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 1402/09/30 (حسابرسی شده)
سال مالی منتهی به: 1403/03/31	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 1402 و صورت‌هاي سود و زيان ، گردش خالص دارايي‌ها و جريان¬هاي نقدي براي دوره مالي شش ماهه منتهي به تاريخ مزبور، و يادداشت‌هاي توضيحي 1 تا 21، 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 كنترل‌هاي 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 بكارگيري مبناي حسابداري تداوم فعاليت است، مگر اينكه قصد انحلال صندوق يا توقف عمليات آن وجود داشته باشد، يا راهكار واقع بينانه ديگري به جز موارد مذكور 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 1402 و عملکرد مالي ، گردش خالص دارايي‌ها و جريان¬هاي نقدي آن را براي دوره مالي 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.

مباني اظهارنظر

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

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 اقلام مقايسه¬اي مي باشد. مفاد اين بند تاثيري بر اظهارنظر اين موسسه نداشته است.

گزارش در مورد ساير الزامات قانونی و قراردادی

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

6-1)مفاد بخشنامه 12020260 مورخ 07/06/1402 مديريت نظارت بر نهادهاي مالي ، در خصوص لزوم برگزاري مجمع براي تغيير مفاد اساسنامه در ارتباط با عدم امکان ايجاد محدوديت در دارايي¬هاي صندوق¬هاي سرمايه گذاري به نفع اشخاص ثالث.

6-2)مفاد تبصره 2 و 4 ماده 32 اساسنامه درخصوص درج تصميمات مجمع در مرجع ثبت شرکت¬ها و درج جزئيات تصميم-گيري مجامع در تارنماي شرکت (درخصوص مجمع 7 تير ماه 1402) .

6-3)مفاد بند 12 ماده 37 اساسنامه در خصوص تهيه و ارائه صورت¬هاي مالي ظرف 20 روز پس از پايان دوره مالي.

6-4)مفاد بندهاي زير از ماده 58 اساسنامه در خصوص اطلاع رساني به عموم از طريق تارنما:

•بند 15 درخصوص انتشار صورت¬هاي مالي بلافاصله پس از تهيه و بلافاصله پس از صدور گزارش حسابرسي (درخصوص صورت¬هاي مالي 31 خرداد 1402).

•بند 21 درخصوص مواردي كه بايد در مرجع ثبت شركت¬ها درج شود (درخصوص تغييرات اساسنامه و به روزرساني آن در تارنما پس ازمجمع 1 آذر ماه).

6-5)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 تاريخ و ساعت هر يک از مجامع لااقل 10 روز قبل از تاريخ تشكيل مجمع به همراه يک نسخه از آگهي دعوت به مجمع در خصوص مجامع مورخ 20 مهر 1401 و 7 تير ماه 1402 به سازمان بورس.

6-6)بند 4 ماده 2 دستورالعمل ثبت، نگهداري و گزارش دهي اسناد و مدارک و اطلاعات توسط اشخاص تحت نظارت در خصوص انتشار يک نسخه از صورتجلسه مجمع عمومي حداكثر 10 روز پس از تشكيل (درخصوص صورتجلسه 7 تير ماه 1402 درخصوص تصويب اميدنامه) در سامانه كدال.

6-7)مفاد بخشنامه شماره 12010010 در خصوص تسويه حساب فيمابين صندوق و كارگزاري ها در موعد مقرر.

6-8)انعقاد قرارداد با بانک ها و موسسات اعتباري و تعيين نرخ شكست احتمالي موضوع بخشنامه 12010024 سازمان بورس و اوراق بهادار.

7. 7)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 كه حاكي از ايجاد محدوديت در دارايي¬هاي صندوق شامل تضمين و توثيق اين دارايي¬ها به نفع ساير اشخاص باشد، جلب نگرديده است.

8. 8)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 كنترل اين مؤسسه قرار گرفته است. در حدود رسيدگي‌هاي انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در بندهاي اين گزارش، اين مؤسسه به مواردي كه حاكي از وجود ايراد و اشكال در محاسبات مذكور باشد، برخورد ننموده است.

9. 9)اصول و رويه‌هاي كنترل داخلي مدير و متولي صندوق در اجراي وظايف مذكور 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 كه حاكي از عدم رعايت اصول و رويه‌هاي كنترل داخلي باشد، برخورد ننموده است.

10. 10)گزارش مدير صندوق درباره وضعيت و عملكرد صندوق براي دوره مالي شش ماهه منتهي به 30 آذر 1402 مورد بررسي اين مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسيدگي‌هاي انجام شده، نظر اين مؤسسه به موارد با اهميتي كه حاكي از مغايرت اطلاعات مالي مندرج در گزارش مذكور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدير صندوق باشد، جلب نگرديده است.

11. 11)در اجراي مفاد ماده 33 دستورالعمل اجرايي قانون مبارزه با پولشويي توسط حسابرسان ، رعايت مفاد قانون مزبور و آئين نامه¬ها و دستورالعمل¬هاي اجرايي مرتبط، در چارچوب چک ليست ابلاغي آيين نامه اجرايي ماده 14 الحاقي قانون مزبور و استاندارد-هاي حسابرسي،توسط اين موسسه مورد ارزيابي قرار گرفته است. دراين ارتباط ضمن عدم امكان كنترل رعايت برخي از مفاد مواد آئين نامه اجرايي اخير الذكر بدليل عدم استقرار سامانه و بستر هاي لازم از سوي سازمان ذيربط، اين موسسه به موارد بااهميت ديگري حاكي از عدم رعايت قوانين و مقررات مربوط برخورد نكرده است.

	موسسه حسابرسي وانيا نيک تدبير

سمت	امضاء کننده	شماره عضويت	زمان
مدير فني موسسه وانيا نيک تدبير	Hossein Shahbazi Mazid [[Sign	002852	1403/03/07 16:15:17
شريک موسسه وانيا نيک تدبير	[Mohsen Rezaee [Sign		1403/03/07 16:18:39
مدير موسسه وانيا نيک تدبير	[Rouhollah Rajabi [Sign	811015	1403/03/07 16:21:02

صورت خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
دارايي‌ها		
سرمايه‌گذاري در سهام و حق تقدم سهام	۰	۰
سرمايه‌گذاري در سپرده وگواهي سپرده بانكي	۰	۰
سرمايه‌گذاري در اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۰	۰
سرمايه گذاري در صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري	۱,۶۱۹,۹۶۱	۱۱۷,۴۶۹
سرمايه‌گذاري در گواهي سپرده كالايي	۰	۰
حسابهاي دريافتني	۷۱۳	۵۶
جاري كارگزاران	۰	۰
ساير دارايي‌ها	۵۳۸	۰
موجودي نقد	۲۹,۰۳۵	۹۳۲
جمع دارايي‌ها	۱,۶۵۰,۲۴۷	۱۱۸,۴۵۷

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
بدهي‌ها		
حساب‌هاي پرداختني	۰	۰
پرداختني به اركان صندوق	۰	۰
پرداختني به سرمايه‌گذاران	۰	۰
تسهيلات مالي دريافتي	۰	۰
ساير حساب‌هاي پرداختني و ذخاير	۸,۸۸۸	۱۰۰,۰۰۳
جاري كارگزاران	۰	۰
جمع بدهي‌ها	۸,۸۸۸	۱۰۰,۰۰۳
خالص دارايي‌ها	۱,۶۴۱,۳۵۹	۱۸,۴۵۴
خالص دارايي‌هاي هر واحد سرمايه‌گذاري	۱۰,۹۴۲	۱۸,۴۵۴

صورت سود و زيان

كليه‌ی مبالغ به ميليون ريال می‌باشد

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	واقعی دوره مشابه سال قبل ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی شده
دوره منتهي به	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
درآمدها			
سود (زيان) فروش اوراق بهادار	۱۱,۳۸۳	۰	۶,۶۷۹
سود (زيان) تحقق نيافته نگهداري اوراق بهادار	۰	۰	۰
سود سهام	۰	۰	۰
سود اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۰	۰	۰
ساير درآمدها	۱۱۹,۸۷۴	۰	۱۱,۷۷۵
جمع درآمدها	۱۳۱,۲۵۷	۰	۱۸,۴۵۴
هزينه‌ها			
هزينه كارمزد اركان	(۷,۷۴۸)	۰	۰
ساير هزينه‌ها	(۶۰۵)	۰	۰

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	واقعی دوره مشابه سال قبل ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی شده
جمع هزينه ها	(۸,۲۵۳)	۰	۰
سود (زيان) قبل از هزينه‌هاي مالي	۱۲۲,۹۰۴	۰	۱۸,۴۵۴
هزينه‌هاي مالي	۰	۰	۰
سود (زيان) خالص	۱۲۲,۹۰۴	۰	۱۸,۴۵۴
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 ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ 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	۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۱/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت
خالص دارايي‌ها (واحدهاي سرمايه‌گذاري) اول دوره	۰	۱۸,۴۵۵	۰	۰	۰	۰
واحدهاي سرمايه‌گذاري صادر شده طي دوره	۱۵۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۰
واحدهاي سرمايه‌گذاري ابطال شده طي دوره	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زيان) خالص دوره	۰	۱۲۲,۹۰۴	۰	۰	۰	۱۸,۴۵۴
سود پرداخت شده به سرمايه گذاران	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تعديلات صدور و ابطال نسبت به ارزش اسمي	۰	۰	۰	۰	۰	۰
خالص دارايي‌ها (واحدهاي سرمايه‌گذاري) پايان دوره	۱۵۰	۱,۶۴۱,۳۵۹	۰	۰	۰	۱۸,۴۵۴