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 1403/03/31 (حسابرسی شده)
سال مالی منتهی به: 1403/03/31	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. صورت‌هاي مالي صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات نيک¬راي شامل صورت خالص دارايي ها به تاريخ 31 خرداد 1403 و صورت‌هاي سود و زيان ، گردش خالص دارايي‌ها و جريان¬هاي نقدي براي سال مالي منتهي به تاريخ مزبور، و يادداشت‌هاي توضيحي 1 تا 27، توسط اين مؤسسه، حسابرسي شده است.

بند مسئوليت هيئت مديره در قبال صورتهای مالی

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 واقع بينانه ديگري به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

بند مسئوليت حسابرس

3. 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 31 خرداد 1403 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.

مباني اظهارنظر

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

5. 3)اقلام مقايسه اي صورت هاي مالي

بنا بر مطلب مندرج در يادداشت توضيحي 1-1 ، با توجه به تاسيس صندوق از تاريخ 23/12/1401 صورت¬هاي سود و زيان و جريان هاي نقدي فاقد قابليت مقايسه¬اي مي باشد. مفاد اين بند تاثيري بر اظهارنظر اين موسسه نداشته است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و قراردادی

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

6-1)مفاد بند 12 ماده 37 اساسنامه و ابلاغیه 12010034 مدیریت نظارت برنهادهاي مالي در خصوص تهیه و ارائه صورت¬هاي مالي ظرف 20 روز پس از پایان سال مالي در سامانه کدال.

6-2)مفاد بند 1 ماده 2 دستورالعمل ثبت، نگهداري و گزارش¬دهي اسناد و مدارک و اطلاعات توسط اشخاص تحت نظارت و ماده 28 اساسنامه در خصوص ارسال تاریخ و ساعت هر یک از مجامع لااقل 10 روز قبل از تاریخ تشکیل مجمع به همراه یک نسخه از آگهي دعوت به مجمع به سازمان بورس (در خصوص مجمع مورخ 4 تیر ماه).

6-3)مفاد بند 4 ماده 2 دستورالعمل ثبت، نگهداري و گزارش دهي اسناد و مدارک و اطلاعات توسط اشخاص تحت نظارت در خصوص انتشار یک نسخه از صورتجلسه مجمع عمومي حداکثر 10 روز پس از تشکیل (درخصوص مجمع مورخ 4 تیر ماه 1402) در سامانه کدال.

6-4)مفاد ماده 34 اساسنامه در خصوص اجرایي شدن تغییرات اساسنامه و امیدنامه یک ماه پس از ثبت شدن نزد سازمان.

6-5)مفاد ابلاغیه 12020093 ، در خصوص افشاي پرتفوي ماهانه صندوق در سامانه کدال 10 روز پس از پایان ماه (در خصوص پرتفوي منتهي به 30 بهمن که در تاریخ 15 اسفند بارگزاري شده است).

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

6-7)مفاد بخشنامه 12010024 سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص انعقاد قرارداد با بانک ها و موسسات اعتباري و تعیین نرخ شکست احتمالي.

7. 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.

8. 8)محاسبات خالص ارزش روز دارایي‌ها (NAV)، ارزش آماري، قیمت صدور و قیمت ابطال واحدهاي سرمایه گذاري طي سال 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.

9. 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. در حدود رسیدگي‌هاي انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهاي این گزارش، این موسسه به مواردي که حاکي از عدم رعایت اصول و رویه‌هاي کنترل داخلي باشد، برخورد ننموده است.

10. 10)گزارش مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد صندوق براي سال مالي منتهي به 31 خرداد 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.

11. 11)در اجراي مفاد ماده 4 رویه اجرایي حسابرسان در ارزیابي اجراي مقررات مبارزه با پولشویي و تامین مالي تروریسم در شرکت¬هاي تجاري و موسسات غیرتجاري، موضوع ماده 46 آیین نامه اجرایي ماده 14 الحاقي قانون مبارزه با پولشویي، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست هاي ابلاغي مرجع ذیربط و استانداردهاي حسابرسي، توسط این موسسه مورد ارزیابي قرار گرفته و موارد عدم رعایت مشاهده نگردیده است.

	موسسه حسابرسي وانيا نيک تدبير

سمت	امضاء کننده	شماره عضويت	زمان
مدير فني موسسه وانيا نيک تدبير	Hossein Shahbazi Mazid [[Sign	002852	1403/05/30 16:14:08
شريک موسسه وانيا نيک تدبير	[Mohsen Rezaee [Sign		1403/05/30 16:18:33
مدير موسسه وانيا نيک تدبير	[Rouhollah Rajabi [Sign	811015	1403/05/30 16:25:09

صورت خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
دارايي‌ها		
سرمايه‌گذاري در سهام و حق تقدم سهام	۲۵,۵۰۰	۰
سرمايه‌گذاري در سپرده وگواهي سپرده بانکي	۲۱۰,۰۰۰	۰
سرمايه‌گذاري در اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۰	۰
سرمايه گذاري در صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري	۵۱۹,۹۳۴	۱۱۷,۴۶۹
سرمايه‌گذاري در گواهي سپرده کالايي	۰	۰
حسابهاي دريافتني	۱,۹۷۳	۵۶
جاري کارگزاران	۰	۰
ساير دارايي‌ها	۹۹۷,۵۴۲	۰
موجودي نقد	۷,۲۶۲	۹۳۲
جمع دارايي‌ها	۱,۷۶۲,۲۱۱	۱۱۸,۴۵۷

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
بدهي‌ها		
حساب‌هاي پرداختني	۲,۱۶۳	۰
پرداختني به ارکان صندوق	۱۰,۳۴۴	۰
پرداختني به سرمايه‌گذاران	۸۹۰	۰
تسهيلات مالي دريافتي	۰	۰
ساير حساب‌هاي پرداختني و ذخاير	۱,۰۱۴	۱۰۰,۰۰۳
جاري کارگزاران	۰	۰
جمع بدهي‌ها	۱۴,۴۱۱	۱۰۰,۰۰۳
خالص دارايي‌ها	۱,۷۴۷,۸۰۰	۱۸,۴۵۴
خالص دارايي‌هاي هر واحد سرمايه‌گذاري	۱۱,۶۵۲	۱۸,۴۵۴

صورت سود و زيان

کليه‌ی مبالغ به ميليون ريال می‌باشد

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	حسابرسی شده	حسابرسی شده
دوره منتهي به	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
درآمدها		
سود (زيان) فروش اوراق بهادار	۳۰,۸۰۳	۶,۶۷۹
سود (زيان) تحقق نيافته نگهداري اوراق بهادار	۶۵,۸۲۲	۰
سود سهام	۰	۰
سود اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۱۴۹,۸۶۴	۰
ساير درآمدها	۳۰,۵۰۰	۱۱,۷۷۵
جمع درآمدها	۲۷۶,۹۸۹	۱۸,۴۵۴
هزينه‌ها		
هزينه کارمزد ارکان	(۲۵,۲۷۴)	۰
ساير هزينه‌ها	(۵,۷۲۰)	۰

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	حسابرسی شده	حسابرسی شده
جمع هزينه ها	(۳۰,۹۹۴)	۰
سود (زيان) قبل از هزينه‌هاي مالي	۲۴۵,۹۹۵	۱۸,۴۵۴
هزينه‌هاي مالي	۰	۰
سود (زيان) خالص	۲۴۵,۹۹۵	۱۸,۴۵۴
در صورت تغيير اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱ دلايل تغييرات را در بخش زير وارد نماييد		
در صورت تغيير اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱ دلايل تغييرات را در بخش زير وارد نماييد		

صورت گردش خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
	تعداد	قيمت	تعداد	قيمت
خالص دارايي‌ها (واحدهاي سرمايه‌گذاري) اول دوره	۰	۱۸,۴۵۵	۰	۰
واحدهاي سرمايه‌گذاري صادر شده طي دوره	۱۵۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۰	۰
واحدهاي سرمايه‌گذاري ابطال شده طي دوره	۰	۰	۰	۰
سود (زيان) خالص دوره	۰	۲۴۵,۹۹۵	۰	۱۸,۴۵۴
سود پرداخت شده به سرمايه گذاران	۰	(۱۶,۶۵۰)	۰	۰
تعديلات صدور و ابطال نسبت به ارزش اسمي	۰	۰	۰	۰
خالص دارايي‌ها (واحدهاي سرمايه‌گذاري) پايان دوره	۱۵۰	۱,۷۴۷,۸۰۰	۰	۱۸,۴۵۴