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 1403/06/31 (حسابرسی شده)
سال مالی منتهی به: 1403/12/30	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در فرابورس ایران

نظر حسابرس

گزارش حسابرس مستقل	
به هیئت مدیره	املاک و مستغلات امین شهر یکم

بند مقدمه

1. صورت هاي مالي صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات امين شهر يکم - ("صندوق") شامل صورت خالص دارايي ها در تاريخ 31 شهريور ماه 1403 و صورت هاي سود و زيان و گردش خالص دارايي ها و جريان هاي نقدي آن براي دوره مالي شش ماهه 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 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 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.

از بين 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 رفتار حرفه‌اي جامعه حسابداران رسمي ايران، 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 31 شهريور ماه 1403 و عملكرد مالي و گردش خالص دارايي هاي آن را براي دوره مالي شش ماهه 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 دوره مالي مورد گزارش به شرح زير رعايت نگرديده است:

6-1- مفاد بخشنامه 12010034 مورخ 25/08/1392 سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص ارسال صورت هاي مالي منتهي به 31 خرداد و 31 شهريور در تارنما و سامانه كدال ظرف مهلت مقرر. (هر دو در تاريخ 30 مهر ماه با تاخير منتشر شده است)

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

6-3- مفاد اطلاعيه 12030073 مورخ 27/02/1400 در مورد ارائه اظهار نظر حسابرس نسبت به گزارش ها و صورتهاي مالي سالانه منتهي به 29/12/1402 حداكثر ظرف 30 روز پس از دريافت صورت هاي مالي و بارگذاري بلافاصله پس از دريافت در تارنماي صندوق. (انتشار كدال 9 مرداد و انتشار در تارنما 21 مهر)

7. مفاد برخي از مواد اميدنامه و اساسنامه صندوق طي دوره 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 29 اساسنامه صندوق با موضوع مالکيت صندوق بر املاک و مستغلات، واحدهاي تجاري طبقه زير زمين اول به متراژ 712 متر و انباري هاي زير زمين دوم ساختمان موسوم به ساختمان صرافها.(تاکنون منافع آن به صندوق انتقال نيافته است)

7-3- 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)

7-4- مفاد ماده 15 اميدنامه با موضوع گزارش ارزيابي هيات کارشناسي در خصوص استفاده از دو رويکرد ارزش منصفانه مقايسه اي و ارزش جايگزيني مستهلک شده و افشاي مفروضات هر کدام از دو رويکرد ارزش گذاري در ارزيابي املاک مورد بهره برداري.

7-5- 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. (در خصوص دوره مالي ماهه منتهي به 29 اسفند 1402).

مفاد ماده 64 و بند 7 ماده 68 اساسنامه با موضوع افشاي مواعد زماني و مبلغ سود توزيعي حاصل از عمليات صندوق مصوب مجمع صندوق و پرداخت سود مطابق آن. (مبلغ 81 ميليارد ريال تاکنون پرداخت نشده است)

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 دوره 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 دوره مالي مورد گزارش به صورت نمونه اي توسط اين مؤسسه مورد رسيدگي قرار گرفته که به استثناي عدم ثبت روزانه هزينه استهلاک به مبلغ 25 ميليارد ريال، و درآمد اجاره به مبلغ 24 ميليارد ريال مورد بااهميت ديگري مشاهده نگرديد.

11. گزارش مدير در مورد عملکرد صندوق جهت دوره 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 (۴) رويه اجرايي حسابرسان در ارزيابي اجراي مقررات مبارزه با پولشويي و تامين مالي تروريسم در شرکتهاي تجاري و موسسات غير تجاري، موضوع ماده (۴۶) آيين نامه اجرايي ماده (۱۴) الحاقي قانون مبارزه با پولشويي، رعايت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک ليستهاي ابلاغي مرجع ذيربط و استانداردهاي حسابرسي، در اين موسسه مورد ارزيابي قرارگرفته است. در اين خصوص با توجه به مفاد اساسنامه صندوقهاي سرمايه گذاري مصوب سبا، اجراي مفاد قانون و مقررات فوق بر عهده مدير صندوق مي باشد. بر اساس بررسي هاي صورت گرفته توسط اين موسسه، موارد عدم رعايت مفاد قانون و مقررات ياد شده در ارتباط با عمليات صندوق مورد گزارش، مشاهده نگرديده است.

	16بهمن1403

	موسسه حسابرسي بيات رايان

سمت	امضاء کننده	شماره عضويت	زمان
مدير فني موسسه بيات رايان	[Alireza Shahriari [Sign	962441	1403/11/21 16:28:23
شريک موسسه بيات رايان	[Mahmoud Abdoli [Sign	952234	1403/11/21 16:32:12
مدير موسسه بيات رايان	Abdolhossein Rahbari [[Sign	800354	1403/11/21 16:37:44

صورت خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	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	۴۱۰,۱۰۷,۰۰۴,۴۱۶	۰
سرمايه گذاري در صندوق‌هاي سرمايه‌گذاري	۰	۰
سرمايه‌گذاري در گواهي سپرده كالايي	۰	۰
حسابهاي دريافتني	۲۴,۲۵۱,۵۸۳,۳۳۰	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
جاري كارگزاران	۰	۰
ساير دارايي‌ها	۱۶,۸۶۸,۱۹۵,۰۴۵,۱۴۱	۱۶,۸۸۹,۰۶۳,۳۷۵,۹۵۴
موجودي نقد	۳,۲۹۶,۵۷۸,۸۵۷	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع دارايي‌ها	۱۷,۳۰۵,۸۵۰,۲۱۱,۷۴۴	۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۲۸۴

شرح	پايان عملكرد واقعي منتهي به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	پايان سال مالي قبل ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
بدهي‌ها		
حساب‌هاي پرداختني	۱۳۱,۲۶۲,۴۳۵,۸۳۸	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
پرداختني به اركان صندوق	۰	۰
پرداختني به سرمايه‌گذاران	۹۴,۲۳۲,۲۷۶,۰۶۴	۰
تسهيلات مالي دريافتي	۰	۰
ساير حساب‌هاي پرداختني و ذخاير	۰	۰
جاري كارگزاران	۰	۰
جمع بدهي‌ها	۲۲۵,۴۹۴,۷۱۱,۹۰۲	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
خالص دارايي‌ها	۱۷,۰۸۰,۳۵۵,۴۹۹,۸۴۲	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
خالص دارايي‌هاي هر واحد سرمايه‌گذاري	۱۰,۰۴۷	۱۰,۰۱۶

صورت سود و زيان

كليه‌ی مبالغ به ميليون ريال می‌باشد

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	واقعی دوره مشابه سال قبل ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی شده
دوره منتهي به	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
درآمدها			
سود (زيان) فروش اوراق بهادار	۰	۰	۰
سود (زيان) تحقق نيافته نگهداري اوراق بهادار	۶۷۸,۱۰۶,۳۲۰	۰	۰
سود سهام	۰	۰	۰
سود اوراق بهادار با درآمد ثابت يا علي‌الحساب	۲۹,۷۴۷,۵۷۵,۵۵۳	۰	۰
ساير درآمدها	۲۸۷,۹۰۲,۵۰۰,۰۰۰	۰	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
جمع درآمدها	۳۱۸,۳۲۸,۱۸۱,۸۷۳	۰	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
هزينه‌ها			
هزينه كارمزد اركان	(۷۳,۴۹۹,۵۷۹,۸۵۶)	۰	(۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳)
ساير هزينه‌ها	(۲۹,۲۴۱,۰۲۸,۶۰۵)	۰	(۱۴,۱۲۲,۸۲۹,۲۴۷)

شرح	واقعی دوره منتهي به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	واقعی دوره مشابه سال قبل ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	واقعی سال مالي منتهي به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی شده
جمع هزينه ها	(۱۰۲,۷۴۰,۶۰۸,۴۶۱)	۰	(۱۲۲,۲۸۱,۱۵۶,۹۰۰)
سود (زيان) قبل از هزينه‌هاي مالي	۲۱۵,۵۸۷,۵۷۳,۴۱۲	۰	۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
هزينه‌هاي مالي	۰	۰	۰
سود (زيان) خالص	۲۱۵,۵۸۷,۵۷۳,۴۱۲	۰	۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
در صورت تغيير اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ دلايل تغييرات را در بخش زير وارد نماييد			
در صورت تغيير اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ دلايل تغييرات را در بخش زير وارد نماييد			
در صورت تغيير اطلاعات واقعي دوره منتهي به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ دلايل تغييرات را در بخش زير وارد نماييد			

صورت گردش خالص دارایی‌ها

کلیه‌ی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد

شرح	۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
	تعداد	قيمت	تعداد	قيمت	تعداد	قيمت
خالص دارايي‌ها (واحدهاي سرمايه‌گذاري) اول دوره	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	۰	۰	۰	۰
واحدهاي سرمايه‌گذاري صادر شده طي دوره	۰	۰	۰	۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
واحدهاي سرمايه‌گذاري ابطال شده طي دوره	۰	۰	۰	۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سود (زيان) خالص دوره	۰	۲۱۵,۵۸۷,۵۷۳,۴۱۲	۰	۰	۰	۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
سود پرداخت شده به سرمايه گذاران	۰	(۱۶۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰	۰	۰	۰
تعديلات صدور و ابطال نسبت به ارزش اسمي	۰	۰	۰	۰	۰	۰
خالص دارايي‌ها (واحدهاي سرمايه‌گذاري) پايان دوره	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۸۰,۳۵۵,۴۹۹,۸۴۲	۰	۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰