اطلاعات و صورت‌های مالی

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 12 ماهه منتهی به 1403/12/30 در تاریخ : (حسابرسی شده)
سال مالی منتهی به: 1403/12/30	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در فرابورس ایران

نظر حسابرس

گزارش حسابرس مستقل
به مجمع عمومی صاحبان سهام املاک و مستغلات امین شهر یکم

بند مقدمه

1. 1-صورت هاي مالي صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات امين شهر يکم - ("صندوق") شامل صورت خالص دارايي ها در تاريخ 30 اسفند ماه 1403 و صورت هاي سود و زيان و گردش خالص دارايي ها و جريان هاي نقدي آن براي سال مالي منتهي به تاريخ مزبور، و يادداشت هاي توضيحي 1 تا 24 ، توسط اين مؤسسه، حسابرسي شده است.

بند مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

2. 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 واقع‌بينانه ديگري به جز موارد مذكور 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 بااهميت 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 بااهميت، درصورت وجود، كشف نشود. تحريف‌ها كه ناشي از تقلب يا اشتباه مي‌باشند، زماني بااهميت تلقي مي‌شوند كه بطور منطقي انتظار رود، به تنهايي يا در مجموع، بتوانند بر تصميمات اقتصادي استفاده‌كنندگان كه بر مبناي صورت‌هاي مالي اتخاذ مي‌شود، 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، 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 زيرپاگذاري كنترل‌هاي داخلي باشد، خطر عدم كشف تحريف بااهميت ناشي از تقلب، بالاتر از خطر عدم كشف تحريف بااهميت ناشي از اشتباه است.

•ازكنترل‌هاي 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 براوردهاي حسابداري و موارد افشاي مرتبط ارزيابي مي‌شود.

•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 موسسه تعديل مي‌گردد. نتيجه‌گيري‌ها مبتني بر شواهد حسابرسي كسب‌شده 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 صورت هاي مالي، به گونه‌اي در صورت هاي 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 اطلاع‌رساني مي‌شود.

به علاوه، يادداشتي مبني بر رعايت الزامات اخلاقي مربوط به استقلال به اركان راهبري ارائه مي‌شود، و همه روابط و ساير موضوعاتي كه مي‌توان انتظار معقولي داشت بر استقلال اثرگذار باشد و، در موارد مقتضي، تدابير ايمني مربوط به اطلاع آنها مي‌رسد.

ازبين موضوعات اطلاع‌رساني‌شده به اركان راهبري، آن دسته از مسائلي كه در حسابرسي صورت‌هاي مالي دوره جاري داراي بيشترين اهميت بوده‌اند و بنابراين مسائل عمده حسابرسي به شمار مي‌روند مشخص مي‌شود. اين مسائل در گزارش حسابرس توصيف مي‌شوند، مگر اينكه طبق قوانين يا مقررات افشاي آن مسائل منع شده باشد يا هنگامي كه، در شرايط بسيار نادر، موسسه به اين نتيجه برسد كه مسائل مذكور نبايد در گزارش حسابرس اطلاع‌رساني شود زيرا بطور معقول انتظار مي‌رود پيامدهاي نامطلوب اطلاع‌رساني بيش از منافع عمومي حاصل از اطلاع‌رساني آن باشد.

همچنين اين مؤسسه مسئوليت دارد موارد عدم رعايت مفاد اساسنامه و اميدنامه صندوق و دستورالعمل "اجرايي ثبت و گزارش دهي رويه هاي مالي صندوق هاي سرمايه گذاري" مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار ("سبا") را به مجمع صندوق گزارش كند.

اظهار نظر

4. 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 موسسه طبق الزامات آيين اخلاق و رفتار حرفه‌اي حسابداران رسمي ، مستقل از صندوق است و ساير مسئوليت‌هاي اخلاقي را طبق الزامات مذكور انجام داده است. اين موسسه اعتقاد دارد كه شواهد حسابرسي كسب‌شده به عنوان مبناي اظهارنظر، كافي و مناسب است.
به نظر اين مؤسسه، صورت هاي مالـي ياد شده در بالا، وضعيت مالي صنـدوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات امين شهر يكم در تاريخ 30 اسفند ماه 1403 و عملكرد مالي و گردش خالص دارايي ها و جريان هاي نقدي آن را براي سال مالي منتهي به تاريخ مزبور، از تمام جنبه هاي با اهميت، طبق استانداردهاي حسابداري، به نحو منصفانه نشان مي دهد.

سایر بندهای توضیحی

5. منظور از مسائل عمده حسابرسي مسائلي است كه به قضاوت حرفه اي حسابرس در حسابرسي صورتهاي مالي دوره جاري داراي بيشترين اهميت بوده اند. اين مسائل در چارچوب حسابرسي صورتهاي مالي و به منظور اظهارنظر نسبت به صورتهاي مالي مزبور مورد توجه قرار گرفته اند. در اين خصوص مسائل عمده حسابرسي با اهميت براي درج در گزارش ملاحظه نشده است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و قراردادی

6. - مفاد برخي از مواد ابلاغيه ها، بخشنامه ها و اطلاعيه هاي سبا طي سال مالي مورد گزارش به شرح زير رعايت نگرديده است:

6-1- مفاد بخشنامه 12010034 مورخ 25/08/1392 سبا در خصوص ارسال صورت هاي مالي منتهي به 31 خرداد و 31 شهريور و گزارش عملكرد منتهي به 30 آذر در تارنما و سامانه كدال ظرف مهلت مقرر.

6-2- مفاد ابلاغيه شماره 12020093 سبا مورخ 05/09/1396 با موضوع افشاي ماهانه پرتفوي صندوق هاي سرمايه گذاري در خصوص مرداد، شهريور و آذر ماه 1403 در تارنماي صندوق ظرف مهلت مقرر.(مرداد و شهريور با 6 روز، آذر ماه 2 روز تاخير)

6-3- مفاد اطلاعيه 12030073 مورخ 27/02/1400 در مورد ارائه اظهار نظر حسابرس نسبت به گزارش ها و صورت هاي مالي سالانه منتهي به 29/12/1402 حداكثر ظرف 30 روز پس از

دريافت صورت هاي مالي و انتشار بلافاصله پس از دريافت در تارنماي صندوق.

6-4- مفاد بخشنامه 12010023 مورخ 05/06/1391 مديريت نظارت بر نهادهاي مالي در خصوص ارسال نامه جوابيه چک ليست رعايت قوانين و مقررات صندوق هاي سرمايه گذاري تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار حداکثر تا 10 روز پس از دريافت نامه چک ليست تهيه شده توسط متولي براي دوره سه ماهه منتهي به 30 آذر توسط مدير صندوق(2 روز تاخير).

-6- مفاد ابلاغيه شماره 12020221 مورخ 17/02/1401 سبا مبني بر ايجاد زير ساختهاي لازم به منظور پرداخت الکترونيکي صندوق هاي سرمايه گذاري.

7. - مفاد برخي از مواد اميدنامه و اساسنامه صندوق طي سال مالي مورد گزارش به شرح زير رعايت نگرديده است:

7-1- مفاد ماده 26 اساسنامه با موضوع تصويب بودجه بهره برداري عملياتي سالانه املاک و مستغلات و بودجه نوسازي، تعميرات اساسي و نگهداري دوره املاک و مستغلات توسط مجمع صندوق.

7-2- مفاد ماده 31 اميدنامه با موضوع تهيه و افشا صورت وضعيت هاي بهره برداري عملياتي صندوق از املاک و مستغلات هر 3 ماه يکبار. (صورت وضعيت بهار و تابستان 1403 در تاريخ 28 مهر 1403 منتشر شده است)

7-3- مفاد بند 16 ماده 68 اساسنامه در خصوص افشاي گزارش ارزش خالص واحدهاي سرمايه گذاري صندوق به بهاي تمام شده و ارزش روز در پايان هر دوره شش ماهه، حداکثر 45 روز پس از پايان هر دوره.

7-4- مفاد تبصره 2 ماده 34 اساسنامه با موضوع انتشار آگهي دعوت از ارکان مجمع حداقل 10 روز قبل از تشکيل مجمع در خصوص مجمع 25 اسفند 1403 در تارنماي صندوق و مفاد تبصره 2 ماده 38 اساسنامه با موضوع افشا به موقع صورتجلسات مجامع در کدال ، در خصوص مجامع 8 دي و 25 اسفند که به ترتيب با 1 و 2روز تاخير صورت گرفته است.

7-5- مفاد ماده 30 اميدنامه با موضوع هزينه هاي قابل پرداخت از منابع صندوق در خصوص پرداخت مخارج عملياتي و نوسازي و بهسازي و علي الحساب پرداختي کارشناسان ارزيابي ملک صرافها.

7-6- مفاد بند ۵ ماده 46 اساسنامه در خصوص دريافت مبالغ اجاره بهاي املاک و مستغلات و واريز آن به حساب صندوق در خصوص برخي ماهها(با توجه به پروسه تمديد قرارداد هاي اجاره و انتقال قرارداد اجاره از فروشگاه رفاه به بانک شهر).

8. - اصول و رويه هاي کنترل داخلي مدير و متولي در جهت اجراي وظايف مذکور در اساسنامه و اميدنامه صندوق و همچنين روش هاي مربوط به ثبت و ضبط حساب ها طي سال مالي مورد گزارش به صورت نمونه اي توسط اين موسسه مورد رسيدگي قرار گرفته و موارد مشاهده شده طي نامه مديريت جداگانه به مدير صندوق گزارش مي گردد.

9. - در رعايت مفاد ابلاغيه شماره 12020260 مورخ 07/06/1402 مديريت نظارت بر نهادهاي مالي صورت هاي مالي صندوق بر اساس استاندارد هاي حسابرسي مورد رسيدگي قرار گرفت در اين رابطه نظر اين موسسه به موردي حاکي از ايجاد محدوديت در دارايي هاي صندوق از قبيل تضمين و توثيق به نفع اشخاص جلب نگرديد.

10. - محاسبات خالص ارزش روز دارايي ها (NAV) و ارزش آماري طي سال مالي مورد گزارش به صورت نمونه اي توسط اين مؤسسه مورد رسيدگي قرار گرفته که به استثناي عدم ثبت روزانه هزينه استهلاک ، و درآمد اجاره مورد بااهميت ديگري مشاهده نگرديد. لازم به توضيح است که هزينه استهلاک از تاريخ 01/09/ 1403 و درآمد اجاره بانک شهر و رفاه از تاريخ 27/08/1403 با صدور سند دستي بصورت روزانه شناسايي شده است.

11. - گزارش مدير در مورد عملکرد صندوق جهت سال مالي مورد گزارش مورد بررسي اين مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسيدگي هاي انجام شده نظر اين موسسه به موارد با اهميتي که حاکي از مغايرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده باشد، جلب نگرديده است.

12. - در اجراي ماده (4) رويه اجرايي حسابرسان در ارزيابي اجراي مقررات مبارزه با پولشويي و تامين مالي تروريسم در شرکت هاي تجاري و موسسات غير تجاري، موضوع ماده (46) آئين نامه اجرايي ماده (14) الحاقي قانون مبارزه با پولشويي، رعايت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک ليست هاي ابلاغي مرجع ذيربط و استاندارد هاي حسابرسي، در اين موسسه مورد ارزيابي قرار گرفته که موارد عدم رعايت مشاهده نگرديده است.

	31اردیبهشت1404

موسسه حسابرسي بيات رايان

سمت	امضاء کننده	شماره عضویت	زمان
شریک موسسه بیات رایان	[Alireza Shahriari [Sign	962441	1404/04/22 15:51:31
شریک موسسه بیات رایان	[Mahmoud Abdoli [Sign	952234	1404/04/22 16:01:27
مدیر موسسه بیات رایان	[Abdolhossein Rahbari [Sign	800354	1404/04/22 16:06:36

صورت خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
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	۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵	۰
سرمايه‌گذاري در گواهي سپرده كالايي	۰	۰
حسابهاي دريافتني	۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
جاري كارگزاران	۰	۰
ساير دارايي‌ها	۱۶,۸۳۸,۹۰۶,۴۴۵,۴۹۷	۱۶,۸۸۹,۰۶۳,۳۷۵,۹۵۴

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
موجودي نقد	۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع دارايي‌ها	۱۷,۵۱۴,۴۹۶,۵۰۷,۳۳۳	۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۲۸۴
بدهي‌ها		
حساب‌هاي پرداختني	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
پرداختني به اركان صندوق	۰	۰
پرداختني به سرمايه‌گذاران	۰	۰
تسهيلات مالي دريافتي	۰	۰
ساير حساب‌هاي پرداختني و ذخاير	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۰
جاري كارگزاران	۰	۰
جمع بدهي‌ها	۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
خالص دارايي‌ها	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
خالص دارايي‌هاي هر واحد سرمايه‌گذاري	۱۰,۱۵۴	۱۰,۰۱۶

صورت سود و زیان

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	حسابرسی شده	حسابرسی شده
دوره منتهي به	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
درآمدها		
سود (زيان) فروش اوراق بهادار	۵۲,۷۹۷,۶۳۲,۹۶۴	۰
سود (زيان) تحقق نيافته نگهداري اوراق بهادار	۴۴,۸۸۵,۸۳۹,۸۵۴	۰
سود سهام	۰	۰
سود اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۰	۰
ساير درآمدها	۶۲۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
جمع درآمدها	۷۱۸,۳۴۲,۱۳۹,۴۸۵	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	حسابرسی شده	حسابرسی شده
هزینه‌ها		
هزینه کارمزد ارکان	(۱۴۷,۰۶۲,۳۲۰,۸۵۲)	(۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳)
سایر هزینه‌ها	(۶۴,۲۳۴,۷۹۵,۲۸۹)	(۱۴,۱۲۲,۸۲۹,۲۴۷)
جمع هزینه ها	(۲۱۱,۲۹۷,۱۱۶,۱۴۱)	(۱۲۲,۳۸۱,۱۵۶,۹۰۰)
سود (زیان) قبل از هزینه‌هاي مالي	۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴	۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
هزینه‌هاي مالي	۰	۰
سود (زیان) خالص	۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴	۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
در صورت تغییر اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ دلایل تغییرات را در بخش زیر وارد نمایید		
در صورت تغییر اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ دلایل تغییرات را در بخش زیر وارد نمایید		

صورت گردش خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت
خالص دارایي‌ها (واحدهاي سرمایه‌گذاري) اول دوره	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	۰	۰
واحدهاي سرمایه‌گذاري صادر شده طي دوره	۰	۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
واحدهاي سرمایه‌گذاري ابطال شده طي دوره	۰	۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سود (زیان) خالص دوره	۰	۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴	۰	۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
سود پرداخت شده به سرمایه گذاران	۰	(۲۷۳,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰	۰
تعدیلات صدور و ابطال نسبت به ارزش اسمي	۰	۰	۰	۰
خالص دارایي‌ها (واحدهاي سرمایه‌گذاري) پایان دوره	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰