اطلاعات و صورت‌های مالی میاندوره‌ای

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 میاندوره‌ای 6 ماهه منتهی به 1403/09/30 (حسابرسی شده)
سال مالی منتهی به: 1404/03/31	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در فرابورس ایران

نظر حسابرس

گزارش حسابرس مستقل	
به هیئت مدیره	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 30 آذر 1403 و صورت‌هاي سود و زيان ، گردش خالص دارايي‌ها و جريان¬هاي نقدي براي دوره شش ماهه منتهي به تاريخ مزبور، و يادداشت‌هاي توضيحي 1 تا 29، توسط اين مؤسسه، حسابرسي شده است.

بند مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

2. 4)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 مسئوليت حسابرس

3. 5)اهداف حسابرس شامل كسب اطمينان معقول از اينكه 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 ممكن است همه تحريف‌هاي با اهميت، در صورت وجود، كشف نشود. تحريف‌ها كه ناشي از تقلب يا اشتباه مي‌باشند، زماني با اهميت تلقي مي‌شوند كه به طور منطقي انتظار رود، به تنهايي يا در مجموع، بتوانند بر تصميمات اقتصادي استفاده‌كنندگان كه بر مبناي صورت‌هاي مالي اتخاذ مي‌شود، اثر بگذارد.
در چارچوب انجام حسابرسي طبق استانداردهاي حسابرسي، بكارگيري قضاوت حرفه‌اي و حفظ نگرشترديد حرفه‌اي در سراسر كار 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 كافي و مناسب به عنوان مبناي اظهارنظر كسب مي‌شود. از آنجا كه تقلب مي‌تواند همراه با تباني، جعل، حذف عمدي، ارائه نادرست اطلاعات، يا زير پاگذاري كنترل‌هاي داخلي باشد، خطر عدم كشف تحريف با اهميت ناشي از تقلب، بالاتر از خطر عدم كشف تحريف با اهميت ناشي از اشتباه است.
• از كنترل‌هاي داخلي مرتبط با حسابرسي به منظور طراحي روش‌هاي حسابرسي مناسب شرايط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشي كنترل‌هاي داخلي صندوق، شناخت كافي كسب مي‌شود.
•مناسب بودن رويه‌هاي حسابداري استفاده شده و معقول بودن برآوردهاي حسابداري و موارد افشاي مرتبط ارزيابي مي شود.
• بر مبناي شواهد حسابرسي كسب شده، در مورد مناسب بودن بكارگيري مبناي حسابداري تداوم فعاليت توسط صندوق و وجود يا نبود ابهامي با اهميت در ارتباط با رويدادها يا شرايطي كه مي‌تواند ترديدي عمده نسبت به توانايي صندوق به ادامه فعاليت ايجاد كند، نتيجه‌گيري مي‌شود. اگر چنين نتيجه‌گيري شود كه 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 كافي نبود، اظهارنظر حسابرس تعديل مي‌گردد. نتيجه‌گيري‌ها مبتني بر شواهد حسابرسي كسب شده تا تاريخ گزارش حسابرس است. با اين حال، رويدادها يا شرايط آتي ممكن است سبب شود صندوق، از ادامه فعاليت بازبماند.
•كليت ارائه، ساختار و محتواي صورت‌هاي مالي، شامل موارد افشا، و اينكه آيا معاملات و رويدادهاي مبناي تهيه صورت‌هاي مالي، به گونه‌اي در صورت‌هاي مالي منعكس شده‌اند كه ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزيابي مي‌گردد.
افزون بر اين، زمان‌بندي اجرا و دامنه برنامه‌ريزي شده كار حسابرسي و يافته‌هاي عمده حسابرسي، شامل ضعف‌هاي با اهميت كنترل‌هاي داخلي كه در جريان حسابرسي مشخص شده است، به اركان 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 در بالا، خالص دارايي‌هاي صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات نيک¬راي در تاريخ 30 آذر 1403 و عملکرد مالي ، گردش خالص دارايي‌ها و جريان¬هاي نقدي آن را براي دوره شش ماهه 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.

5. 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.

تاکيد بر مطالب خاص

6. 3)بر اساس مطالب درج شده در يادداشت توضيحي 14 ، املاک کردستان به ارزش 466 ميليارد ريال تا ارزش 375 ميليارد ريال از پوشش بيمه¬اي در مقابل خطرات احتمالي برخوردار مي باشد.

مفاد اين بند، تاثيري بر اظهارنظر اين موسسه نداشته است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و قراردادی

7. 6)موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و مقررات مرتبط با عملیات صندوق‌هاي سرمایه¬گذاري به شرح زیر است:

7. 6-1-مفاد تبصره 2 ماده 38 اساسنامه درخصوص تایید و ثبت تغییرات اساسنامه و سایر تصمیمات مجمع صندوق، حداکثر ظرف یک هفته نزد سازمان و مرجع ثبت شرکتها (درخصوص مجمع 27 مرداد و 25 شهریور 1403) .

7. 6-2-مفاد بخشنامه شماره 12010010 در خصوص تسویه حساب فیمابین صندوق و کارگزاري ها در موعد مقرر.

7. 6-3-انعقاد قرارداد با بانک ها و موسسات اعتباري و تعیین نرخ شکست احتمالي موضوع بخشنامه 12010024 سازمان بورس و اوراق بهادار.

7. 6-4-تبصره 2 ماده 30 اساسنامه در خصوص رعایت حد نصاب نسبت¬ دارایي¬هاي صندوق.

7. 6-5-مفاد بخشنامه 12010034 مدیریت 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).

7. 6-6-بند 3 ماده 46 اساسنامه در خصوص پوشش بیمه¬اي کامل از جمله بیمه حوادث، آتش سوزي، اموال براي تمامي دارایي¬هاي غیرمنقول صندوق.

8. 7)در رعایت مفاد ابلاغیه 12020260 مورخ 07/06/1402 مدیریت نظارت بر صندوق¬هاي سرمایه گذاري و پیرو حسابرسي انجام شده وفق استانداردهاي حسابرسي و تاییدیه¬هاي برون سازماني و تاییدیه مدیران دریافتي، نظر این موسسه به موردي که حاکي از ایجاد محدودیت در دارایي¬هاي صندوق شامل تضمین و توثیق این دارایي¬ها به نفع سایر اشخاص باشد، جلب نگردیده است.

9. 8)محاسبات خالص ارزش روز داراییها (NAV)، ارزش آماري، قیمت صدور و قیمت ابطال واحدهاي سرمایه گذاري طي دوره مالي مورد گزارش، به صورت نمونه اي مورد بررسي و کنترل این مؤسسه قرار گرفته است. در حدود رسیدگي‌هاي انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهاي این گزارش و شناسایي موجودي املاک به بهاي تمام شده تاریخي، این مؤسسه به مواردي که حاکي از وجود ایراد و اشکال در محاسبات مذکور باشد، برخورد ننموده است.

10. 9)اصول و رویه‌هاي کنترل داخلي مدیر و متولي صندوق در اجراي وظایف مذکور در اساسنامه و امیدنامه صندوق مورد بررسي این مؤسسه قرار گرفته است. این مؤسسه در حدود رسیدگي‌هاي انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهاي این گزارش، به مواردي که حاکي از عدم رعایت اصول و رویه‌هاي کنترل داخلي باشد، برخورد ننموده است.

11. 10)گزارش مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد صندوق براي دوره شش ماهه منتهي به 30 آذر 1403 مورد بررسي این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگي‌هاي انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد با اهمیتي که حاکي از مغایرت اطلاعات مالي مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدیر صندوق باشد، جلب نگردیده است.

12. 11)بشرح یادداشت توضیحي 25 صورت‌هاي مالي، نسبت‌هاي کفایت سرمایه در تاریخ صورت خالص داراییها بر اساس بند 2 ماده 3 دستورالعمل الزامات کفایت سرمایه نهادهاي مالي مصوب 30/07/1390 هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحیه¬هاي بعدي تهیه شده است، در این خصوص نظر این مؤسسه به موارد بااهمیتي که حاکي از مغایرت نسبت‌هاي مزبور با مفاد دستورالعمل ناظر بر تهیه و تدوین گزارش مذکور باشد، جلب نشده است.

	20بهمن1403

	موسسه حسابرسي وانيا نيک تدبير

سمت	امضاء کننده	شماره عضويت	زمان
مدير فني موسسه وانيا نيک تدبير	Hossein Shahbazi Mazid [[Sign	002852	1403/11/24 13:45:12
شريک موسسه وانيا نيک تدبير	[Mohsen Rezaee [Sign		1403/11/24 13:52:29
مدير موسسه وانيا نيک تدبير	[Rouhollah Rajabi [Sign	811015	1403/11/24 13:54:27

صورت خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
دارايي‌ها		
سرمايه‌گذاري در سهام و حق تقدم سهام	۳۲,۲۶۵	۲۵,۵۰۰
سرمايه‌گذاري در سپرده وگواهي سپرده بانكي	۰	۲۱۰,۰۰۰
سرمايه‌گذاري در اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۰	۰
سرمايه گذاري در صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري	۱,۰۰۰,۸۴۵	۵۱۹,۹۳۴
سرمايه‌گذاري در گواهي سپرده كالايي	۰	۰
حسابهاي دريافتني	۵۲	۱,۹۷۳
جاري كارگزاران	۰	۰
ساير دارايي‌ها	۶۷۱,۷۷۴	۹۹۷,۵۴۲
موجودي نقد	۱۱,۹۱۱	۷,۲۶۲
جمع دارايي‌ها	۱,۷۱۶,۸۴۷	۱,۷۶۲,۲۱۱

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
بدهي‌ها		
حساب‌هاي پرداختني	۴۱۶	۲,۱۶۳
پرداختني به اركان صندوق	۱۶,۵۵۵	۱۰,۳۴۴
پرداختني به سرمايه‌گذاران	۶,۳۸۲	۸۹۰
تسهيلات مالي دريافتي	۰	۰
ساير حساب‌هاي پرداختني و ذخاير	۱,۳۵۹	۱,۰۱۴
جاري كارگزاران	۰	۰
جمع بدهي‌ها	۳۴,۷۱۲	۱۴,۴۱۱
خالص دارايي‌ها	۱,۶۹۲,۱۳۵	۱,۷۴۷,۸۰۰
خالص دارايي‌هاي هر واحد سرمايه‌گذاري	۱۱,۲۸۱	۱۱,۶۵۲

صورت سود و زيان

كليه‌ی مبالغ به ميليون ريال می‌باشد

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	واقعی دوره مشابه سال قبل ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی شده
دوره منتهي به	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
درآمدها			
سود (زيان) فروش اوراق بهادار	۴۴,۰۹۸	۱۱,۳۸۳	۳۰,۸۰۳
سود (زيان) تحقق نيافته نگهداري اوراق بهادار	۳۰,۱۱۶	۲۶,۰۵۳	۶۵,۸۲۲
سود سهام	۰	۰	۰
سود اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۲۹,۸۱۵	۹۳,۸۲۱	۱۴۹,۸۶۴
ساير درآمدها	۱۱۰,۰۶۵	۰	۳۰,۵۰۰
جمع درآمدها	۲۱۴,۰۹۴	۱۳۱,۲۵۷	۲۷۶,۹۸۹
هزينه‌ها			
هزينه كارمزد اركان	(۱۷,۲۱۴)	(۷,۷۴۸)	(۲۵,۲۷۴)
ساير هزينه‌ها	(۶,۶۹۵)	(۶۰۵)	(۵,۷۲۰)

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	واقعی دوره مشابه سال قبل ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی شده
جمع هزينه ها	(۲۳,۹۰۹)	(۸,۲۵۳)	(۳۰,۹۹۴)
سود (زيان) قبل از هزينه‌هاي مالي	۱۹۰,۱۸۵	۱۲۲,۹۰۴	۲۴۵,۹۹۵
هزينه‌هاي مالي	۰	۰	۰
سود (زيان) خالص	۱۹۰,۱۸۵	۱۲۲,۹۰۴	۲۴۵,۹۹۵
در صورت تغيير اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ دلايل تغييرات را در بخش زير وارد نماييد			
در صورت تغيير اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ 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

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۳/۰۳/۳۱	
	تعداد	قيمت	تعداد	قيمت	تعداد	قيمت
خالص دارايي‌ها (واحدهاي سرمايه‌گذاري) اول دوره	۱۵۰	۱,۷۴۷,۸۰۰	۰	۱۸,۴۵۵	۰	۱۸,۴۵۵
واحدهاي سرمايه‌گذاري صادر شده طي دوره	۰	۰	۱۵۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۵۰	۱,۵۰۰,۰۰۰
واحدهاي سرمايه‌گذاري ابطال شده طي دوره	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زيان) خالص دوره	۰	۱۹۰,۱۸۵	۰	۱۲۲,۹۰۴	۰	۲۴۵,۹۹۵
سود پرداخت شده به سرمايه گذاران	۰	(۲۴۵,۸۵۰)	۰	۰	۰	(۱۶,۶۵۰)
تعديلات صدور و ابطال نسبت به ارزش اسمي	۰	۰	۰	۰	۰	۰
خالص دارايي‌ها (واحدهاي سرمايه‌گذاري) پايان دوره	۱۵۰	۱,۶۹۲,۱۳۵	۱۵۰	۱,۶۴۱,۳۵۹	۱۵۰	۱,۷۴۷,۸۰۰