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 1402/03/31 (حسابرسی شده)
سال مالی منتهی به: 1402/03/31	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) صورت هاي مالي صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات نيک راي شامل صورت خالص دارايي ها به تاريخ 31 خرداد 1402 و صورتهاي سود و زيان، گردش خالص دارايي ها و جريان هاي نقدي براي دوره مالي 3 ماه و 7 روزه منتهي به 31 خرداد ماه 1402 ، و يادداشتهاي توضيحي 1 تا 16 توسط اين موسسه، حسابرسي شده است.

بند مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

2. 4) مسئوليت تهيه و ارائه منصفانه صورت‌هاي مالي طبق دستورالعمل اجرائي ثبت و گزارش دهي رويدادهاي مالي صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري، مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار و همچنين طراحي، اعمال و حفظ كنترل‌هاي داخلي لازم براي تهيه صورت‌هاي مالي عاري از تحريف با اهميت ناشي از تقلب يا اشتباه، با 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 و 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 بااهميت، در صورت وجود، كشف نشود. تحريف‌ها كه ناشي از تقلب يا اشتباه مي‌باشند، زماني بااهميت تلقي مي‌شوند كه به طور منطقي انتظار رود، به تنهايي يا در مجموع، بتوانند بر تصميمات اقتصادي استفاده‌كنندگان كه بر مبناي صورت‌هاي مالي اتخاذ مي‌شوند، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسي طبق استانداردهاي حسابرسي، بكارگيري قضاوت حرفه‌اي و حفظ نگرشترديد حرفه‌اي در سراسر كار 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 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 بااهميت ناشي از تقلب، بالاتر از خطر عدم كشف تحريف بااهميت 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 مي‌شود.
- بر مبناي شواهد حسابرسي كسب شده، در مورد مناسب بودن بكارگيري مبناي حسابداري تداوم فعاليت توسط مدير صندوق و وجود يا نبود ابهامي بااهميت 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 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 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 بااهميت كنترل‌هاي داخلي كه در جريان حسابرسي مشخص شده است، به اركان راهبري اطلاع رساني مي‌شود.
- همچنين اين موسسه مسئوليت دارد موارد عدم رعايت مفاد اساسنامه و اميدنامه صندوق و همچنين مقررات ناظر بر فعاليت صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري را به مجمع عمومي صندوق گزارش كند.

اظهار نظر

4. به نظر اين موسسه، صورت هاي مالي ياد شده ، وضعيت مالي صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات نيک راي به تاريخ 31 خرداد 1402 و عملکرد مالي، گردش خالص دارايي ها و جريان هاي نقدي آن را براي دوره مالي 3 ماه و 7 روزه منتهي به 31 خرداد ماه 1402، از تمام جنبه هاي 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 مي دهد.

مباني اظهارنظر

2) حسابرسي اين موسسه طبق استانداردهاي حسابرسي انجام شده است. مسئوليت هاي موسسه طبق اين استانداردها در بخش مسئوليت هاي حسابرس در حسابرسي صورت‌هاي مالي توصيف شده است. اين موسسه طبق الزامات آيين رفتار حرفه‌اي جامعه حسابداران رسمي ايران، مستقل از صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات نيک راي است و ساير مسئوليت هاي اخلاقي را طبق الزامات مذکور انجام داده است. اين موسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسي کسب شده به عنوان مبناي اظهار نظر، 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 خالص دارايي ها و صورت سود و زيان، گردش خاص دارايي ها و جريان هاي نقدي فاقد قابليت مقايسه مي باشد. مفاد اين بند تاثيري بر اظهارنظر اين موسسه نداشته است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و قراردادی

6. 6) موارد عدم رعايت مفاد اساسنامه، اميدنامه صندوق و مقررات ناظر بر عمليات صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري به شرح زير است:

6-1) مفاد ماده 58 اساسنامه در خصوص درج برخي اطلاعات نظير رويه هاي مصوب صندوق، تصميمات مصوب مجمع صندوق و صورت هاي مالي صندوق بلافاصله پس از تهيه، در تارنماي صندوق

6-2) مفاد بند 28 ماده 37 اساسنامه و ماده 89 اصلاحيه قانون تجارت در خصوص تشكيل مجمع در موعد مقرر.

7. 7) محاسبات خالص ارزش روز دارايي ها(NAV)، ارزش آماري، قيمت صدور و قيمت ابطال واحدهاي سرمايه‌گذاري صندوق، طي سال مالي مورد گزارش، به صورت نمونه اي مورد بررسي و كنترل اين موسسه قرار گرفته است. در اين خصوص و با در نظر داشتن موارد مندرج در بند 6 اين گزارش، اين موسسه به موارد ديگري كه حاكي از وجود ايراد و اشكال در محاسبات مذكور باشد، برخورد ننموده است.

8. 8) اصول و رويه‌هاي كنترل داخلي مدير و متولي صندوق در اجراي وظايف مذكور در اساسنامه و اميدنامه صندوق مورد بررسي اين موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسيدگي‌هاي انجام شده و به استثناي موارد مندرج در بند 6 اين گزارش، اين موسسه به موارد بااهميت ديگري كه حاكي از عدم رعايت اصول و رويه‌هاي كنترل داخلي باشد، برخورد ننموده است.

9. 9) گزارش مدير صندوق درباره وضعيت و عملكرد صندوق براي دوره مالي 3 ماهه و 7 روزه منتهي به 31 خرداد 1402 مورد بررسي اين موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسيدگي‌هاي انجام شده، نظر اين موسسه به موارد بااهميتي كه حاكي از مغايرت اطلاعات مالي مندرج در گزارش مذكور، با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدير صندوق باشد، جلب نگرديده است.

10. 10) نسبت‌هاي كفايت سرمايه در تاريخ صورت خالص دارايي‌ها (مندرج در يادداشت توضيحي 18) كه بر اساس بند 2 ماده 3 دستورالعمل الزامات كفايت سرمايه نهادهاي مالي، مصوب 30/07/1390 هيأت مديره سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحيه‌هاي بعدي آن تهيه شده است، مورد بررسي اين موسسه قرارگرفته و در اين خصوص نظر اين موسسه به موارد بااهميتي كه حاكي از مغايرت محاسبات انجام شده با مفاد دستورالعمل ياد شده باشد، جلب نشده است. ضمنا نسبت¬هاي جاري تعديل شده و بدهي و تعهدات تعديل شده در محدوده قابل قبول قرار دارند.

11. 11) در اجراي مفاد ماده 33 دستور العمل اجرايي قانون مبارزه با پولشويي توسط حسابرسان، رعايت مفاد قانون مزبور و آئين نامه ها و دستور العمل هاي اجرايي مرتبط، در چارچوب چک ليست ابلاغي آيين نامه اجرايي ماده 14 الحاقي قانون مزبور و استانداردهاي حسابرسي، توسط اين موسسه مورد ارزيابي قرار گرفته است. در اين خصوص، به دليل عدم استقرار سامانه ها و بسترهاي لازم از سوي سازمان هاي زيربط، كنترل رعايت مقاد مواد 8، 10، 12، 13، 35، 36، 39 و 67 و نيز تبصره هاي مواد 22 و 65 آئيين نامه اجرايي ميسر نگرديده، همچنين مفاد ماده 37 و تبصره 2 آن در خصوص تعيين مسئول واحد مبارزه با پولشويي و مقاد ماده 38 در خصوص اقدامات واحد مبارزه با پولشويي شامل تهيه برنامه سالانه اجراي قانون، طراحي ساز و كار لازم جهت نظارت و كنترل فرآيندهاي مبارزه با پولشويي و ارزيابي ميزان اجراي آن و طراحي ، اجرا و ارزشيابي برنامه هاي آموزشي رعايت نگرديده است.

	موسسه حسابرسي وانيا نيک تدبير

سمت	امضاء کننده	شماره عضويت	زمان
مدير فني موسسه وانيا نيک تدبير	Hossein Shahbazi Mazid [[Sign	002852	1403/01/27 14:07:39
شريک موسسه وانيا نيک تدبير	[Mohsen Rezaee [Sign		1403/01/27 14:14:20
مدير موسسه وانيا نيک تدبير	[Rouhollah Rajabi [Sign	811015	1403/01/27 14:17:09

صورت خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۱/۰۳/۳۱
دارايي‌ها		
سرمايه‌گذاري در سهام و حق تقدم سهام	۰	۰
سرمايه‌گذاري در سپرده وگواهي سپرده بانکي	۰	۰
سرمايه‌گذاري در اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۰	۰
سرمايه گذاري در صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري	۱۱۷,۴۶۹	۱
سرمايه‌گذاري در گواهي سپرده کالايي	۰	۰
حسابهاي دريافتني	۵۶	۰
جاري کارگزاران	۰	۰
ساير دارايي‌ها	۰	۰
موجودي نقد	۹۳۳	۰
جمع دارايي‌ها	۱۱۸,۴۵۷	۱

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۱/۰۳/۳۱
بدهي‌ها		
حساب‌هاي پرداختني	۰	۰
پرداختني به اركان صندوق	۰	۱
پرداختني به سرمايه‌گذاران	۰	۰
تسهيلات مالي دريافتي	۰	۰
ساير حساب‌هاي پرداختني و ذخاير	۱۰۰,۰۰۳	۰
جاري كارگزاران	۰	۰
جمع بدهي‌ها	۱۰۰,۰۰۳	۱
خالص دارايي‌ها	۱۸,۴۵۴	۰
خالص دارايي‌هاي هر واحد سرمايه‌گذاري	۱۸,۴۵۴	۰

صورت سود و زيان

كليه‌ی مبالغ به ميليون ريال می‌باشد

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱
	حسابرسی شده	حسابرسی شده
دوره منتهي به	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۴۰۱/۰۳/۳۱
درآمدها		
سود (زيان) فروش اوراق بهادار	۶,۶۷۹	۱
سود (زيان) تحقق نيافته نگهداري اوراق بهادار	۰	۰
سود سهام	۰	۰
سود اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۰	۰
ساير درآمدها	۱۱,۷۷۵	۰
جمع درآمدها	۱۸,۴۵۴	۱
هزينه‌ها		
هزينه كارمزد اركان	۰	(۱)
ساير هزينه‌ها	۰	۰

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱
	حسابرسی شده	حسابرسی شده
جمع هزينه ها	۰	(۱)
سود (زيان) قبل از هزينه‌هاي مالي	۱۸,۴۵۴	۰
هزينه‌هاي مالي	۰	۰
سود (زيان) خالص	۱۸,۴۵۴	۰
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 ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ دلايل تغييرات را در بخش زير وارد نماييد		

صورت گردش خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	۱۴۰۲/۰۳/۳۱		۱۴۰۱/۰۳/۳۱	
	تعداد	قيمت	تعداد	قيمت
خالص دارايي‌ها (واحدهاي سرمايه‌گذاري) اول دوره	۰	۰	۰	۰
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	۱۸,۴۵۴	۰	۰
سود پرداخت شده به سرمايه گذاران	۰	۰	۰	۰
تعديلات صدور و ابطال نسبت به ارزش اسمي	۰	۰	۰	۰
خالص دارايي‌ها (واحدهاي سرمايه‌گذاري) پايان دوره	۰	۱۸,۴۵۴	۰	۰