اطلاعات و صورت‌های مالی میاندوره‌ای

شرکت: املاک و مستغلات امین شهر یکم	سرمایه ثبت شده: 10,000,000
نماد: امین شهر	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 46431024	اطلاعات و صورت‌های مالی میاندوره‌ای 6 ماهه منتهی به در تاریخ : 1405/06/31 (حسابرسی شده)
سال مالی منتهی به: 1405/12/29	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در فرابورس ایران

نظر حسابرس

گزارش حسابرس مستقل

به هیئت مدیره املاک و مستغلات امین شهر یکم

گزارش حسابرسی صورت‌های مالی

اظهارنظر

1. صورت های مالی صندوق سرمایه گذاري املاک و مستغلات امین شهر یکم - ("صندوق") شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ 31 شهریور 1405 و صورت هاي سود و زیان و گردش خالص دارایي ها و جریان های نقدی آن برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشت هاي توضیحي 1 تا 25 ، توسط این مؤسسه، حسابرسي شده است.
به نظر این مؤسسه، صورت هاي مالـي یاد شده ، وضعیت مالي صنـدوق سرمایه گذاري املاک و مستغلات امین شهر یکم به تاریخ 31 شهریور 1405 و عملکرد مالي و جریان هاي نقدی آن را براي دوره مالی شش ماهه منتهي به تاریخ مزبور، از تمام جنبه هاي با اهمیت، طبق استانداردهاي حسابداري و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویداد های مالی صندوق های سرمایه گذاری مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان مي دهد.

مبانی اظهارنظر

2. حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت‌های مؤسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت‌های حسابرس در حسابرسی صورت‌های مالی توصیف شده است. این موسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه‌ای حسابداران رسمی ، مستقل از صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم است و سایر مسئولیت‌های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این موسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب‌شده به عنوان مبنای اظهارنظر، کافی و مناسب است.

مسائل عمده حسابرسی

3. - منظور از مسائل عمده حسابرسی مسائلی است که به قضاوت حرفه ای حسابرس در حسابرسی صورت های مالی دوره جاری دارای بیشترین اهمیت بوده اند. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت های مالی و به منظور اظهارنظر نسبت به صورت های مالی مزبور مورد توجه قرار گرفته اند. در این خصوص هیچ گونه مسائل عمده حسابرسی برای درج در گزارش وجود ندارد.

مسئولیت‌های هیئت‌مدیره در قبال صورت‌های مالی

4. - مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت‌هاي مالي طبق استانداردهاي حسابداری و همچنین طراحي، اعمال و حفظ کنترل‌هاي داخلي لازم براى تهیه صورت‌هاي مالي عاري از تحریف بااهمیت ناشي از تقلب یا اشتباه، بر عهده مدیر صندوق است.در تهیه صورت‌های مالی، مدیر صندوق مسئول ارزیابی توانایی صندوق به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال صندوق یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع‌بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد

مسئولیت‌های حسابرس مستقل در حسابرسی صورت‌های مالی

5. - اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت‌های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می‌شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهاي حسابرسي ممکن است همه تحریف‌های بااهمیت، درصورت وجود، کشف نشود. تحریف‌ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می‌باشند، زمانی بااهمیت تلقی می‌شوند که بطور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده‌کنندگان که بر مبنای صورت‌های مالی اتخاذ می‌شود، اثر بگذارند.
در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه‌ای و حفظ نگرش تردید حرفه‌ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین :
• خطرهای تحریف بااهمیت صورت‌های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی، روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرها طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از اشتباه است.
• ازکنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می‌شود.
• مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن براوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.
• بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط صندوق و وجود یا نبود ابهامی با اهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت‌های مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر موسسه تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب‌شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت بازبماند.
• کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت‌های مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت های مالی، به گونه‌ای در صورت های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.

افزون بر این، زمانبندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های بااهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع‌رسانی می‌شود.
به علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به ارکان راهبری ارائه می‌شود، و همه روابط و سایر موضوعاتی که می‌توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثرگذار باشد و، در موارد مقتضی، تدابیر ایمنی مربوط به اطلاع آنها می‌رسد.
ازبین موضوعات اطلاع‌رسانی‌شده به ارکان راهبری، آن دسته از مسائلی که در حسابرسی صورت‌های مالی دوره جاری دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند و بنابراین مسائل عمده حسابرسی به شمار می‌روند مشخص می‌شود. این مسائل در گزارش حسابرس توصیف می‌شوند، مگر اینکه طبق قوانین یا مقررات افشای آن مسائل منع شده باشد یا هنگامی که، در شرایط بسیار نادر، موسسه به این نتیجه برسد که مسائل مذکور نباید در گزارش حسابرس اطلاع‌رسانی شود زیرا بطور معقول انتظار می‌رود پیامدهای نامطلوب اطلاع‌رسانی بیش از منافع عمومی حاصل از اطلاع‌رسانی آن باشد.
همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و دستورالعمل "اجرايي ثبت و گزارش دهي رويه هاي مالي صندوق هاي سرمايه گذاري" مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار ("سبا") را به مدیریت صندوق گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

6. - مفاد برخی از مواد امیدنامه و اساسنامه صندوق طی دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر رعایت نگردیده است:

6-1- تبصره ۲ ماده ۳۸ اساسنامه با موضوع رعایت صرفه و صلاح دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری در خصوص دریافت اجاره بهای فروشگاه رفاه، علی‌رغم سنواتی شدن مانده مطالبات مذکور، و همچنین دریافت اجاره بهای ساختمان های صراف ها و شاهنامه از بانک شهر، با تأخیر چند روزه در پرداخت اجاره بها در هر ماه.

6-2- ماده 26 اساسنامه با موضوع تصویب بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه املاک و مستغلات و بودجه نوسازی، تعمیرات اساسی و نگهداری دوره املاک و مستغلات توسط مجمع صندوق.

6-3- ماده 31 اساسنامه با موضوع لزوم تصویب سیاست های کلی در مورد نرخ اجاره بهای سالانه املاک صندوق

7. 7- مفاد برخی از مواد ابلاغیه ها، بخشنامه ها و اطلاعیه های سبا طی دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر رعایت نگردیده است:

7-1- ابلاغیه شماره 12020221 مورخ 17/02/1401 سبا با موضوع انجام کلیه پرداخت ها به صورت الکترونیکی در برخی موارد.

7-2- بخشنامه شماره 12010068 مورخ 22/06/1400 با موضوع بارگذاری تصمیمات مجمع در روز برگزاری مجمع در سامانه کدال در خصوص مجامع مورخ 26 اردیبهشت 1405 و 27 خرداد 1405.

8. - اصول و رويه هاي كنترل داخلي مدير و متولي در جهت اجراي وظايف مذكور در اساسنامه و اميدنامه صندوق و همچنين روش هاي مربوط به ثبت و ضبط حساب ها طي دوره مالي مورد گزارش به صورت نمونه اي توسط اين موسسه مورد بررسی قرار گرفته كه موارد مشاهده شده طي نامه مديريت جداگانه به مدير صندوق گزارش می گردد.
9. - در رعایت مفاد ابلاغیه شماره 12020260 مورخ 07/06/1402 مدیریت نظارت بر نهادهای مالی صورت های مالی صندوق بر اساس استاندارد های حسابرسی مورد رسیدگی قرار گرفت در این رابطه نظر این موسسه به موردی حاکی از ایجاد محدودیت در دارایی های صندوق از قبیل تضمین و توثیق به نفع اشخاص جلب نگردید.

10. محاسبات خالص ارزش روز دارايي ها (NAV) و ارزش آماري طی دوره مالی مورد گزارش به صورت نمونه ای توسط این مؤسسه مورد رسیدگی قرار گرفته که به مورد خاصی که حاکی از عدم صحت محاسبات NAVباشد برخورد ننموده است.
11. - محاسبات خالص ارزش روز واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در دوره مالی مورد گزارش، مندرج در یادداشت توضیحی شماره ۳۵، مورد رسیدگی قرار گرفته است و به مورد عمده و بااهمیتی که حاکی از عدم صحت محاسبات مذکور باشد، جلب نگردیده است.
12. گزارش مدیر در مورد عملکرد صندوق جهت دوره مالی مورد گزارش مورد بررسي اين مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسيدگي هاي انجام شده نظر اين موسسه به موارد با اهميتي كه حاكي از مغايرت اطلاعات مندرج در گزارش مذكور با اسناد و مدارك ارائه شده باشد، جلب نگرديده است.
13. در اجرای ماده (4) رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تامین مالی تروریسم در شرکت های تجاری و موسسات غیر تجاری، موضوع ماده (46) آئین نامه اجرایی مقابله و پیشگیری از جرائم پولشویی و تامین مالی تروریسم ، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استاندارد های حسابرسی، در این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته که موارد عدم رعایت مشاهده نگردیده است

	27آبان1405

	موسسه حسابرسي بيات رايان

سمت	امضاء کننده	شماره عضويت	زمان
شريک موسسه بيات رايان	[Alireza Shahriari [Sign	962441	1405/08/27 13:47:27
شريک موسسه بيات رايان	[Mahmoud Abdoli [Sign	952234	1405/08/27 13:50:44
مدير موسسه بيات رايان	[Abdolhossein Rahbari [Sign	800354	1405/08/27 13:52:45

صورت خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
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	۱,۵۱۷,۵۹۸	۱,۴۶۳,۱۳۲
سرمايه‌گذاري در گواهي سپرده كالايي	۰	۰
حسابهاي دريافتني	۳۶۲,۴۷۳	۴۸۹,۱۹۸
جاري كارگزاران	۰	۰
ساير داراييها	۵۶,۶۹۶,۳۵۳	۵۶,۷۵۵,۴۳۳
موجودي نقد	۳۲۵	۸,۱۴۸,۵۸۸
جمع داراييها	۵۸,۵۷۶,۷۴۹	۶۶,۸۵۶,۳۵۱
بدهيها		
حساب‌هاي پرداختني	۱۹۷,۲۹۳	۸,۲۶۳,۶۸۹
پرداختني به اركان صندوق	۰	۰
پرداختني به سرمايه‌گذاران	۰	۰
تسهيلات مالي دريافتي	۰	۰
ساير حساب‌هاي پرداختني و ذخاير	۲۵۹,۰۱۴	۱۸۵,۰۳۳
جاري كارگزاران	۰	۰
جمع بدهيها	۴۵۶,۳۰۷	۸,۴۴۸,۷۳۳
خالص داراييها	۵۸,۱۲۰,۴۴۲	۵۸,۴۰۷,۶۲۹
خالص داراييهاي هر واحد سرمايه‌گذاري	۰	۰

صورت سود و زیان

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	واقعی دوره مشابه سال قبل ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی شده
دوره منتهي به	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
درآمدها			

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	واقعی دوره مشابه سال قبل ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی شده
سود (زیان) فروش اوراق بهادار	۱۶۰,۶۷۲	۱۶,۴۵۵	۱۳۴,۱۴۱
سود (زیان) تحقق نیافته نگهداري اوراق بهادار	۱۳۰,۷۴۶	۸۴,۹۶۰	۱۱۵,۳۸۹
سود سهام	۰	۰	۰
سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علي‌الحساب	۰	۰	۰
سایر درآمدها	۱,۷۷۵,۰۷۷	۴۵۴,۹۴۸	۱,۹۳۸,۶۳۵
جمع درآمدها	۲,۰۶۶,۴۹۵	۵۵۶,۳۶۳	۲,۱۷۸,۱۶۵
هزینه‌ها			
هزینه کارمزد ارکان	(۲۵۶,۱۷۴)	(۷۶,۵۹۵)	(۱۹۵,۸۵۷)
سایر هزینه‌ها	(۹۱,۱۹۵)	(۳۱,۰۳۶)	(۱۰۸,۳۹۲)
جمع هزینه ها	(۳۴۷,۳۶۹)	(۱۰۷,۶۳۱)	(۳۰۴,۲۴۹)
سود (زیان) قبل از هزینه‌هاي مالي	۱,۷۱۹,۱۲۶	۴۴۸,۷۳۲	۱,۸۷۳,۹۱۶
هزینه‌هاي مالي	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص	۱,۷۱۹,۱۲۶	۴۴۸,۷۳۲	۱,۸۷۳,۹۱۶
در صورت تغییر اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱ دلایل تغییرات را در بخش زیر وارد نمایید			
در صورت تغییر اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ دلایل تغییرات را در بخش زیر وارد نمایید			
در صورت تغییر اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ دلایل تغییرات را در بخش زیر وارد نمایید			

صورت گردش خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	۱۴۰۵/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت
خالص داراييها (واحدهاي سرمایه‌گذاري) اول دوره	۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۵۸,۴۰۷,۶۲۹	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۲۶۱,۳۱۳	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۲۶۱,۳۱۳
واحدهاي سرمایه‌گذاري صادر شده طي دوره	۰	۰	۰	۰	۲,۴۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۴۰,۰۰۰,۰۰۰
واحدهاي سرمایه‌گذاري ابطال شده طي دوره	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص دوره	۰	۱,۷۱۹,۱۲۶	۰	۴۴۸,۷۳۲	۰	۱,۸۷۳,۹۱۶
سود پرداخت شده به سرمایه گذاران	۰	(۲,۰۰۶,۳۱۳)	۰	(۳۱۲,۵۰۰)	۰	(۷۳۷,۶۰۰)
تعدیلات صدور و ابطال نسبت به ارزش اسمي	۰	۰	۰	۰	۰	۰
خالص داراييها (واحدهاي سرمایه‌گذاري) پایان دوره	۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۵۸,۱۲۰,۴۴۲	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۴۹۷,۵۴۵	۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۵۸,۴۰۷,۶۲۹