اطلاعات و صورت‌های مالی

شرکت: املاک و مستغلات نیک رای	سرمایه ثبت شده: 10,000,000
نماد: دانیک	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 46430976	اطلاعات و صورت‌های مالی 12 ماهه منتهی به در تاریخ : 1405/03/31 (حسابرسی شده)
سال مالی منتهی به: 1405/03/31	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در فرابورس ایران

نظر حسابرس

گزارش حسابرس مستقل
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام املاک و مستغلات نیک رای

بند مقدمه

1. صورتهاي مالي صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات نيک راي شامل صورت خالص دارايي ها به تاريخ 31 خرداد 1405 و صورت‌هاي سود و زيان، گردش خالص دارايي ها و جريان هاي نقدي براي سال مالي منتهي به تاريخ مزبور، و يادداشت‌هاي توضيحي 1 تا 31، توسط اين مؤسسه، حسابرسي شده است.

بند مسئوليت هيئت مديره در قبال صورتهاى مالى

2. مسئوليت تهيه و ارائه منصفانه صورتهاي مالي طبق استانداردهاي حسابداري و همچنين طراحي، اعمال و حفظ کنترل‌هاي داخلي لازم براي تهيه صورتهاي مالي عاري از تحريف بااهميت ناشي از تقلب يا اشتباه، بر عهده مدير صندوق است.
در تهيه صورتهاي مالي، مدير صندوق مسئول ارزيابي توانايي صندوق به ادامه فعاليت و حسب ضرورت، افشاي موضوعات مرتبط با ادامه فعاليت و مناسب بودن بکارگيري مبناي حسابداري تداوم فعاليت است، مگر اينکه قصد انحلال صندوق يا توقف عمليات آن وجود داشته باشد، يا راهکار واقع‌بينانه ديگري به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

بند مسئوليت حسابرس

3. اهداف حسابرس شامل کسب اطمينان معقول از اينکه صورتهاي مالي، به عنوان يک مجموعه واحد، عاري از تحريف با اهميت ناشي از تقلب يا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وي مي‌شود. اطمينان معقول، سطح بالايي از اطمينان است، اما حتي با انجام حسابرسي طبق استانداردهاي حسابرسي ممکن است همه تحريف‌هاي با اهميت، درصورت وجود، کشف نشود. تحريف‌ها که ناشي از تقلب يا اشتباه مي‌باشند، زماني با اهميت تلقي مي‌شوند که به‌طور منطقي انتظار رود، به تنهايي يا در مجموع، بتوانند بر تصميمات اقتصادي استفاده‌کنندگان که بر مبناي صورتهاي مالي اتخاذ مي‌شود، اثر بگذارند.
•در چارچوب انجام حسابرسي طبق استانداردهاي حسابرسي، بکارگيري قضاوت حرفه‌اي و حفظ نگرش ترديد حرفه‌اي در سراسر کار حسابرسي ضروري است، همچنين:
•خطرهاي تحريف بااهميت صورتهاي مالي ناشي از تقلب يا اشتباه مشخص و ارزيابي مي‌شود، روش‌هاي حسابرسي در برخورد با اين خطرها طراحي و اجرا، و شواهد حسابرسي کافي و مناسب به عنوان مبناي اظهارنظر کسب مي‌شود. از آنجا که تقلب مي‌تواند همراه با تباني، جعل، حذف عمدي، ارائه نادرست اطلاعات، يا زيرپاگذاري کنترل‌هاي داخلي باشد، خطر عدم کشف تحريف بااهميت ناشي از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحريف بااهميت ناشي از اشتباه است.
•از کنترلهاي داخلي مرتبط با حسابرسي به منظور طراحي روش‌هاي حسابرسي مناسب شرايط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشي کنترل‌هاي داخلي صندوق، شناخت کافي کسب مي‌شود.
•مناسب بودن رويه‌هاي حسابداري استفاده شده و معقول بودن برآوردهاي حسابداري و موارد افشاي مرتبط ارزيابي مي‌شود.
•بر مبناي شواهد حسابرسي کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگيري مبناي حسابداري تداوم فعاليت توسط صندوق و وجود يا نبود ابهامي با اهميت در ارتباط با رويدادها يا شرايطي که مي‌تواند ترديدي عمده نسبت به توانايي صندوق به ادامه فعاليت ايجاد کند، نتيجه‌گيري مي‌شود. اگر چنين نتيجه‌گيري شود که ابهامي بااهميت وجود دارد بايد در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با اين موضوع در صورتهاي مالي اشاره شود يا، اگر اطلاعات افشا شده کافي نبود، اظهارنظر حسابرس تعديل مي‌گردد. نتيجه‌گيري‌ها مبتني بر شواهد حسابرسي کسب‌شده تا تاريخ گزارش حسابرس است. با اين حال، رويدادها يا شرايط آتي ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعاليت بازبماند.
•کليت ارائه، ساختار و محتواي صورتهاي مالي، شامل موارد افشا، و اينکه آيا معاملات و رويدادهاي مبناي تهيه صورتهاي مالي، به گونه‌اي در صورتهاي مالي منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزيابي مي‌گردد.
•افزون بر اين، زمان‌بندي اجرا و دامنه برنامه‌ريزي شده کار حسابرسي و يافته‌هاي عمده حسابرسي، شامل ضعف‌هاي با اهميت کنترلهاي داخلي که در جريان حسابرسي مشخص شده است، به ارکان راهبري اطلاع‌رساني مي‌شود.
همچنين اين مؤسسه مسئوليت دارد موارد عدم رعايت مفاد اساسنامه، اميدنامه صندوق و دستورالعمل اجرايي ثبت و گزارش دهي رويدادهاي مالي صندوق هاي سرمايه گذاري و ساير الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار را به مجمع عمومي صندوق گزارش کند.

اظهار نظر

4. به نظر اين مؤسسه، صورتهاي مالي ياد شده در بالا، خالص دارايي هاي صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات نيک راي در تاريخ 31 خرداد 1405 و عملکرد مالي، گردش خالص دارايي ها و جريان هاي نقدي آن را براي سال مالي منتهي به تاريخ مزبور، از تمام جنبه‌هاي با اهميت، طبق استانداردهاي حسابداري و دستورالعمل اجرايي ثبت و گزارش دهي رويدادهاي مالي صندوق هاي سرمايه گذاري مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان مي‌دهد.

5. حسابرسي اين مؤسسه طبق استانداردهاي حسابرسي انجام شده است. مسئوليت‌هاي مؤسسه طبق اين استانداردها در بخش مسئوليت‌هاي حسابرس در حسابرسي صورتهاي مالي توصيف شده است. اين مؤسسه طبق الزامات آيين رفتار حرفه‌اي جامعه حسابداران رسمي ايران، مستقل از صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات نيک راي است و ساير مسئوليت‌هاي اخلاقي را طبق الزامات مذكور انجام داده است. اين مؤسسه اعتقاد دارد كه شواهد حسابرسي كسب شده به عنوان مبناي اظهارنظر، كافي و مناسب است.

تاكيد بر مطالب خاص

6. نظر مجمع صندوق را به يادداشت توضيحي 30 صورتهاي مالي در خصوص وضعيت مالياتي جلب مي نمايد. مفاد اين بند تأثيري بر اظهارنظر اين مؤسسه نداشته است.

ساير بندهاى توضيحى

7. صورت هاي مالي صندوق براي سال مالي منتهي به 31 خرداد 1404 توسط مؤسسه حسابرسي ديگري مورد حسابرسي قرار گرفته و گزارش مورخ 15 مرداد 1404 آن مؤسسه نسبت به صورت هاي مالي مزبور، به صورت اظهارنظر "تعديل نشده (مقبول)" صادر شده است.

گزارش در مورد ساير الزامات قانونى و قراردادى

8. موارد عدم رعايت مفاد اساسنامه و امید نامه صندوق و بخشنامه هاي مربوط به سازمان بورس و اوراق بهادار "سازمان" به شرح زير مي باشد:

7-1-مفاد تبصرة 2 مادة 29 اساسنامه در خصوص رعايت حد نصاب نسبت دارايي هاي صندوق.

8. 2-7-مفاد بخشنامة 12010057 مورخ 1395/09/24 در خصوص تهيه اطلاعات صندوق هاي سرمايه گذاري در قالب فايل XML و ارسال آن به سنم (sanam) حداكثر تا ساعت 16 هر روز، در برخي از روزها.

7-3-مفاد تبصرة 4 مادة 31 اساسنامه با موضوع درج تغييرات اركان صندوق در اميدنامه صندوق و ثبت تغييرات نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ظرف يک هفته، در خصوص تغيير حسابرس صندوق.

7-4- مفاد تبصرة 2 مادة 37 اساسنامه در خصوص تاييد و ثبت تغييرات اساسنامه و ساير تصميمات مجمع صندوق، حداكثر ظرف يک هفته نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و مرجع ثبت شركتها در خصوص مجامع برگزار شده در سال مالي مورد گزارش.

7-5-مفاد بخشنامة 12010023 مديريت نظارت بر نهادهاي مالي در خصوص ارسال نامه جوابيه چک ليست رعايت قوانين و مقررات صندوق هاي سرمايه گذاري تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار حداكثر تا ده روز پس از دريافت نامه چک ليست تهيه شده توسط متولي براي دورة سه ماهه منتهي به 31 شهريور 1404 توسط مدير صندوق.

7-6-ابلاغية شمارة 12020221 مورخ 1401/02/17 مديريت نظارت بر نهادهاي مالي مبني بر ايجاد زير ساختهاي لازم به منظور انجام الكترونيكي كليه پرداختهاي صندوق.

7-7-مفاد بخشنامة 12010010 مديريت نظارت بر نهادهاي مالي در خصوص تسويه حساب فيمابين صندوق و كارگزاري ها ظرف سه روز كاري.

8-7- محاسبات خالص ارزش روز دارايي ها (NAV)، ارزش آماري، قيمت صدور و ابطال واحدهاي سرمايه گذاري طي سال مالي مورد گزارش، مورد بررسي و كنترل اين مؤسسه قرار گرفته است. در حدود رسيدگي هاي انجام شده به استثناي شناسايي سرمايه گذاري در املاک به بهاي تمام شده تاريخي، اين مؤسسه به موارد با اهميتي كه حاكي از وجود ايراد و اشكال در محاسبات مذكور باشد، برخورد ننموده است.

9. در رعايت مفاد ابلاغية شمارة 12020260 مورخ 1402/06/07 مديريت نظارت بر نهادهاي مالي، مطابق بررسي انجام شده، اين مؤسسه به موردي حاكي از ايجاد محدوديت در دارايي هاي صندوق از قبيل تضمين و توثيق به نفع ساير اشخاص برخورد ننموده است.

10. اصول و رويه هاي كنترل داخلي صندوق در جهت اجراي وظايف مذكور در اساسنامه و اميدنامه صندوق و هم چنين روش¬هاي مربوط به ثبت و ضبط حساب ها طي سال مالي مورد گزارش توسط اين مؤسسه مورد بررسي قرار گرفته و با در نظر گرفتن موارد مندرج در بندهاي اين گزارش ، اين مؤسسه به موردي كه حاكي از عدم رعايت اصول و رويه هاي كنترل داخلي باشد، برخورد نكرده است.

11. گزارش مدير درباره وضعيت و عملكرد صندوق جهت سال مالي مورد گزارش، مورد بررسي اين مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسيدگي هاي انجام شده و با در نظر گرفتن موارد مندرج در اين گزارش، نظر اين مؤسسه به موارد با اهميتي كه حاكي از مغايرت اطلاعات مندرج در گزارش مذكور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدير صندوق باشد، جلب نگرديده است.

12. در اجراي مادة 4 رويه اجرايي حسابرسان در ارزيابي اجراي مقررات مبارزه با پولشويي و تأمين مالي تروريسم در شركتهاي تجاري و مؤسسات غيرتجاري، موضوع مادة (46) آيين نامه اجرايي مادة (14) الحاقي قانون مبارزه با پولشويي، رعايت مفاد قانون و مقررات مذكور در چارچوب چک ليستهاي ابلاغي مرجع ذيربط و استانداردهاي حسابرسي، توسط اين مؤسسه مورد ارزيابي قرار گرفته است، كه موارد عدم رعايت به مركز اطلاعات مالي وزارت اقتصاد و دارايي ارسال شده است.

موسسه حسابرسي آگاهان و همكاران	
سمت	امضاء کننده
شریک موسسه آگاهان و همکاران	[Asghar Tahouri [Sign
مدیر موسسه آگاهان و همکاران	[Mohammad Jam [Sign

شماره عضویت	زمان
800507	1405/05/18 13:39:17
800204	1405/05/18 13:55:50

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

صورت خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۵/۰۳/۲۱	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۴/۰۳/۲۱
داراييها		
سرمايه‌گذاري در سهام و حق تقدم سهام	۰	۱۰,۲۶۵
سرمايه‌گذاري در سپرده وگواهي سپرده بانكي	۰	۰
سرمايه‌گذاري در اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۰	۰
سرمايه گذاري در صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري	۵۸۹,۶۷۸	۱,۳۹۸,۰۸۴
سرمايه‌گذاري در گواهي سپرده كالايي	۰	۰
حسابهاي دريافتني	۸۷	۱,۴۴۸
جاري كارگزاران	۰	۲,۰۵۸
ساير داراييها	۱,۳۱۴,۳۷۶	۴۷۰,۹۶۴
موجودي نقد	۱۲,۰۲۵	۴,۷۸۷
جمع داراييها	۱,۹۱۶,۱۶۶	۱,۸۸۷,۶۰۶
بدهي‌ها		
حساب‌هاي پرداختني	۱۰,۰۱۰	۰
پرداختني به اركان صندوق	۷,۸۰۸	۱۱,۷۴۴
پرداختني به سرمايه‌گذاران	۶,۵۳۹	۶,۳۸۲
تسهيلات مالي دريافتي	۰	۰
ساير حساب‌هاي پرداختني و ذخاير	۲,۵۹۹	۵,۹۹۱
جاري كارگزاران	۰	۰
جمع بدهي‌ها	۲۶,۹۵۶	۲۴,۱۱۷
خالص داراييها	۱,۸۸۹,۲۱۰	۱,۸۶۳,۴۸۹
خالص داراييهاي هر واحد سرمايه‌گذاري	۱۲,۵۹۵	۱۲,۴۲۳

صورت سود و زیان

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده
دوره منتهي به	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
درآمدها		
سود (زيان) فروش اوراق بهادار	۲۵۶,۰۹۴	۳۱۳,۰۳۳
سود (زيان) تحقق نيافته نگهداري اوراق بهادار	۸۱,۵۱۰	۳,۷۰۱
سود سهام	۴,۶۴۱	۱,۱۲۷
سود اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۸۹	۳۰,۰۰۴
ساير درآمدها	۶,۲۸۷	۱۶۳,۲۱۱
جمع درآمدها	۳۴۸,۶۲۱	۴۱۱,۰۷۶
هزينه‌ها		
هزينه كارمزد اركان	(۳۹,۶۲۱)	(۲۵,۳۲۴)
ساير هزينه‌ها	(۱۳,۲۸۰)	(۱۴,۲۱۳)
جمع هزينه ها	(۵۲,۹۰۱)	(۴۹,۵۳۷)
سود (زيان) قبل از هزينه‌هاي مالي	۲۹۵,۷۲۰	۳۶۱,۵۳۹
هزينه‌هاي مالي	۰	۰
سود (زيان) خالص	۲۹۵,۷۲۰	۳۶۱,۵۳۹
در صورت تغيير اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ دلايل تغييرات را در بخش زير وارد نماييد		
در صورت تغيير اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ دلايل تغييرات را در بخش زير وارد نماييد		

صورت گردش خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	۱۴۰۵/۰۳/۳۱		۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
	تعداد	قيمت	تعداد	قيمت
خالص دارايي‌ها (واحدهاي سرمايه‌گذاري) اول دوره	۱۵۰	۱,۸۶۳,۴۹۰	۱۵۰	۱,۷۴۷,۸۰۰
واحدهاي سرمايه‌گذاري صادر شده طي دوره	۰	۰	۰	۰
واحدهاي سرمايه‌گذاري ابطال شده طي دوره	۰	۰	۰	۰
سود (زيان) خالص دوره	۰	۲۹۵,۷۲۰	۰	۳۶۱,۵۳۹
سود پرداخت شده به سرمايه گذاران	۰	(۲۷۰,۰۰۰)	۰	(۲۴۵,۸۵۰)
تعديلات صدور و ابطال نسبت به ارزش اسمي	۰	۰	۰	۰
خالص دارايي‌ها (واحدهاي سرمايه‌گذاري) پايان دوره	۱۵۰	۱,۸۸۹,۲۱۰	۱۵۰	۱,۸۶۳,۴۸۹