اطلاعات و صورت‌های مالی

شرکت: املاک و مستغلات نیک راي	سرمایه ثبت شده: 10,000,000
نماد: دانیک	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 46430976	اطلاعات و صورت‌های مالی 12 ماهه منتهی به 1404/03/31 در تاریخ : (حسابرسی شده)
سال مالی منتهی به: 1404/03/31	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در فرابورس ایران

نظر حسابرس

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

بند مقدمه

1. 1)صورت‌هاي مالي صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات نيک راي شامل صورت خالص دارايي ها به تاريخ 31 خرداد 1404 و صورت‌هاي سود و زيان ، تغييرات خالص دارايي‌ها و جريان هاي نقدي براي سال مالي منتهي به تاريخ مزبور، و يادداشت‌هاي توضيحي 1 تا 31، توسط اين مؤسسه، حسابرسي شده است.

بند مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

2. 3)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 واقع بينانه ديگري به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

بند مسئولیت حسابرس

3. 4)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، در صورت وجود، کشف نشود. تحريف‌ها که ناشي از تقلب يا اشتباه مي‌باشند، زماني با اهميت تلقي مي‌شوند که به طور منطقي انتظار رود، به تنهايي يا در مجموع، بتوانند بر تصميمات اقتصادي استفاده‌کنندگان که بر مبناي صورت‌هاي مالي اتخاذ مي‌شود، اثر بگذارد.
در چارچوب انجام حسابرسي طبق استانداردهاي حسابرسي، بکارگيري قضاوت حرفه‌اي و حفظ نگرشترديد حرفه‌اي در سراسر کار حسابرسي ضروري است، همچنين:
•خطرهاي تحريف با اهميت 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 زير پاگذاري کنترل‌هاي داخلي باشد، خطر عدم کشف تحريف با اهميت ناشي از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحريف با اهميت 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 مي شود.
• 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 با اهميت 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 کسب شده 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 اطلاع رساني مي‌شود.
همچنين اين مؤسسه مسئوليت دارد موارد عدم رعايت مفاد اساسنامه، اميدنامه صندوق و دستورالعمل اجرايي ثبت و گزارش‌دهي رويدادهاي¬مالي صندوق هاي سرمايه گذاري و ساير الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار را گزارش نمايد.

اظهار نظر

4. به نظر اين مؤسسه، صورت‌هاي مالي ياد شده، خالص دارايي‌هاي صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات نيک راي به تاريخ 31 خرداد 1404 و عملکرد مالي ، گردش خالص دارايي‌ها 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 صندوق‌هاي سرمايه گذاري مشترک سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان مي‌دهد.

2) 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 اخلاق و رفتار حرفه‌اي جامعه حسابداران رسمي، مستقل از صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات نيک راي است و ساير مسئوليت‌هاي اخلاقي را طبق الزامات مذکور انجام داده است. اين مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسي کسب شده به عنوان مبناي اظهارنظر، کافي و مناسب است.

گزارش در مورد ساير الزامات قانونی و قراردادی

5. 5)موارد عدم رعايت مفاد اساسنامه، اميدنامه صندوق و مقررات مرتبط با عمليات صندوق‌هاي سرمايه گذاري به شرح زير است:

5-1-مفاد بخشنامه شماره 12010010 در خصوص تسويه حساب فيمابين صندوق و کارگزاري ها در موعد مقرر.

5-2-انعقاد قرارداد با بانک ها و موسسات اعتباري و تعيين نرخ شکست احتمالي موضوع بخشنامه 12010024 سازمان بورس و اوراق بهادار.

5-3-تبصره 2 ماده 30 اساسنامه در خصوص رعايت حد نصاب نسبت دارايي هاي صندوق.

5-4-مفاد بخشنامه 12010034 مديريت نظارت بر نهادهاي مالي، در خصوص انتشار گزارش حسابرسي در موعد مقرر در سامانه کدال (در خصوص گزارش صورتهاي مالي حسابرسي شده 31 خرداد 1403).

5-5-مفاد تبصره 2 ماده 38 اساسنامه درخصوص تاييد و ثبت تغييرات اساسنامه و ساير تصميمات مجمع صندوق، حداکثر ظرف يک هفته نزد سازمان و مرجع ثبت شرکتها (درخصوص مجمع 27 مرداد و 25 شهريور 1403) .

6. 6)در رعايت مفاد ابلاغيه 12020260 مورخ 07/06/1402 مديريت نظارت بر صندوق هاي سرمايه گذاري و پيرو حسابرسي انجام شده وفق استانداردهاي حسابرسي و تاييديه هاي برون سازماني و تاييديه مديران دريافتي، نظر اين موسسه به موردي که حاکي از ايجاد محدوديت در دارايي هاي صندوق شامل تضمين و توثيق اين دارايي ها به نفع ساير اشخاص باشد، جلب نگرديده است.

7. 7)محاسبات خالص ارزش روز دارايي‌ها (NAV)، ارزش آماري، قيمت صدور و قيمت ابطال واحدهاي سرمايه گذاري طي دوره مالي مورد گزارش، به صورت نمونه اي مورد بررسي و کنترل اين مؤسسه قرار گرفته است. در حدود رسيدگي‌هاي انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهاي اين گزارش و شناسايي موجودي املاک به بهاي تمام شده تاريخي، اين مؤسسه به مواردي که حاکي از وجود ايراد و اشکال در محاسبات مذکور باشد، برخورد ننموده است.

8. 8)اصول و رويه‌هاي کنترل داخلي مدير و متولي صندوق در اجراي وظايف مذکور در اساسنامه و اميدنامه صندوق مورد بررسي اين مؤسسه قرار گرفته است. اين مؤسسه در حدود رسيدگي‌هاي انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهاي اين گزارش، به مواردي که حاکي از عدم رعايت اصول و رويه‌هاي کنترل داخلي باشد، برخورد ننموده است.

9. 9)گزارش مدير صندوق درباره وضعيت و عملکرد صندوق براي سال مالي منتهي به 31 خرداد 1404 مورد بررسي اين مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسيدگي‌هاي انجام شده، نظر اين مؤسسه به موارد با اهميتي که حاکي از مغايرت اطلاعات مالي مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدير صندوق باشد، جلب نگرديده است.

10. 10)بشرح يادداشت توضيحي 26 صورت‌هاي مالي، نسبت‌هاي کفايت سرمايه در تاريخ صورت خالص دارايي‌ها بر اساس بند 2 ماده 3 دستورالعمل الزامات کفايت سرمايه نهادهاي مالي مصوب 30/07/1390 هيات مديره سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحيه هاي بعدي تهيه شده است، در اين خصوص نظر اين مؤسسه به موارد بااهميتي که حاکي از مغايرت نسبت‌هاي مزبور با مفاد دستورالعمل ناظر بر تهيه و تدوين گزارش مذکور باشد، جلب نشده است.

15مرداد1404

موسسه حسابرسي وانيا نيک تدبير

سمت	امضاء کننده	شماره عضويت	زمان
مدير فني موسسه وانيا نيک تدبير	[Hossein Shahbazi Mazid [Sign	002852	1404/05/15 16:44:53
شريک موسسه وانيا نيک تدبير	[Mohsen Rezaee [Sign		1404/05/15 16:47:21
مدير موسسه وانيا نيک تدبير	[Rouhollah Rajabi [Sign	811015	1404/05/15 17:02:07

صورت خالص دارايی‌ها

کليه‌ی مبالغ به ميليون ريال می‌باشد

شرح	پايان عملکرد واقعي منتهي به ۱۴۰۳/۰۳/۲۱	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۲/۰۳/۲۱
دارايي‌ها		
سرمايه‌گذاري در سهام و حق تقدم سهام	۱۰,۲۶۵	۲۵,۵۰۰
سرمايه‌گذاري در سپرده وگواهي سپرده بانکي	۰	۳۱۰,۰۰۰

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
سرمايه‌گذاري در اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۰	۰
سرمايه گذاري در صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري	۱,۳۹۸,۰۸۴	۵۱۹,۹۳۴
سرمايه‌گذاري در گواهي سپرده كالايي	۰	۰
حسابهاي دريافتني	۳,۵۰۶	۱,۹۷۳
جاري كارگزاران	۰	۰
ساير داراييها	۴۷۰,۹۶۴	۹۹۷,۵۴۲
موجودي نقد	۴,۷۸۷	۷,۲۶۲
جمع داراييها	۱,۸۸۷,۶۰۶	۱,۷۶۲,۲۱۱
بدهي‌ها		
حساب‌هاي پرداختني	۴,۲۵۱	۲,۱۶۳
پرداختني به اركان صندوق	۱۱,۷۴۴	۱۰,۳۴۴
پرداختني به سرمايه‌گذاران	۶,۳۸۲	۸۹۰
تسهيلات مالي دريافتي	۰	۰
ساير حساب‌هاي پرداختني و ذخاير	۱,۷۴۰	۱,۰۱۴
جاري كارگزاران	۰	۰
جمع بدهي‌ها	۲۴,۱۱۷	۱۴,۴۱۱
خالص داراييها	۱,۸۶۳,۴۸۹	۱,۷۴۷,۸۰۰
خالص داراييهاي هر واحد سرمايه‌گذاري	۱۲,۴۲۳	۱۱,۶۵۲

صورت سود و زيان

كليه‌ی مبالغ به ميليون ريال می‌باشد

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده
دوره منتهي به	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
درآمدها		
سود (زيان) فروش اوراق بهادار	۲۱۳,۰۲۳	۳۰,۸۰۳
سود (زيان) تحقق نيافته نگهداري اوراق بهادار	۳,۷۰۱	۶۵,۸۲۳
سود سهام	۱,۱۳۷	۰
سود اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۳۰,۰۰۴	۱۴۹,۸۶۴
ساير درآمدها	۱۶۳,۲۱۱	۳۰,۵۰۰
جمع درآمدها	۴۱۱,۰۷۶	۲۷۶,۹۸۹
هزينه‌ها		
هزينه كارمزد اركان	(۲۵,۳۳۴)	(۲۵,۲۷۴)
ساير هزينه‌ها	(۱۴,۲۱۳)	(۵,۷۲۰)
جمع هزينه ها	(۴۹,۵۳۷)	(۳۰,۹۹۴)
سود (زيان) قبل از هزينه‌هاي مالي	۳۶۱,۵۳۹	۲۴۵,۹۹۵
هزينه‌هاي مالي	۰	۰
سود (زيان) خالص	۳۶۱,۵۳۹	۲۴۵,۹۹۵
در صورت تغيير اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ دلايل تغييرات را در بخش زير وارد نماييد		
در صورت تغيير اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ دلايل تغييرات را در بخش زير وارد نماييد		

صورت گردش خالص دارایی‌ها

كليه‌ی مبالغ به ميليون ريال می‌باشد

شرح	۱۴۰۴/۰۲/۳۱		۱۴۰۳/۰۲/۳۱	
	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت
خالص داراييها (واحدهاي سرمايهگذاري) اول دوره	۱۵۰	۱,۷۴۷,۸۰۰	۰	۱۸,۴۵۵
واحدهاي سرمايهگذاري صادر شده طي دوره	۰	۰	۱۵۰	۱,۵۰۰,۰۰۰
واحدهاي سرمايهگذاري ابطال شده طي دوره	۰	۰	۰	۰
سود (زيان) خالص دوره	۰	۲۶۱,۵۳۹	۰	۲۴۵,۹۹۵
سود پرداخت شده به سرمايه گذاران	۰	(۲۴۵,۸۵۰)	۰	(۱۶,۶۵۰)
تعديلات صدور و ابطال نسبت به ارزش اسمي	۰	۰	۰	۰
خالص داراييها (واحدهاي سرمايهگذاري) پايان دوره	۱۵۰	۱,۸۶۳,۴۸۹	۱۵۰	۱,۷۴۷,۸۰۰