از: تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان شیراز شمالی، خیابان زاینده‌رود غربی، پلاک ۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره‌ی
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۳) مبنای تهیه صورت های مالی

صورت‌های مالی به استثنای سرمایه‌گذاری‌های جاری که طبق دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه‌گیری شده است. در سایر موارد و بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۴) خلاصه اهم رویه های 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 در روال عادی فعالیت‌های تجاری توسط صندوق نگهداری می‌شود. سرمایه‌گذاری در املاک به بهای کارشناسی‌شده هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۴-۱-۲ شناسایی می‌شود. گزارش کارشناسی املاک در مقاطع حداقل شش‌ماهه و با اعتبار ۹۰ روز تهیه می‌شوند و تفاوت بهای کارشناسی‌شده جدید با بهای تمام‌شده ی اگزارش کارشناسی اخیر، در سود و زیان دوره 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 می شود:

عنوان هزینه	شرح نحوهٔ محاسبهٔ هزینه
هزینه‌های تأسیس (شامل تبلیغ و پذیره‌نویسی)	معادل ۲ درصد از وجوه جذب‌شده در پذیره‌نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱۵۰میلیون ریال با ارائهٔ مدارک مثبته و با تصویب مجمع صندوق
هزینه‌های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک‌سال مالی با ارائهٔ مدارک مثبته 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 روزانهٔ ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد مدیر بهره‌برداری	سالانه ۰,۲ درصد از متوسط روزانهٔ ارزش خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانهٔ ارزش خالص دارایی‌های صندوق (حداقل ۵،۱۰۰ و حداکثر ۵،۲۰۰ میلیون ریال)
حق‌الزحمهٔ حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۶،۹۰۰ میلیون ریال
حق‌الزحمه و کارمزد تصفیهٔ مدیر صندوق	معادل ۰,۱ درصد ارزش خالص دارایی‌های صندوق
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	معادل مبلغ تعیین‌شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط براین‌که 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 منعقده 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 این‌صورت 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 برارزش افزوده مصوب ۱۴۰۰/۰۳/۰۲ معاف می‌باشد. از طرفی مطابق بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۲۱ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی، مسئولیت تنظیم و ارائه اظهارنامه های 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.

۵) سود فروش املاک و مستغلات

	یادداشت	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
		ریال	ریال
سود فروش ساختمان پلاک ۳۲	۵-۱	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
		۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-

۵-۱) سود فروش ساختمان پلاک ۳۲ به شرح جدول زیر و در مقاطع زمانی وصول بندهای قراردادی شناسایی خواهد شد:

تاریخ دریافت	مبلغ دریافت	سهم از بهای تمام‌شده	کل درآمد	درآمد عملیاتی	درآمد مالی
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
شنبه، ۱۰ مرداد ۱۴۰۵	۳,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
جمعه، ۸ آبان ۱۴۰۵	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۳۵۶,۲۱۰,۵۵۸	۹,۶۴۳,۷۸۹,۴۴۲	۷,۱۲۵,۶۲۳,۵۶۰	۲,۵۱۸,۱۶۵,۸۸۲
پنجشنبه، ۸ بهمن ۱۴۰۵	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۵۷۳,۹۴۳,۵۱۱	۱۱,۴۲۶,۰۵۶,۴۸۹	۶,۵۸۱,۸۸۱,۰۷۱	۴,۸۴۴,۱۷۵,۴۱۸
چهارشنبه، ۸ اردیبهشت ۱۴۰۶	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۹۲۷,۶۷۷,۸۰۰	۱۳,۰۷۲,۳۲۲,۲۰۰	۶,۰۷۹,۶۳۰,۵۱۵	۶,۹۹۲,۶۹۱,۶۸۵
سه شنبه، ۵ مرداد ۱۴۰۶	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۴۰۷,۰۳۵,۴۲۶	۱۴,۵۹۲,۹۶۴,۵۷۴	۵,۶۱۵,۷۰۵,۷۲۳	۸,۹۷۷,۲۵۸,۸۵۱
دوشنبه، ۳ آبان ۱۴۰۶	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۰۲,۴۳۰,۳۱۷	۱۵,۹۹۷,۵۶۹,۶۸۳	۵,۱۸۷,۱۸۲,۱۳۱	۱۰,۸۱۰,۳۸۷,۵۵۳
یکشنبه، ۳ بهمن ۱۴۰۶	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۷۰۵,۰۰۷,۸۹۵	۱۷,۲۹۴,۹۹۲,۱۰۵	۴,۷۹۱,۳۵۸,۳۴۱	۱۲,۵۰۳,۶۳۳,۷۶۴
شنبه، ۳ اردیبهشت ۱۴۰۷	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۵۰۶,۵۸۹,۲۵۷	۱۸,۴۹۳,۴۱۰,۷۴۳	۴,۴۲۵,۷۳۹,۰۹۵	۱۴,۰۶۷,۶۷۱,۶۴۸
جمعه، ۳۱ تیر ۱۴۰۷	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۳۹۹,۶۱۹,۶۱۷	۱۹,۶۰۰,۳۸۰,۳۸۳	۴,۰۸۸,۰۱۹,۵۴۴	۱۵,۵۱۲,۳۶۰,۸۳۹
پنجشنبه، ۲۸ مهر ۱۴۰۷	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۳۷۷,۱۲۰,۶۷۹	۲۰,۶۲۲,۸۷۹,۳۲۱	۳,۷۷۶,۰۷۰,۷۱۶	۱۶,۸۴۶,۸۰۸,۶۰۶
چهارشنبه، ۲۸ دی ۱۴۰۷	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۴۳۲,۶۴۶,۶۴۸	۲۱,۵۶۷,۳۵۳,۳۵۲	۳,۴۸۷,۹۲۶,۰۹۶	۱۸,۰۷۹,۴۲۷,۲۵۶
سه شنبه، ۲۹ فروردین ۱۴۰۸	۳۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۵۶۰,۲۴۳,۵۹۶	۲۲,۴۳۹,۷۵۶,۴۰۴	۳,۲۲۱,۷۶۹,۲۳۳	۱۹,۲۱۷,۹۸۷,۱۷۱
دوشنبه، ۲۶ تیر ۱۴۰۸	۳۸۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۳,۸۰۱,۴۷۴,۶۹۷	۲۷۱,۱۹۸,۵۲۵,۳۰۳	۳۴,۷۱۹,۰۹۳,۹۷۵	۲۳۶,۴۷۹,۴۳۱,۳۲۸
جمع	**۷۵۱,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۴۵۶,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۳۶۶,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰**

۶) درآمد تغییر ارزش املاک

	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵
	ریال
ساختمان کردستان قطعه ۱	۱۵۲,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
ساختمان کردستان قطعه ۲	۱۲۲,۸۳۰,۰۰۰,۰۰۰
ساختمان کردستان قطعه ۳	۱۳۹,۶۷۰,۰۰۰,۰۰۰
ساختمان کردستان قطعه ۴	۱۹۱,۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰
ساختمان پلاک ۱۲	۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۶۷۱,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰

بر اساس اطلاعیه نهاد ناظر (اطلاعیه شماره ۱۲۰۳۰۱۰۸) و از تاریخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۷، تغییر ارزش املاک به صورت مقطعی و بر اساس ما به التفاوت ارزش گزارش‌های کارشناسی از املاک تحت مالکیت صندوق و بهای تمام‌شده در دفاتر صندوق ثبت و شناسایی می‌شود. درآمد ناشی از تغییر ارزش مشمول الزامات سود تقسیمی نمی‌باشد. اطلاعیه مذکور به عنوان تغییر در برآورد لحاظ گردیده است و لذا دارای اقلام مقایسه‌ای نمی‌باشد. گزارش کارشناسی ساختمان کردستان در تاریخ ۲۱ اردیبهشت ماه ۱۴۰۵ و گزارش کارشناسی ساختمان پلاک ۱۲ در تاریخ ۲۹ اردیبهشت ماه ۱۴۰۵ اخذ شده است.

۷) درآمد اجاره املاک و مستغلات

	یادداشت	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
		ریال	ریال
ساختمان پلاک ۱۲ - واحد ۱۳	۷-۱	۲,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰	-
ساختمان پلاک ۳۲ - واحد ۲	۷-۲	۱,۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰	-
		۳,۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰	-

۷-۱) درآمد اجاره به موجب قرارداد شماره ۱۶/ب/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۵ فی‌مابین صندوق و شرکت مشاور سرمایه‌گذاری دانایان محقق شده است.

۷-۲) درآمد اجاره به موجب قرارداد شماره ۰۶۰۱/ق/۰۴۱۲ مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۶ فیمابین صندوق و شرکت خدمات نوین مالی دانایان محقق شده است. در تاریخ گزارشگری، قرداد خاتمه یافته است.

۸) سود (زیان) فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار

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

	یادداشت	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
		ریال	ریال
سود حاصل از فروش صندوق‌های سرمایه‌گذاری	۸-۱	۱۵,۸۲۹,۳۱۹,۰۰۳	۱۸,۵۸۲,۴۵۸,۲۹۹
		۱۵,۸۲۹,۳۱۹,۰۰۳	۱۸,۵۸۲,۴۵۸,۲۹۹

۸-۱) 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
		دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵					دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
صندوق س خانه آگاه-املاک	-	-	-	-	-	-	۲۸۰,۴۴۰,۶۸۶
صندوق ص.س.درآمد ثابت اکسیژن-د	۱۲,۱۵۶,۰۰۰	۲۳۱,۱۲۴,۱۶۸,۰۰۰	(۲۱۹,۳۳۴,۸۹۰,۴۲۳)	(۸۵,۲۲۷,۰۰۷)	-	۱۱,۷۰۴,۰۵۰,۵۷۰	-
صندوق س آوای فردای زاگرس-ثابت	-	-	-	-	-	-	۱۰,۸۱۱,۶۶۸
صندوق تداوم اطمینان تمدن-ثابت	۲,۳۸۲,۶۳۸	۶۱,۳۳۹,۹۱۰,۷۹۴	(۵۷,۹۸۶,۳۱۴,۴۰۹)	(۲۲,۶۱۹,۰۷۹)	-	۳,۳۳۰,۹۷۷,۳۰۶	۱,۲۳۱,۷۶۹,۹۲۵
صندوق سرمایه گذاری ارکیده-ثابت	-	-	-	-	-	-	۱۳,۷۳۳,۴۶۲,۴۷۰
صندوق سرمایه‌گذاری ارمغان فیروزه آسیا-ثابت	۳۹۹,۳۰۰	۳۵,۲۴۶,۶۴۷,۳۹۲	(۳۴,۴۳۹,۳۵۹,۰۷۵)	(۱۲,۹۹۷,۱۹۰)	-	۷۹۴,۲۹۱,۱۲۷	-
صندوق س سپر سرمایه بیدار- ثابت	-	-	-	-	-	-	۳,۳۲۵,۹۷۳,۵۵۰
	۱۴,۹۳۷,۹۳۸	۳۲۷,۷۱۰,۷۲۶,۱۸۶	(۳۱۱,۷۶۰,۵۶۳,۹۰۷)	(۱۲۰,۸۴۳,۲۷۶)	-	۱۵,۸۲۹,۳۱۹,۰۰۳	۱۸,۵۸۲,۴۵۸,۲۹۹

۹) سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها

سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها به شرح زیر است:

	یادداشت	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
		ریال	ریال
سود تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت‌های پذیرفته‌شده	۹-۱	-	(۱,۸۷۴,۹۵۲,۸۵۲)
سود تحقق نیافته نگهداری صندوق‌های سرمایه‌گذاری	۹-۲	۲۷,۴۶۸,۲۲۸,۷۱۹	۸۸,۶۶۳,۵۲۷,۶۹۹
		۲۷,۴۶۸,۲۲۸,۷۱۹	۸۶,۷۸۸,۵۷۴,۸۴۷

۹-۱) سود تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت‌های 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 ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ سود تحقق نیافته
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
بین‌المللی‌توسعه‌ساختمان	-	-	-	-	-	-	(۳۹,۳۰۳,۲۶۰)
شرکت توسعه و عمران امید	-	-	-	-	-	-	(۱,۸۳۵,۶۴۹,۵۹۲)
	-	-	-	-	-	-	(۱,۸۷۴,۹۵۲,۸۵۲)

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۹-۲) سود تحقق نیافته نگهداری صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح زیر است:

نام صندوق	تعداد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	مالیات	سود تحقق نیافته	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ سود تحقق نیافته
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق تداوم اطمینان تمدن-ثابت	۱۳,۶۴۱,۵۵۴	۳۶۱,۵۵۵,۷۴۷,۲۱۶	(۳۳۳,۹۵۴,۱۹۴,۸۱۵)	(۱۳۳,۳۲۳,۶۸۲)	-	۲۷,۴۶۸,۲۲۸,۷۱۹	۱۱,۰۴۷,۴۹۹,۴۶۰
صندوق س سپر سرمایه بیدار- ثابت	-	-	-	-	-	-	۱۰,۸۹۹,۴۲۰,۹۴۰
صندوق سرمایه گذاری ارکیده-ثابت	-	-	-	-	-	-	۶۶,۷۱۶,۶۰۷,۲۹۹
		۳۶۱,۵۵۵,۷۴۷,۲۱۶	(۳۳۳,۹۵۴,۱۹۴,۸۱۵)	(۱۳۳,۳۲۳,۶۸۲)	-	۲۷,۴۶۸,۲۲۸,۷۱۹	۸۸,۶۶۳,۵۲۷,۶۹۹

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۱۰) سود سپرده‌های بانکی

سود سپرده‌های بانکی به شرح زیر است:

نام	تعداد سپرده	تاریخ سرمایه‌گذاری	نرخ سود	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵			دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
				مبلغ سود	هزینه تنزیل	سود خالص	سود خالص
				ریال	ریال	ریال	ریال
بانک پاسارگاد	۲	متعدد	۵٪	۳,۲۵۱,۶۵۴	۰	۳,۲۵۱,۶۵۴	۲۴,۱۳۶,۶۰۷
بانک کارآفرین	۱	متعدد	۵٪	۵,۴۳۹,۸۷۰	۰	۵,۴۳۹,۸۷۰	۱,۳۶۶,۸۰۷
				۸,۶۹۱,۵۲۴	**۰**	**۸,۶۹۱,۵۲۴**	**۲۵,۵۰۳,۴۱۴**

۱۱) سایر درآمدها

	یادداشت	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
		ریال	ریال
تعدیل کارمزد کارگزار	۱۱-۲	۹,۳۴۷,۲۲۳	۳۰,۲۳۳,۱۷۷
سایر درآمدها برای تنزیل سود سهام شرکت توسعه و عمران امید		۱۰۱,۹۴۸,۸۳۸	۳۶,۱۸۷,۴۰۹
		۱۱۱,۲۹۶,۰۶۱	**۶۶,۴۲۰,۵۸۶**

۱-۱۱) سایر درآمدها شامل درآمد مالی ناشی از تفاوت بین ارزش تنزیل شده و ارزش اسمی درآمد سود سهام است که در سال مالی قبلی از درآمد کسر شده و طی سال مالی جاری تحقق یافته است.

۲-۱۱) درآمد حاصل از تعدیل کارمزد کارگزار از محل ابلاغیه ۱۲۰۲۰۰۱۹ سازمان بورس و اوراق بهادار است.

۱۲) حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
	ریال	ریال
مدیر	۷,۹۱۲,۴۱۸,۱۵۸	۶,۹۱۶,۰۳۱,۴۵۴
متولی	۱,۴۱۸,۶۳۰,۱۳۳	۳۰۵,۷۵۳,۴۰۳
بازارگردان	۱,۰۵۴,۹۸۹,۰۴۹	۹۲۲,۱۳۷,۴۸۷
مدیر بهره‌برداری	۱,۰۵۴,۹۸۹,۰۴۹	۹۲۲,۱۳۷,۴۸۷
حسابرس	۱,۶۶۹,۶۲۰,۴۲۰	۳۰۸,۳۰۱,۲۳۱
	۱۳,۱۱۰,۶۴۶,۸۰۹	**۹,۳۷۴,۳۶۱,۰۶۲**

۱۳) سایر هزینه‌های عملیاتی

	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
	ریال	ریال
هزینه تاسیس	۱۲,۷۲۸,۰۷۳	۱۲,۷۲۸,۰۷۳
برگزاری مجامع	-	۷,۷۹۶,۶۰۹
کارمزد شرکت سپرده‌گذاری و مدیریت دارایی مرکزی	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه نرم افزار	۱,۳۷۰,۲۹۵,۹۳۴	۱,۱۷۷,۸۳۰,۷۲۹
هزینه کارمزد بانکی	۶,۹۲۴,۹۵۱	۴,۹۵۷,۳۷۰
هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری	-	۱۰,۸۸۰,۸۲۸
هزینه گزارش کارشناسی	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰	۹۷۱,۴۰۷,۵۰۰
هزینه تصفیه	-	۱,۵۰۸,۸۰۷
هزینه برگشت سود سپرده بانکی	-	۹,۹۹۳,۳۷۸
هزینه بیمه حوادث	۱,۱۹۰,۷۸۲,۰۰۰	
هزینه دفترخانه	۷۱۳,۲۲۴,۳۷۵	
هزینه ثبت نام سامانه مودیان	-	۱۳۲,۰۰۰,۰۰۰
	۴,۸۷۸,۲۴۶,۸۳۳	**۲,۳۷۹,۱۰۳,۲۹۴**

۱۴) سود هر واحد سرمایه‌گذاری

	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
سود خالص - ریال	۷۰۱,۱۹۸,۶۴۱,۶۶۵	۹۳,۷۰۹,۴۹۲,۷۹۰
تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
سود هر واحد سرمایه‌گذاری - ریال	**۴,۶۷۵**	**۶۲۵**

۱۵) سرمایه‌گذاری در املاک

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

	ساختمان کردستان قطعه ۱	ساختمان کردستان قطعه ۲	ساختمان کردستان قطعه ۳	ساختمان کردستان قطعه ۴	ساختمان کردستان قطعه ۱۲	ساختمان پلاک ۳۲	ساختمان پلاک ۱۲	جمع
مانده در ابتدای دوره								
تاریخ خرید	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۲۹	۱۴۰۵/۰۳/۲۷	۱۴۰۴/۰۹/۲۲	۱۴۰۴/۰۹/۲۲	
بهای تمام‌شده (ریال)	۱۱۷,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹,۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۲,۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۶,۶۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۲,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰
تاریخ صدور گزارش کارشناسی	۱۴۰۵/۰۲/۲۱	۱۴۰۵/۰۲/۲۱	۱۴۰۵/۰۲/۲۱	۱۴۰۵/۰۲/۲۱	۱۴۰۵/۰۲/۲۱	۱۴۰۵/۰۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۲/۲۹	
ارزش کارشناسی‌شده (ریال)	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۷۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مانده به بهای تمام‌شده در ابتدای دوره (ریال)	**۱۱۷,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۹۹,۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱۱۲,۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱۳۶,۶۱۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۳۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱,۳۱۲,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰**
مانده به بهای کارشناسی در ابتدای دوره (ریال)	**۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۲۲۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۲۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۳۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۳۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۳۸۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۲۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۲,۰۷۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**
خرید طی دوره (ریال)	-	-	-	-	-	-	-	-
تاریخ خرید طی دوره	-	-	-	-	-	-	-	-
تاریخ فروش طی دوره		-	-	-	-	۱۴۰۵/۰۵/۱۰	-	-
فروش طی دوره (ریال)	-	-	-	-	-	(۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	-	(۲۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
ماقده به بهای تمام‌شده در پایان دوره (ریال)	**۱۱۷,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۹۹,۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱۱۲,۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱۳۶,۶۱۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۳۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	-	**۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱,۰۱۷,۸۱۰,۰۰۰,۰۰۰**
ماقده به بهای کارشناسی در پایان دوره (ریال)	**۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۲۲۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۲۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۳۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۳۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	-	**۲۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱,۶۸۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰**

ساختمان پلاک ۳۲ به بهای تمام‌شده ۲۹۵ میلیارد ریال در آذرماه سال ۱۴۰۴ خریداری شد و در دفاتر بر مبنای تمامشده منعکس شد. در تاریخ ۲۹ اردیبهشت ماه ۱۴۰۵ و درگزارش کارشناسی ساختمان کردستان ارزش ۳۸۵ میلیارد ریال برآورد شد که تا ۹۰ روز اعتبار داشت. ساختمان به موجب قرارداد فروش مدت‌دار شماره ۱۰۰۱ق۰۵۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۰ و در چارچوب مصوبات مجمع ۱۴۰۴/۰۹/۲۵ و قولنامه به شماره سند ۱۴۰۵۱۱۹۵۶۳۱۴۰۰۰۰۱۶ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۰۲ به شرکت خدمات نوین مالی دانایان واگذار شده است.. طبق مفاد قرارداد چک‌های تضمین اخذ شده است. در این فروش، نرخ بازدهی موثر صندوق از خرید تا تسویه کامل ملک برابر ۴۱.۶٪ و نرخ مالی موثر قرارداد برابر ۳۸٪ محاسبه شده است. شناسایی درآمدهای تحقق‌یافته با در نظر گرفتن ارزش فعلی جریان‌های پیش‌بینی‌شده در قرارداد (که به تأیید متولی صندوق رسیده است) در دفاتر صندوق منعکس خواهد شد. به منظور انعکاس کامل مبالغ قرارداد، همزمان با امضای قرارداد مبلغ ۴۵۶,۸۵۰,۰۰۰ ریال (معادل جمع کل درآمد عملیاتی و مالی فروش) در ردیف ذخیره درآمدهای شناسایی‌شده تحقق‌نیافته و مبلغ ۷۵۱,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل کل مبالغ دریافتی ناشی از درآمد فروش و بهای تمام‌شده در حساب‌های دریافتنی صندوق منظور شده است که متناسب با تحقق مفاد قرارداد مستهلک خواهد شد.

تمام املاک تحت مالکیت صندوق از پوشش بیمه‌ای حوادث برخوردار است. به موجب درخواست متولی صندوق، تمدید بیمه نامه ساختمان کردستان با اضافه کردن پوشش جنگ انجام شد. اضافه کردن پوشش بیمه‌ای جنگ برای ساختمان پلاک ۱۲ در دستورکار مدیر صندوق قرار داد.

۱۶) سایر سرمایه‌گذاری‌ها

یادداشت		۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
		ریال	ریال
سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار	۱-۱۶	۳۶۱,۴۲۲,۴۲۳,۵۳۴	۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴
		۳۶۱,۴۲۲,۴۲۳,۵۳۴	**۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴**

۱-۱۶) سرمایه گذاری در اوراق بهادار به شرح جدول زیر می باشد:

	۱۴۰۵/۰۶/۳۱			۱۴۰۵/۰۳/۳۱		
	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی ها	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی ها
	ریال	ریال		ریال	ریال	
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت فیروزه آسیا	۲۶۸,۵۴۰,۰۸۹,۸۳۴	۳۶۱,۴۲۲,۴۲۳,۵۳۴	۱۶	۸,۲۶۰,۴۴۵,۰۳۱	۸,۴۰۳,۴۰۰,۱۰۳	۰.۴۴
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت اکسیژن	-	-	-	۲۱۵,۸۶۰,۷۲۵,۲۸۴	۲۱۹,۳۳۴,۸۹۰,۴۲۳	۱۱.۴۵
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت تداوم	-	-	-	۲۸۴,۰۴۶,۸۲۱,۳۹۵	۳۶۱,۹۴۰,۱۹۷,۳۱۸	۱۸.۸۹
	۲۶۸۵۴۰۰۸۹۸۳۴	**۳۶۱,۴۲۲,۴۲۳,۵۳۴**	**۱۶**	**۵۰۸,۱۶۷,۹۹۱,۷۱۰**	**۵۸۹,۶۷۸,۴۸۷,۸۴۴**	**۳۰.۷۷**

۱۷) حساب‌های دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی‌ها

حساب‌های دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی‌ها به تفکیک به شرح زیراست:

	یادداشت	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
		تنزیل نشده	تنزیل نشده
		ریال	ریال
سایر دریافتنی‌ها			
سود سپرده‌های بانکی دریافتنی	۱۷-۱	۰	۷,۵۹۶,۴۰۳
تعدیل کارمزد کارگزار		۹,۳۴۷,۲۲۳	۷۹,۴۵۸,۵۵۲
جاری کارگزاران (حساب دریافتنی از کارگزار) - اشخاص وابسته	۱۷-۲	۵۲,۵۲۹	۴۵۶,۳۴۴
		۹,۳۹۹,۷۵۲	۸۷,۵۱۱,۲۹۹
دریافتنی‌های کوتاه مدت			
ذخیره مالیات درآمد بر اجاره پلاک ۱۲	۱۷-۳	۸۹۲,۵۰۰,۰۰۰	-
ذخیره مالیات درآمد بر اجاره پلاک ۳۲	۱۷-۴	۹۲۲,۵۰۰,۰۰۰	-
حساب دریافتنی ناشی از فروش ساختمان پلاک ۳۲ - حصه کوتاه مدت	۱۷-۵	۹۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
		۱۰۰,۸۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۰
دریافتنی‌های بلند مدت			
حساب دریافتنی ناشی از فروش ساختمان پلاک ۳۲ - حصه بلند مدت	۱۷-۵	۶۴۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
		۶۴۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
		۷۴۹,۸۲۴,۳۹۹,۷۵۲	**۸۷,۵۱۱,۲۹۹**

۱-۱۷) سود سپرده‌های بانکی دریافتنی

	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
	تنزیل نشده	تنزیل نشده
	ریال	ریال
سپرده نزد بانک پاسارگاد شعبه کردستان شماره حساب ۳۴۰,۸۱۰۰,۱۵۶۶۲۴۰۶,۱	۰	۷,۵۹۶,۴۰۳

۲-۱۷) جاری کارگزاران (حساب دریافتنی از کارگزار)

	۱۴۰۵/۰۶/۳۱			
	مانده (بدهکار) ابتدای دوره	گردش بدهکار	گردش بستانکار	مانده بدهکار انتهای دوره
کارگزاری دانایان	۴۵۶,۳۴۴	۳۶۲,۱۶۹,۳۴۱,۴۶۲	۳۶۲,۱۶۹,۷۴۵,۲۷۷	۵۲,۵۲۹
	۴۵۶,۳۴۴	**۳۶۲,۱۶۹,۳۴۱,۴۶۲**	**۳۶۲,۱۶۹,۷۴۵,۲۷۷**	**۵۲,۵۲۹**

۱۷-۳) به موجب قرارداد اجاره شماره ۱۶/ب/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۵، علی‌رغم آن‌که صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات از مالیات بر درآمد اجاره معاف هستند و این موضوع در مفاد قرارداد نیز عنوان شده است، طرف قرارداد با کسر ذخیره مالیات اجاره، مبالغ اجاره را پرداخت کرده است و متعهد شده است که با دریافت مفاصای مالیاتی توسط صندوق، نسبت به پرداخت مبالغ ذخیره گرفته‌شده اقدام نماید.

۱۷-۴) به موجب قرارداد اجاره شماره ۰۴۱۲/ق/۰۶۰۱ مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۶ و الحاقیه‌های آتی علی‌رغم آن‌که صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات از مالیات بر درآمد اجاره معاف هستند و این موضوع در مفاد قرارداد نیز عنوان شده است، طرف قرارداد با کسر ذخیره مالیات اجاره، مبالغ اجاره را پرداخت کرده است و متعهد شده است که با دریافت مفاصای مالیاتی توسط صندوق، نسبت به پرداخت مبالغ ذخیره گرفته‌شده اقدام نماید.

۱۷-۵) به موجب قرارداد فروش مدت‌دار شماره ۱۰۰۱ق/۰۵۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۰ و قولنامه به شماره سند ۱۴۰۵۱۱۹۵۴۳۱۴۰۰۰۰۱۶ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۰۲ مبلغ ۷۵۱,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل کل مبالغ دریافتی ناشی از درآمد فروش و بهای تمام‌شده در حساب‌های دریافتنی صندوق منظور شده است که متناسب با تحقق مفاد قرارداد مستهلک خواهد شد در دوره گزارشگری و در چارچوب قرارداد فوق‌الذکر، مبلغ ۳,۸۵۰ میلیون ریال از مبلغ قرارداد پرداخت شده است.

۲۰) موجودی نقد

	یادداشت	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
		ریال	ریال
موجودی نقد نزد بانک‌ها	۲۰-۱	۲,۷۰۴,۴۴۴,۷۲۳	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸
		۲,۷۰۴,۴۴۴,۷۲۳	**۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸**

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

			۱۴۰۵/۰۶/۳۱		۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
سپرده‌های بانکی	تعداد سپرده	تاریخ سپرده گذاری	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
				ریال		ریال	
بانک پاسارگاد	۲	متعدد	۵٪	۴۳۶,۴۸۸,۲۹۹	۰.۰۲	۱۱,۴۰۵,۲۶۶,۰۰۷	۰.۰۰۶
بانک کارآفرین	۱	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۵٪	۲,۲۶۷,۹۵۶,۴۲۴	۰.۰۸۰۹	۶۲۰,۱۵۷,۳۶۱	۰.۰۰۰
				۲,۷۰۴,۴۴۴,۷۲۳	**۰.۱۰**	**۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸**	**۰.۰**

۱۸) سایر دارایی‌ها

	یادداشت	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
		ریال	ریال
مخارج انتقالی به دوره‌های آتی	۱-۱۸	۱۷,۷۰۲,۳۱۴	۳۰,۴۳۰,۳۸۷
		۱۷,۷۰۲,۳۱۴	۳۰,۴۳۰,۳۸۷

۱-۱۸) مخارج انتقالی به دوره‌های آتی به شرح جدول زیر است:

	۱۴۰۵/۰۶/۳۱			
	مانده در ابتدای دوره مالی	مخارج اضافه شده طی دوره مالی	استهلاک طی دوره مالی	مانده در پایان دوره مالی
	ریال	ریال	ریال	ریال
مخارج تاسیس	۱۳,۵۴۹,۵۸۳	-	(۱۲,۷۲۸,۰۷۳)	۸۲۱,۵۱۰
آیونمان نرم افزار صندوق	۱۶,۸۸۰,۸۰۴	-	-	۱۶,۸۸۰,۸۰۴
	۳۰,۴۳۰,۳۸۷	-	(۱۲,۷۲۸,۰۷۳)	۱۷,۷۰۲,۳۱۴

۱۹) پیش‌پرداخت‌ها

	یادداشت	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
		ریال	ریال
پیش‌پرداخت هزینه تهیه گزارش کارشناسی	۱-۱۹	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰
		۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۳۴,۲۹۱,۵۰۰

۱-۱۹) مبلغ پیش‌پرداخت بابت تهیه گزارش کارشناسی املاک کردستان و پلاک ۱۲ در پاییز ۱۴۰۵، به حساب کانون کارشناسان رسمی دادگستری واریز شد. با توجه به اینکه سیاست صندوق در خصوص ساختمان کردستان فروش آن است و یکی از ملزومات فروش، گزارش کارشناسی معتبر است، صندوق نسبت به اخذ گزارش جدید با اعتبار ۹۰ روزه اقدام کرد.

۲۰) موجودی نقد

	یادداشت	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
		ریال	ریال
موجودی نقد نزد بانک‌ها	۱-۲۰	۲,۷۰۴,۴۴۴,۷۲۳	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸
		۲,۷۰۴,۴۴۴,۷۲۳	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸

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

			۱۴۰۵/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
سپرده‌های بانکی	تعداد سپرده	تاریخ سپرده گذاری	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
				ریال		ریال	
بانک پاسارگاد	۲	متعدد	۵٪	۴۳۶,۴۸۸,۲۹۹	۰.۰۲	۱۱,۴۰۵,۲۶۶,۰۰۷	۰.۰۰۶
بانک کارآفرین	۱	۱۴۰۲/۰۵/۱۶	۵٪	۲,۲۶۷,۹۵۶,۴۲۴	۰.۰۸۰۹	۶۲۰,۱۵۷,۳۶۱	۰.۰۰۰
				۲,۷۰۴,۴۴۴,۷۲۳	۰.۱۰	۱۲,۰۲۵,۴۲۳,۳۶۸	۰.۰

۲۱) پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها

سایر حساب‌های پرداختنی

اشخاص وابسته:

	یادداشت	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
		ریال	ریال
کارمزد مدیر صندوق- گروه مالی دانایان		۹,۷۷۱,۹۸۲,۴۵۹	۳,۳۰۱,۳۰۵,۷۵۵
کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران		-	۵۰۰,۵۴۷,۸۸۸
کارمزد متولی - موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار		۱,۲۸۵,۴۷۹,۴۳۹	۸۰,۵۴۷,۹۳۶
کارمزد بازارگردان- صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان		۱,۴۱۴,۱۴۶,۰۹۴	۱,۰۹۲,۷۸۲,۵۲۳
کارمزد مدیر بهره‌برداری-شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای		۱,۴۹۷,۷۷۱,۵۷۲	۹۰۸,۸۰۹,۸۶۷
ذخیره‌ی حق‌الزحمه‌ی حسابرس		۹۳۵,۹۴۲,۳۰۰	۱,۶۹۷,۴۸۵,۶۵۳
بدهی به مدیر بابت امور صندوق	۲۱-۱	-	۲۲۶,۵۴۴,۲۴۷
ودیعه قرارداد اجاره	۲۱-۲	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
ذخیره کارمزد تصفیه		۱,۰۰۱,۵۰۸,۸۰۷	۱,۰۰۱,۵۰۸,۸۰۷
ذخیره تنزیل سود سپرده‌ی بانکی		-	۳۹,۱۹۰
ذخیره تنزیل سود سهام		-	۱۰۱,۹۴۸,۸۳۸
آبونمان نرم افزار		۱,۳۷۰,۲۹۶,۰۲۲	۱,۴۹۵,۸۷۰,۵۹۱
		۱۷,۲۸۷,۱۲۶,۶۹۳	۱۰,۴۱۷,۳۹۱,۲۹۵
سایر اشخاص:			
ذخیره درآمد شناسایی‌شده تحقق نیافته ناشی از فروش ساختمان پلاک ۳۲	۲۱-۳	۴۵۵,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-
تسویه قطعه ۱۲ ساختمان کردستان		-	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		۴۵۵,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		۴۷۳,۲۳۷,۱۲۶,۶۹۳	۲۰,۴۱۷,۳۹۱,۲۹۵

۲۱-۱) بدهی به مدیر بابت امور صندوق

	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
هزینه برگزاری مجمع	-	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر	-	۱۲۶,۵۴۴,۲۴۷
	-	۲۲۶,۵۴۴,۲۴۷

۲۱-۲) به موجب قرارداد شماره ۱۶/ب/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۵ مبلغ ودیعه، از قرارداد قبلی منتقل شده است. قرارداد اجاره تا تاریخ ۱۴۰۵/۱۱/۰۹ جاری است. در سررسید قرارداد مبلغ ودیعه عودت خواهد شد.

۲۱-۳) به موجب قرارداد فروش مدت‌دار شماره ۱۰۰۱ق۰۵۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۰ و قولنامه به شماره سند ۱۴۰۵۱۱۹۵۶۳۱۴۰۰۰۰۱۶ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۰۲ مبلغ ۴۵۶,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال معادل مجموع درآمد عملیاتی (مابه‌التفاوت ارزش کارشناسی و بهای تمام‌شده در تاریخ قرارداد، برابر ۹۰ میلیارد ریال) و درآمد مالی (ناشی از فروش مدت‌دار و برابر ۳۶۶,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال) از فروش ساختمان پلاک ۳۲ به عنوان درآمد شناسایی‌شده و تحقق‌نیافته در دفاتر صندوق منعکس شده است که متناسب با تحقق مفاد قرارداد مستهلک خواهد شد در دوره گزارشگری و در چارچوب قرارداد فوق‌الذکر با تحقق مفاد قرارداد مبلغ ۹۰۰ میلیون ریال از درآمد عملیاتی توسط صندوق وصول و از ذخیره درآمد تحقق‌نیافته کسر شده است.

۲۲) سود تقسیمی پرداختنی

	یادداشت	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
		ریال	ریال
سود تقسیمی سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲		۸۳۰,۰۸۲,۸۶۴	۸۳۰,۰۸۲,۸۶۴
سود تقسیمی سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳		۵,۵۵۲,۲۲۹,۵۶۵	۵,۵۵۲,۲۲۹,۵۶۵
سود تقسیمی سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴		۱۵۶,۱۹۳,۲۰۰	۱۵۶,۱۹۳,۲۰۰
سود تقسیمی سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	۲۲-۱	۳۸۴,۴۴۸,۸۶۲	-
		۶,۹۲۲,۹۵۴,۴۹۱	۶,۵۳۸,۵۰۵,۶۲۹

۲۲-۱) طی مجمع مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۳۱، برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵، به ازای هر واحد سرمایه‌گذاری مبلغ ۱,۰۷۷۴ ریال سود تقسیمی مصوب شد. پرداخت سود بر اساس دستورالعمل‌های نهاد ناظر، از طریق سپرده‌گذاری انجام شد؛ با این حال پرداخت سود متعلق به برخی از سرمایه‌گذاران به دلیل اختلال در سیستم بانکی یا مسدود شدن شماره شبا سجامی سرمایه‌گذاران به حساب صندوق برگشت خورد. صندوق با مراجعه سرمایه‌گذاران و بعد از تطبیق با گزارش سپرده‌گذاری، نسبت به پرداخت سود متعلقه اقدام می‌کند.

۲۳) خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق شامل ۱۰میلیون واحد سرمایه‌گذاری ممتاز ۱۰،۰۰۰ ریالی و ۱۴۰ میلیون واحد سرمایه‌گذاری عادی ۱۰،۰۰۰ ریالی می‌باشد. ترکیب سرمایه‌گذاران در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۵ به شرح ذیل است:

۱۴۰۵/۰۶/۳۱			۱۴۰۵/۰۳/۳۱		
تعداد	مبلغ - ریال		تعداد	مبلغ - ریال	
واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز:					
۵،۰۰۰،۰۰۰	۷۷،۴۷۶،۹۶۲،۹۷۱	۳٪	۵،۰۰۰،۰۰۰	۶۲،۹۷۳،۶۷۴،۹۱۶	۳٪
۴،۰۰۰،۰۰۰	۶۱،۹۸۱،۵۷۰،۳۷۷	۳٪	۴،۰۰۰،۰۰۰	۵۰،۳۷۸،۹۳۹،۹۳۳	۳٪
۱،۰۰۰،۰۰۰	۱۵،۴۹۵،۳۹۲،۵۹۴	۱٪	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱۲،۵۹۴،۷۳۴،۹۸۳	۱٪
۱۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۵۴،۹۵۳،۹۲۵،۹۴۳	۷٪	۱۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۲۵،۹۴۷،۳۴۹،۸۳۲	۷٪
واحدهای سرمایه‌گذاری عادی:					
۲،۹۶۲،۷۰۸	۴۵،۹۰۸،۳۲۳،۶۰۲	۲.۰٪	۱،۹۱۶،۸۱۷	۲۴،۱۴۱،۸۰۲،۱۲۶	۱٪
۱۳۷،۰۳۷،۲۹۲	۲،۱۲۳،۴۴۶،۶۳۹،۵۹۴	۹۱٪	۱۳۸،۰۸۳،۱۸۳	۱،۷۳۹،۱۲۱،۰۹۵،۵۱۶	۹۲٪
۱۴۰،۰۰۰،۰۰۰	۲،۱۶۹،۳۵۴،۹۶۳،۱۹۶	۹۳٪	۱۴۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۷۶۳،۲۶۲،۸۹۷،۶۴۲	۹۳٪
۱۵۰،۰۰۰،۰۰۰	۲،۳۲۴،۳۰۸،۸۸۹،۱۳۹	۱۰۰٪	۱۵۰،۰۰۰،۰۰۰	۱،۸۸۹،۲۱۰،۲۴۷،۴۷۴	۱۰۰٪

۲۴) نقد حاصل از عملیات

	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
	ریال	ریال
سود خالص	۷۰۱،۱۹۸،۶۴۱،۶۶۵	۹۳،۷۰۹،۴۹۲،۷۹۰
تعدیلات:		
(سود) تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها	(۲۷،۴۶۸،۲۲۸،۷۱۹)	(۸۶،۷۸۸،۵۷۴،۸۴۷)
(درآمد) تغییر ارزش املاک	(۶۷۱،۱۹۰،۰۰۰،۰۰۰)	-
جمع	**۲،۵۴۰،۴۱۲،۹۴۶**	**۶،۹۲۰،۹۱۷،۹۴۳**
کاهش (افزایش) دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	(۱،۷۳۶،۸۸۸،۴۵۳)	(۲۸،۷۵۰،۲۷۱،۶۷۸)
کاهش (افزایش) سایر دارایی‌ها	۱۲،۷۲۸،۰۷۳	۸۳۲،۴۳۲،۸۲۷
(افزایش) کاهش سرمایه‌گذاری در املاک	۲،۹۵۰،۰۰۰،۰۰۰	(۵۵۹،۵۶۷،۹۱۶)
کاهش (افزایش) سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۲۵۵،۷۲۴،۲۹۳،۰۲۹	۲۹۹،۵۶۱،۶۴۵،۶۱۹
فزایش (کاهش) پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	(۳،۱۳۰،۲۶۴،۶۰۲)	(۲،۹۲۹،۰۰۲،۶۳۴)
کاهش (افزایش) پیش‌پرداخت‌ها	۳۴،۲۹۱،۵۰۰	(۲،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰)
جمع	**۲۵۳،۸۵۴،۱۵۹،۵۴۷**	**۲۶۶،۱۵۵،۲۳۶،۲۱۸**
نقد حاصل از عملیات	**۲۵۶،۳۹۴،۵۷۲،۴۹۳**	**۲۷۳،۰۷۶،۱۵۴،۱۶۱**

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات نیک رای
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره‌ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۲۵) مدیریت سرمایه و عوامل ریسک

۲۵-۱) 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.

۲۵-۲) تلاطم در بازار املاک: نوسانات در عرضه و تقاضای این طبقه‌ی دارایی مستقیماً در فروش دارایی‌های صندوق و نیز سرمایه‌گذاری مجدد آن اثرگذار است.

۲۵-۳) 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.

۲۵-۴) 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.

۲۵-۵) 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 کلاهش نقدینگی بانک‌ها، بر دسترسی صندوق به منابع تأمین مالی و هزینه‌ی تأمین مالی آن اثرگذار است.

۲۵-۶) افزایش نامتناسب هزینه‌های عملیاتی و در پی آن کاهش وجوه نقد عملیاتی: عدم افزایش نرخ اجاره متناسب با هزینه‌های عملیاتی کاهش ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری را در پی دارد.

۲۵-۷) 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.

۲۵-۸) ریسک 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 نقدکردن دارایی‌های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، تابع مقررات بورس است 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

۲۵-۹) ریسک جنگ: وقوع جنگ و درگیری‌های نظامی می‌تواند موجب آسیب یا کاهش ارزش املاک صندوق شود. به‌منظور کاهش این ریسک، املاک صندوق تحت پوشش بیمه‌ای قرار گرفته و خسارات احتمالی در چارچوب تعهدات بیمه‌نامه‌ها قابل جبران است.

۳۶) 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 سرمایه‌گذاری	دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵		دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	
				تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	درصد تملک
مدیر صندوق	گروه مالی دانایان	موسس و مدیر صندوق	ممتاز	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳.۳۳	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳.۳۳
مدیر بهره‌بردار	شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک رای	موسس و مدیر بهره برداری	ممتاز	۴,۰۰۰,۰۰۰	۲.۶۷	۴,۰۰۰,۰۰۰	۲.۶۷
موسس	شرکت سرمایه‌گذاری دانایان	موسس	ممتاز	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰.۶۷	۱,۰۰۰,۰۰۰	۰.۶۷
				۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶.۶۷	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶.۶۷

۳۷) 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			مانده بدهکار (بستانکار) ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	مانده بدهکار (بستانکار) ۱۴۰۵/۰۳/۳۱
		موضوع معامله	ارزش معامله	تاریخ معامله		
			ریال		ریال	ریال
گروه مالی دانایان	مدیر	کارمزد ارکان	۷,۹۱۲,۴۱۸,۱۵۸	طی دوره	(۹,۷۷۱,۹۸۲,۴۵۹)	(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	۱,۴۱۸,۶۳۰,۱۳۳	طی دوره	-	(۵۰۰,۵۴۷,۸۸۸)
موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	متولی	کارمزد ارکان	۱,۲۸۵,۴۷۹,۴۳۹	طی دوره	(۱,۲۸۵,۴۷۹,۴۳۹)	(۸۰,۵۴۷,۹۳۶)
موسسه حسابرسی آگاهان و همکاران	حسابرس	کارمزد ارکان	۱,۶۶۹,۶۲۰,۴۲۰	طی دوره	(۹۳۵,۹۴۲,۳۰۰)	(۱,۶۹۷,۴۸۵,۶۵۳)
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای	مدیر بهره‌بردار	کارمزد ارکان	۱,۰۵۴,۹۸۹,۰۴۹	طی دوره	(۱,۴۹۷,۷۷۱,۵۷۲)	(۹۰۸,۸۰۹,۸۶۷)
صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی دانایان	بازارگردان	کارمزد ارکان	۱,۰۵۴,۹۸۹,۰۴۹	طی دوره	(۱,۴۱۴,۱۴۶,۰۹۴)	(۱,۰۹۲,۷۸۲,۵۲۳)
شرکت مدیریت سرمایه و ساخت نیک‌رای	مدیر بهره‌بردار	امور صندوق	۲,۷۴۱,۶۵۶,۶۱۱	طی دوره	-	-
کارگزاری دانایان	کارگزاری	خریدوفروش اوراق بهادار	۴,۶۱۳,۴۳۶,۸۴۸,۸۱۰	طی دوره	۵۲,۵۲۹	۴۵۶,۳۴۴
شرکت مشاور سرمایه‌گذاری دانایان	شخص وابسته به مدیر	درآمد اجاره	۲,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰	طی دوره	-	-

۳۸) تعهدات ، دارایی‌ها و بدهی‌های احتمالی

علیرغم معافیت مالیاتی صندوق‌های سرمایه گذاری موضوع یادداشت ۷-۴ صورت‌های 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، دارایی‌ها و بدهی‌های احتمالی با اهمیت در تاریخ این گزارش می باشد.

۳۹) رویدادهای بعد از تاریخ صورت خالص دارایی‌ها

از تاریخ صورت خالص دارایی‌ها تا تاریخ تائید صورت‌های مالی هیچگونه رویداد با اهمیتی که مستلزم تعدیل اقلام و یا افشا در یادداشت‌های توضیحی بوده، رخ نداده است.

کلیه معاملات با اشخاص وابسته بر اساس ارزش منصفانه انجام گرفته است.