

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گزارش حسابرس مستقل درباره

گزارش توجیهی مدیر صندوق در خصوص افزایش سرمایه

مورخ: ۱۴۰۴/۰۴/۳۱

شماره: ۱۴۰۴-۲۳۲

گزارش حسابرس مستقل درباره گزارش توجیهی مدیر صندوق در خصوص افزایش سرمایه**به مجمع صندوق****صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم****در اجرای بند ب ماده ۱۸ اساسنامه صندوق**

۱- گزارش توجیهی مورخ ۲۹ تیر ماه ۱۴۰۴ مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم - ("صندوق") در خصوص افزایش سرمایه صندوق از تعداد ۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد به تعداد ۴,۶۵۲,۹۰۱,۲۲۵ واحد، مشتمل بر صورت سود و زیان پیش بینی شده و یادداشت های همراه که پیوست می باشد، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این مؤسسه قرار گرفته است. مسئولیت گزارش توجیهی مزبور و مفروضات مبنای تهیه آن با مدیریت صندوق است.

۲- گزارش مزبور در اجرای بند ب ماده ۱۸ اساسنامه صندوق و با هدف توجیه افزایش سرمایه صندوق جمعاً به مبلغ ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل آورده غیر نقدی (ملک) بر مبنای گزارش کارشناسان دادگستری و به منظور تحصیل املاک و مستغلات و تجهیز و بهینه نمودن آنها تهیه شده است. این گزارش توجیهی براساس مفروضاتی مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است که انتظار نمی رود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه، به استفاده کنندگان توجه داده می شود که این گزارش توجیهی ممکن است برای هدف هایی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.

۳- در گزارش توجیهی پیوست هزینه استهلاک ملک شاهنامه به دلیل عدم تفکیک ارزش عرصه و اعیان در گزارش کارشناسی به صورت برآوردی محاسبه گردیده است.

۴- براساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات و با فرض تحقق مفروضات و سایر مبانی پیش بینی شده در صفحات ۱۷ الی ۱۸ گزارش توجیهی پیوست، به استثنای آثار احتمالی مورد مندرج در بند ۳ فوق، این مؤسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنایی معقول برای تهیه گزارش توجیهی فراهم نمی کند. به علاوه، به نظر این مؤسسه گزارش توجیهی یاد شده، براساس مفروضات به گونه ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.

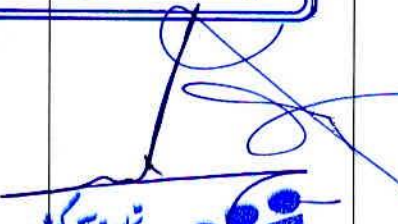


گزارش توجیهی افزایش سرمایه صندوق املاک و مستغلات امین شهر یکم

خطاب به مجمع عمومی فوق العاده

با سلام

احتراما به استحضار میرساند گزارش توجیهی مربوط به افزایش سرمایه صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم از مبلغ ۱۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۵۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل آورده غیر نقد (ورود ملک شاهنامه به صندوق) با هدف خرید املاک و مستغلات و تجهیز و بهینه نمودن آن ها تقدیم می گردد. گزارش توجیهی ارائه شده در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۲۹ به تایید مدیر صندوق رسیده است.

نام	سمت	نماینده	امضاء
شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	مدیر صندوق و دارنده واحدهای ممتاز	سید علی سجادی	
شرکت مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	مدیر بهره بردار و دارنده واحدهای ممتاز	یدول شاهپور حمید عبیدی	

تجارت آتیه کیش
شرکت مسکن و عمران
(سهام خاص)
شماره ثبت ۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰



فهرست مطالب

۳	معرفی صندوق املاک و مستغلات امین شهر یکم
۳	فعالیت های صندوق
۴	ساختار صندوق
۱۰	سرمایه صندوق و واحدهای سرمایه‌گذاری
۱۱	مؤسسين صندوق
۱۱	دارایی ملکی صندوق
۱۲	صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید:
۱۲	معرفی املاک جدید
۱۲	ملک موسوم به شاهنامه
۱۳	صورت های مالی تاریخی
۱۵	پیش بینی صورت سود و زیان صندوق با فرض عدم افزایش سرمایه و افزایش سرمایه
۱۶	مفروضات پیش بینی ها
۱۹	مفروضات محاسبه NPV و IRR
۲۰	محاسبه NPV و IRR افزایش سرمایه
۲۰	هدف از افزایش سرمایه

ارکان صندوق

ارکان صندوق شامل مجمع صندوق، مدیر صندوق، متولی و حسابرس صندوق و همچنین اشخاص طرف قرارداد دیگر صندوق شامل مدیر بهره‌برداری، متعهد پذیرهنویس و بازارگردان است هر کدام به شرح زیر معرفی می‌شوند:

مجمع صندوق

در هر زمان از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌گردد. حق رأی هر سرمایه‌گذار، معادل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز در تملک وی است؛ اختیارات مجمع صندوق در اساسنامه بشرح زیر ذکر شده است:

مدیر صندوق

مدیر صندوق، شرکت مشاور سرمایه‌گذاری امین نیکان آفاق هم‌زمان به‌عنوان مؤسس در تأسیس صندوق مشارکت دارد. اهم وظایف مدیر صندوق بشرح زیر می‌باشد:

- اختصاص فضای مناسب اداری با امکانات و تجهیزات لازم به منظور انجام امور صندوق به تشخیص و تأیید سازمان و اختصاص فرد یا افراد متخصص و ماهر در زمینه فنی و مالی املاک و مستغلات؛
- معرفی نمایندگان مدیر صندوق به عنوان صاحبان امضای مجاز صندوق و تعیین حدود اختیارات و مسئولیت هر کدام از آنها و اطلاع موضوع به سازمان و سایر ارکان صندوق و انتشار از طریق روزنامه رسمی؛
- اجرای تصمیمات اتخاذ شده توسط مجمع صندوق در مورد خریدوفروش داراییهای صندوق در چارچوب اساسنامه؛
- بررسی و شناسایی فرصتهای سرمایه گذاری جدید در حوزه املاک و مستغلات و حسب مورد ارائه پیشنهاد به مجمع صندوق در چارچوب اساسنامه؛
- انجام اقدامات لازم در خصوص اطمینان از انطباق شرایط املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری با شرایط مندرج در اساسنامه و امیدنامه؛
- انجام اقدامات لازم به منظور انعقاد قرارداد صندوق با متعهد پذیره نویسی در مراحل صدور واحدها؛
- انجام اقدامات لازم به منظور انعقاد قرارداد صندوق حداقل با یک بازارگردان جهت بازارگردانی واحدهای صندوق؛
- صدور دستورات پرداخت از محل داراییهای صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و ارائه آن به متولی برای تأیید و پرداخت مبالغ تأیید شده در چارچوب مفاد اساسنامه؛
- تخصیص : مانده وجوه نقد صندوق به اوراق بهادار با درآمد ثابت سپرده‌ها و گواهی سپرده بانکی بر اساس شرایط ذکر شده؛



- جمع آوری و نگهداری همه مدارک مثبته از جمله مستندات فنی و مجوزهای دریافتی و رویدادهای مالی صندوق ثبت رویدادهای مالی صندوق در حسابهای صندوق و تهیه صورتهای مالی صندوق در مقاطع زمانی سه ماهه شش ماهه نه ماهه سالانه بر اساس مقررات قانونی استانداردهای حسابداری و گزارش دهی مالی و آیین نامه ها و دستورالعملهای اجرایی که توسط سازمان ابلاغ میشود حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز از پایان هر دوره و نیز تهیه گزارشهای عملکرد و سایر گزارشهای مورد نیاز
- تهیه گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق در مقاطع زمانی شش ماهه و سالانه ؛
- درخواست مجوز صدور یا ابطال واحدهای سرمایه گذاری جدید بر اساس سیاستهای سرمایه گذاری ذکر شده در امیدنامه صندوق و ارائه آن به مجمع صندوق به همراه مدارک و مستندات مربوطه به منظور تصویب
- تهیه گزارش توجیهی صدور یا ابطال واحدهای صندوق برای ارائه به مجمع صندوق
- ارائه پیشنهاد تغییرات اساسنامه و امیدنامه صندوق به مجمع صندوق با ارائه دلایل مربوطه
- انجام اصلاحات لازم در اساسنامه و امیدنامه صندوق پس از طی تشریفات مربوط به تصویب و ثبت تغییرات نزد سازمان و سایر مراجع ذی صلاح؛
- انجام اقدامات لازم به منظور ثبت تصمیمات و صورت جلسات صندوق نزد مرجع ثبت شرکتها و سازمان و سایر مراجع؛
- دریافت تسهیلات لازم به نام صندوق برای اجرای طرحهای توسعه ای تهیه گزارش توجیهی در این زمینه و ارائه آن به مجمع صندوق برای تصویب و انجام اقدامات لازم برای اخذ تسهیلات مذکور پس از تصویب مجمع صندوق؛
- انجام وظایف تعیین شده در اساسنامه مربوطه برای اجرای مراحل صدور یا ابطال واحدهای سرمایه گذاری؛
- اجرای مراحل انحلال و تصفیه صندوق در پایان مدت فعالیت و یا تمدید مدت فعالیت حسب مورد بر اساس اساسنامه و مقررات؛
- اطلاع به متولی در مورد چگونگی نگهداری مدارک اسناد و داراییهای صندوق؛
- پاسخگویی به سؤالات متعارف سرمایه گذاران؛
- راه اندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات صندوق در مواعد مقرر از طریق آن؛
- تهیه نرم افزارها و سخت افزارهای لازم و به کارگیری آنها برای اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق؛
- انجام تبلیغات لازم برای معرفی صندوق در چارچوب بودجه تعیین شده در امیدنامه؛

مدیر بهره برداری



شرکت مسکن و عمران تجارت آتیه کیش به شماره ثبت ۱۰۰۵۶ محل ثبت جزیره کیش به شناسه ملی ۱۴۰۰۱۹۲۰۳۵۰ می‌باشد که طبق مواد ۴۴ الی ۴۶ اساسنامه به عنوان مدیر بهره‌برداری صندوق فعالیت می‌کند. اهم وظایف مدیر صندوق بشرح زیر می‌باشد:

- تهیه گزارش بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه بر اساس امیدنامه صندوق و ارائه به مدیر صندوق
- معرفی تیم کارآمد و توانمند با سوابق عملیاتی و مدیریتی متناسب در حوزه بهره‌برداری از مستغلات صندوق؛
- پوشش بیمه‌ای کامل از جمله بیمه حوادث آتش سوزی اموال برای تمامی داراییهای غیر منقول صندوق؛
- انعقاد قراردادهای اجاره و تعریف سازوکار حسابداری معین برای جمع‌آوری اجاره‌بهای املاک و مستغلات و اعلام آن به مدیر صندوق؛
- دریافت مبالغ اجاره‌بهای املاک و مستغلات موضوع اجاره و واریز آن به حساب صندوق؛
- ارائه گزارش عملکرد به صورت سه ماهه به مدیر صندوق؛
- بررسی و معرفی فرصتهای سرمایه‌گذاری جدید در حوزه املاک و مستغلات و ارائه آن به مدیر صندوق؛
- پیشنهاد سیاستهای کلی نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات در تملک صندوق؛
- انجام عملیات اجرایی و نگهداری مرتبط با املاک و مستغلات در تملک صندوق؛

متولی

متولی صندوق، موسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسین است که به شماره ثبت ۶۸۷۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است و طبق مواد ۴۸ و ۴۹ اساسنامه فعالیت می‌کند. وظایف و مسئولیت‌های متولی به قرار زیر است:

- بررسی و تأیید تقاضای مدیر صندوق برای افتتاح حساب یا حساب‌های بانکی صندوق؛
- بررسی و تأیید دستورات پرداخت مدیر صندوق از محل دارایی‌های صندوق، بر اساس مفاد اساسنامه؛
- نظارت بر عملیات مالی صندوق به منظور حصول اطمینان از این که رویدادهای مالی صندوق به‌طور کامل و به روش صحیح در حساب‌های صندوق ثبت و همه مدارک و مستندات مربوط جمع‌آوری و به روش صحیح نگهداری می‌شود؛
- بررسی و اظهارنظر در مورد کفایت نظام کنترل داخلی مدیر صندوق به منظور حصول اطمینان معقول از اینکه (الف) اساسنامه و مقررات توسط اشخاص مذکور رعایت می‌شود. (ب) گزارش‌های تهیه‌شده توسط اشخاص مذکور در مورد وضعیت مالی و عملکرد صندوق به‌طور منصفانه‌ای، منعکس‌کننده واقعیات است. (ج) از دارایی‌های صندوق محافظت و در راستای اهداف صندوق به نحو کارایی به کار گرفته می‌شود؛



- نظارت بر فرآیند واگذاری دارایی‌های سرمایه‌گذاری شده در موضوع اصلی فعالیت صندوق و رعایت حقوق هر کدام از مشارکت‌کنندگان؛
- نظارت بر دریافت و نگهداری اطلاعات هویتی و اطلاعات حساب بانکی بازارگردان، نگهداری مشخصات درخواست‌های سرمایه‌گذاران برای صدور و ابطال واحد سرمایه‌گذاری شامل تاریخ درخواست و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده و نگهداری حساب سرمایه‌گذاران، مبالغ پرداختی و دریافتی، تعداد و قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صادر شده و باطل شده؛
- نظارت دریافت اطلاعات مربوط به معاملات روزانه صندوق در پایان هر روز کاری و نظارت بر مانده وجوه صندوق نزد کارگزار یا کارگزاران صندوق؛
- نظارت بر عملیات توثیق واحدهای سرمایه‌گذاری مطابق قوانین و مقررات؛
- نظارت بر عملیات توثیق املاک و مستغلات صندوق به منظور دریافت تسهیلات بانکی؛
- پیشنهاد نصب، عزل و میزان حق الزحمه حسابرس به مجمع صندوق؛
- نظارت مستمر بر عملکرد ارکان به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و قراردادهای مربوطه؛
- نظارت بر اجرای صحیح فرآیند خرید و فروش دارایی‌های صندوق حسب مورد؛
- بررسی ارائه به موقع گزارش‌ها و اظهارنظرهای حسابرس؛
- نظارت بر تهیه و انتشار به موقع اطلاعات صندوق توسط مدیر و دیگر ارکان صندوق؛
- نظارت بر تهیه و انتشار به موقع گزارشات بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه و عملکرد مدیر بهره‌برداری؛
- نظارت بر نحوه نگهداری دارایی‌های صندوق؛
- طرح موارد تخلفات یا جرائم ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه نهایی.
- نظارت و حصول اطمینان از محاسبه و پرداخت صحیح و به موقع مالیات‌های قانونی.

حسابرس

حسابرس صندوق، موسسه حسابرسی بیات رایان است که با شماره ثبت ۱۹۱۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است و بر اساس مواد ۵۰ الی ۵۲ اساسنامه صندوق فعالیت می‌کند.

وظایف و مسئولیت‌های حسابرس به قرار زیر است:



- بررسی اصول و رویه‌های کنترل داخلی مدیر در اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و اظهارنظر در مورد کفایت یا ضعف این اصول و رویه‌ها و ارائه راه‌حل‌های پیشنهادی برای رفع نقایص احتمالی؛
- بررسی و اظهارنظر درباره موارد زیر در مواعد مقرر:
- الف) صورت‌های مالی {شش ماهه و سالانه} صندوق با رعایت استانداردهای حسابرسی و با در نظر گرفتن استانداردهای ملی حسابداری کشور و دستورالعمل‌های ابلاغی توسط سازمان؛
- ب) صحت گزارش‌های مدیر صندوق در مورد گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق {در دوره شش ماهه و سالانه}؛
- اظهارنظر در خصوص گزارش توجیهی افزایش سرمایه.

متعهد پذیرهنویس

شرکت تأمین سرمایه تمدن (سهامی عام) با پشتوانه بانک شهر و بانک توسعه صادرات در تاریخ ۱۳۹۰/۱۲/۲۱ به شماره ثبت ۴۲۲۵۵۸ به‌عنوان شرکت سهامی عام تأسیس و به ثبت رسیده است و بر اساس مواد ۵۳ و ۵۴ صندوق در پذیرهنویسی صندوق و افزایش سرمایه به وظایف خود عمل خواهد نمود.

بازارگردان

بانک شهر و شرکت مسکن و عمران تجارت آتیه کیش به‌عنوان موسسین و دارندگان واحد‌های ممتاز و همچنین عمده واحدهای عادی در صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم به جهت حفظ نقدشوندگی صندوق در سطح مناسب، اقدام به عقد قرارداد بازارگردانی با صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی توسعه بازار تمدن و صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی توسعه بازار شهر نموده اند و بازارگردان‌ها بر اساس دستورالعمل بازارگردانی بورس فعالیت می‌کنند.



سرمایه صندوق و واحدهای سرمایه گذاری

واحد سرمایه گذاری کوچکترین جزء سرمایه صندوق است. واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دو نوع ممتاز و عادی تقسیم می شود. قیمت اسمی هر واحد سرمایه گذاری (اعم از عادی یا ممتاز) برابر ۱۰۰.۰۰۰ (ده هزار) ریال است.

تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ (ده میلیون) واحد سرمایه گذاری جمعاً به ارزش اسمی ۱۰۰ میلیارد ریال است که در زمان تأسیس صندوق به صورت نقدی کلاً توسط مؤسسان صندوق تأدیه شده است. دارنده واحدهای سرمایه گذاری ممتاز دارای حق حضور و حق رأی در مجامع صندوق است. انتقال به غیر این نوع واحدهای سرمایه گذاری منوط به موافقت سازمان است. واحدهای سرمایه گذاری عادی در پذیرهنویسی اولیه و یا در ازای افزایش سرمایه صندوق پس از تأسیس صندوق صادر می شود. تملک واحدهای سرمایه گذاری عادی برای مالکان آن ایجاد حق رأی و حق حضور در مجامع صندوق نمی نماید. حقوق و مسئولیت دارندگان واحدهای سرمایه گذاری عادی با یکدیگر یکسان است. در صورت انحلال یا تصفیه یا هنگام توزیع اصل سرمایه و عواید صندوق، دارندگان واحدهای سرمایه گذاری عادی نسبت به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز از اولویت برخوردارند.

سرمایه صندوق متغیر و حداقل تعداد واحدهای صندوق در زمان شروع فعالیت و در حال حاضر ۱.۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ واحد سرمایه گذاری است.

روند بازدهی صندوق



بازدهی صندوق امین شهر یکم در ۱۶ ماه گذشته



مؤسسین صندوق

مجموعه مؤسسین صندوق را سه شرکت به شرح زیر تشکیل می دهند:

ردیف	نام مؤسس	شماره ثبت	شناسه ملی	محل ثبت	واحدهای ممتاز	
					تعداد	درصد
۱	بانک شهر	۳۴۲۴۴۶	۱۰۱۰۳۸۸۶۰۸۱	تهران	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹۰٪
۲	مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۱۰۰۵۶	۱۴۰۰۱۹۲۰۳۵۰	منطقه آزاد کیش	۹۰۰,۰۰۰	۹٪
۳	مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۴۷۱۵۵۴	۱۴۰۰۴۸۷۳۵۴۵	تهران	۱۰۰,۰۰۰	۱٪
جمع						
					۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪

دارایی ملکی صندوق

مشخصات کلی املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری صندوق

ردیف	آدرس / نام ساختمان	کاربری	متراژ		ارزش کارشناسی برآوردی (میلیارد ریال)	گواهی پایان کار	تاریخ گواهی پایان کار	سند تک برگی	معارض
			عرصه	اعیان					
۱	صرافها	اداری تجاری	۸۶۴.۴۴	۹۹۴۵.۳۰	۲۲.۶۱۱	✓	۱۴۰۲ مهر ۱۵	✓	ندارد

تعداد ۶ واحد تجاری بوده که جمعا به مساحت ۱,۵۸۰ متر مربع و ۲۱ واحد اداری به مساحت ۴,۳۳۲ متر مربع می باشند. همچنین قابل ذکر است که آخرین ارزیابی هیئت کارشناسان رسمی در خصوص ملک صرفها مربوط به ۲۵ اسفند سال ۱۴۰۳ می باشد.



صدور واحدهای سرمایه گذاری جدید:

سرمایه صندوق از ۱۷.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۵۷.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال، معادل ۴۰.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال افزایش خواهد یافت.

باتوجه به آخرین گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری صندوق املاک و مستغلات امین شهر یکم در سامانه کدال به شماره پیگیری ۱۳۲۸۰۳۷، خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری برابر با ۱۳,۵۴۶ ریال می باشد.

درصور اخذ موافقت سازمان بورس و اوراق بهادار صدور ۲,۹۵۲,۹۰۱,۲۲۵ واحد سرمایه گذاری به ارزش هر واحد ۱۳,۵۴۶ به جهت خرید املاک جدید پیش بینی می گردد.

معرفی املاک جدید

ملک موسوم به شاهنامه

برج شاهنامه واقع در تهران، خیابان انقلاب، میدان فردوسی می باشد و دارای گواهی پایانکار با شماره ۱۲۲۰۷۶۴۲۶ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۸ با مساحت عرصه طبق مندرجات سند ۲۰۳۰ متر مربع و موقعیت پهنه ۵۱۲۲ طبق طرح تفصیلی جدید شهر تهران می باشد و خلاصه گزارش هیئت ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری به تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۵ و اطلاعات ملک مذکور به شرح زیر می باشد و همچنین گزارش کامل کارشناسان به پیوست تقدیم حضور می گردد.

خلاصه مشخصات ملک شاهنامه		
کاربری	تعداد واحد	مساحت
تجاری	۶۳	۲۷۱۷
اداری	۹۶	۶۸۶۲
پارکینگ اداری	۱۶۷	
پارکینگ تجاری	۴	
انبار اداری	۶	۳۱۲.۳۲
سالن اجتماعات	۲	۱۰۹۴.۶۴



طبق نظر کارشناسان ارزیاب به شماره ۴۷۷/ک/۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۵ ارزش ملک شاهنامه برابر مبلغ چهل هزار میلیارد ریال (۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ تومان) بوده و دارای سایر امتیازات اعم از تجاری و اداری میباشد.

صورت های مالی تاریخی

صورت سود و زیان

صورت سود و زیان	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
	حسابرسی شده - میلیون ریال	حسابرسی شده - میلیون ریال
درآمدهای عملیاتی		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۶۲۰,۶۵۹	۱۵۰,۳۴۹
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها		
سود حاصل از اوراق	۴۴,۸۸۶	-
سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها	۵۲,۷۵۳	-
جمع درآمد های عملیاتی	۷۱۸,۲۹۸	۱۵۰,۳۴۹
هزینه های عملیاتی		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۴۷,۰۶۲)	(۱۰۸,۲۵۸)
سایر هزینه های عملیاتی	(۶۴,۱۹۰)	(۱۴,۱۲۲)
جمع هزینه های عملیاتی	(۲۱۱,۲۵۳)	(۱۲۲,۳۸۱)
سود خالص	۵۰۷,۰۴۵	۲۷,۹۶۷

صورت خالص دارایی ها

صورت خالص دارایی ها	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۲۹ اسفند ۱۴۰۲
	حسابرسی شده - میلیون ریال	حسابرسی شده - میلیون ریال
دارایی ها		
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱۶,۸۳۷,۲۶۰	۱۶,۸۸۷,۲۶۰
سایر دارایی ها	۱,۶۴۶	۱,۸۰۳
دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۲۲۱,۰۰۸	۱۵۰,۳۴۹
سایر سرمایه گذاری	۴۵۰,۲۶۱	-
موجودی نقد	۴,۳۲۲	۱۰۰,۰۰۰
جمع دارایی ها	۱۷,۵۱۴,۴۹۷	۱۷,۱۳۹,۴۱۲
بدهی ها		
پرداختی های تجاری	۱۴۱,۷۲۳	۱۱۱,۴۴۴
سود سهام پرداختی	۱۱۱,۴۶۱	-
جمع بدهی ها	۲۵۳,۱۸۴	۱۱۱,۴۴۴
خالص دارایی	۱۷,۲۶۱,۳۱۳	۱۷,۰۲۷,۹۶۷
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۱۵۴	۱۰,۰۱۶

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	صورت جریان های نقدی
حسابرسی شده - میلیون ریال	حسابرسی شده - میلیون ریال	
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:		
۶۶,۵۶۱	-	نقد حاصل از عملیات
-	-	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۶۶,۵۶۱	-	جریان خالص ورود (خروج) قبل از فعالیت های سرمایه گذاری
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:		
-	-	دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری ها
-	-	پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری ها
-	-	جریان خالص ورود (خروج) فعالیت های سرمایه گذاری
۶۶,۵۶۱	-	جریان خالص ورود (خروج) قبل از فعالیت های تامین مالی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:		
-	۱۰۰,۰۰۰	دریافت های نقدی حاصل از انتشار واحد های سرمایه گذاری ممتاز و عادی
(۱۶۲,۲۳۹)	-	پرداخت های نقدی بابت سود واحد های سرمایه گذاری
(۱۶۲,۲۳۹)	۱۰۰,۰۰۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۹۵,۶۷۸)	۱۰۰,۰۰۰	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۱۰۰,۰۰۰	-	مانده موجودی نقد در ابتدا دوره
۴,۳۲۲	۱۰۰,۰۰۰	مانده موجودی نقد در انتها دوره

صورت خالص گردش دارایی ها

تعداد واحد های سرمایه گذاری	مبلغ (میلیون ریال)	گردش خالص دارایی
		تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳:
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۲۷,۹۶۸	مانده خالص دارایی در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱
	-	تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳:
-	(۲۷۳,۷۰۰)	سود تقسیم شده توسط مجمع
-	۵۰۷,۰۴۵	سود خالص
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۲۶۱,۳۱۳	جمع خالص دارایی ها در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳



گزارش توجیهی افزایش سرمایه املاک و مستغلات امین شهر یکم

پیش بینی صورت سود و زیان صندوق با فرض عدم افزایش سرمایه و افزایش سرمایه

شرح	سال ۱۴۰۴		سال ۱۴۰۵		سال ۱۴۰۶		سال ۱۴۰۷	
	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه
درآمدهای عملیاتی								
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۱,۰۴۱,۲۶۰	۳,۲۰۱,۲۶۰	۱,۵۸۷,۲۹۲	۴,۵۰۳,۲۹۲	۲,۱۴۲,۸۴۴	۶,۰۷۹,۴۴۴	۲,۸۹۳,۸۴۰	۵,۵۵۰,۴۴۵
درآمد فروش املاک	۳۰,۵۲۴,۸۵۰	۳۰,۵۲۴,۸۵۰	-	-	-	۴۹,۲۰۷,۵۰۰	۷۵,۱۰۲,۵۷۸	۱۴۱,۵۳۲,۷۰۳
سود حاصل از سرمایه گذاری ها	۳۱۲,۳۷۸	۴۸۰,۱۸۹	۲۷۳,۷۹۶	۷۷۰,۵۵۵	۳۷۲,۱۸۸	۱,۱۴۶,۰۷۶	۵۰۴,۱۱۹	۲,۷۴۰,۲۲۲
جمع درآمد های عملیاتی	۳۱,۸۷۸,۴۸۸	۳۴,۲۰۶,۲۹۹	۱,۸۶۱,۰۸۸	۵,۲۷۳,۸۴۷	۲,۵۱۵,۰۳۲	۵۶,۴۳۳,۰۲۰	۷۸,۴۹۹,۵۳۷	۱۴۹,۸۲۲,۹۷۰
هزینه های عملیاتی								
بهای تمام شده املاک فروخته شده	(۱۶,۹۰۰,۰۰۰)	(۱۶,۹۰۰,۰۰۰)	-	-	-	(۲۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۳۹,۹۹۷,۸۳۴)	(۵۰,۵۲۴,۸۵۰)
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۴۹,۹۷۵)	(۴۹۹,۱۵۵)	(۱۵۲,۸۶۶)	(۶۲۱,۰۷۰)	(۱۵۵,۹۶۸)	(۶۲۸,۵۱۰)	(۱۶۰,۱۱۹)	(۸۷۵,۴۸۷)
سایر هزینه های عملیاتی	(۷۳,۵۸۷)	(۳۳۳,۵۸۷)	(۱۳۸,۲۸۴)	(۲۹۸,۲۸۳)	(۱۴۱,۴۰۰)	(۳۲۱,۴۰۰)	(۱۴۵,۱۴۱)	(۳۲۵,۱۴۰)
جمع هزینه های عملیاتی	(۱۷,۱۲۳,۵۶۲)	(۱۷,۶۳۲,۷۴۲)	(۲۹۱,۱۵۰)	(۹۱۹,۳۵۴)	(۳۹۷,۳۶۸)	(۲۰,۸۴۹,۹۱۰)	(۳۰,۳۰۳,۰۹۳)	(۵۱,۶۲۵,۴۷۷)
سود خالص	۱۴,۷۵۴,۹۲۶	۱۶,۵۷۳,۵۵۷	۱,۵۶۹,۹۳۹	۴,۳۵۴,۴۹۴	۲,۱۱۷,۶۶۴	۳۵,۵۸۳,۱۱۰	۴۸,۱۹۶,۴۴۳	۹۸,۱۹۷,۴۹۲

گزارش توجیهی افزایش سرمایه صندوق املاک و مستغلات ایمن شهر یکم

مفروضات پیش بینی ها

مفروضات	شرح	سال ۱۴۰۴		سال ۱۴۰۵		سال ۱۴۰۶		سال ۱۴۰۷	
		عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه
درآمد های عملیاتی									
درآمد اجاره املاک و مستغلات	اجاره صرافها	۱,۰۴۱,۲۶۰	۱,۰۴۱,۲۶۰	-	-	-	-	-	-
	اجاره شاهنامه	۲,۱۶۰,۰۰۰	-	۲,۹۱۶,۰۰۰	-	-	-	-	-
	اجاره جایگزین صرافها	-	-	۱,۵۸۷,۲۹۲	۱,۵۸۷,۲۹۲	۲,۱۴۲,۸۴۴	۲,۱۴۲,۸۴۴	۲,۸۹۲,۸۴۰	۲,۸۹۲,۸۴۰
	جمع	۳,۲۰۱,۲۶۰	۱,۰۴۱,۲۶۰	۴,۵۰۳,۲۹۲	۱,۵۸۷,۲۹۲	۶,۰۷۹,۴۴۴	۲,۱۴۲,۸۴۴	۵,۵۵۰,۰۴۵	۲,۸۹۲,۸۴۰
درآمد فروش املاک	ارزش روز ساختمان های فروخته شده	۳۰,۵۲۴,۸۵۰	۳۰,۵۲۴,۸۵۰	-	-	-	-	۷۵,۱۰۳,۵۷۸	۱۴۱,۵۳۲,۷۰۳
سود حاصل از سرمایه گذاری ها	-	۴۸۰,۱۸۹	۳۱۲,۳۷۸	۲۷۳,۷۹۶	۷۷۰,۵۵۵	۳۷۳,۱۸۸	۱,۱۴۶,۰۷۶	۵۰۴,۱۱۹	۲,۷۴۰,۲۲۲
جمع درآمد های عملیاتی		۳۴,۲۰۶,۲۹۹	۳۱,۸۷۸,۴۸۸	۱,۸۶۱,۰۸۸	۵,۳۷۳,۸۴۷	۲,۵۱۵,۰۳۲	۵۶,۴۳۳,۰۳۰	۷۸,۴۹۹,۵۳۷	۱۴۹,۸۲۲,۹۷۰
هزینه های عملیاتی									
پای تمام شده املاک فروخته شده	ارزش دفتری ساختمان های فروخته شده	۱۶,۹۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	۲۹,۹۹۷,۸۳۴	۵۰,۵۲۴,۸۵۰
	مدیر بهره برداری	۲۹۲,۵۰۳	۸۷,۱۰۳	۸۸,۴۶۸	۳۶۳,۸۸۲	۸۹,۸۵۷	۳۶۷,۸۲۳	۹۱,۷۳۲	۵۱۲,۵۳۷
	مدیر	۲۰۴,۷۵۲	۶۰,۹۷۲	۶۱,۹۲۸	۲۵۴,۷۱۸	۶۲,۹۰۰	۲۵۷,۴۷۶	۶۴,۲۱۲	۳۵۸,۷۷۶
	حسابرس	۷۰۰	۷۰۰	۹۱۰	۹۱۰	۹۱۰	۱,۱۸۳	۱,۵۳۸	۱,۵۳۸
حق الزحمه ارکان و استخاض طرف قرارداد	متولی	۱,۲۰۰	۱,۲۰۰	۱,۵۶۰	۱,۵۶۰	۲,۰۲۸	۲,۰۲۸	۲,۶۳۶	۲,۶۳۶
	جمع	۴۹۹,۱۵۵	۱۴۹,۹۷۵	۱۵۲,۸۶۶	۶۲۱,۰۷۰	۱۵۵,۹۶۸	۶۲۸,۵۱۰	۱۶۰,۱۱۹	۸۷۵,۴۸۷
	هزینه استهلاک	۲۲۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۱۲۲,۰۹۹	۲۸۲,۰۹۹	۱۲۲,۰۹۹	۲۰۲,۰۹۹	۱۲۲,۰۹۹	۲۰۲,۰۹۹
	هزینه های عملیاتی	۵,۹۸۷	۵,۹۸۷	۷,۱۸۴	۷,۱۸۴	۸,۶۲۱	۸,۶۲۱	۱۰,۳۴۵	۱۰,۳۴۵
سایر هزینه های عملیاتی	هزینه تأسیس	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰
	هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۸,۴۰۰	۸,۴۰۰	۱۰,۰۸۰	۱۰,۰۸۰	۱۲,۰۹۶	۱۲,۰۹۶
	هزینه های برگزاری مجامع صندوق	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰
	جمع	۲۳۳,۵۸۷	۷۳,۵۸۷	۱۳۸,۲۸۴	۳۹۸,۲۸۳	۱۴۱,۴۰۰	۲۲۱,۴۰۰	۱۴۵,۱۴۱	۲۲۵,۱۴۰
جمع هزینه های عملیاتی		۱۷,۶۳۲,۷۴۲	۱۷,۱۲۳,۵۶۲	۲۹۱,۱۵۰	۹۱۹,۳۵۴	۲۹۷,۳۶۸	۲۰,۸۴۹,۹۱۰	۳۰,۳۰۳,۰۹۳	۵۱,۶۲۵,۴۷۷





تشریح مفروضات

مفروضات مشترک

✓ درآمد های عملیاتی

ملک صرافها در هر دو حالت در پایان سال اول فروخته شده و ابتدای سال دوم ملک جدید با همان قیمت فروش صرافها جایگزین شده است و آن ملک نیز در سال آخر بفروش رسیده است.

درآمد اجاره بر حسب نسبت ثابتی از درآمد اجاره به ارزش روز املاک و مستغلات (با رشد سالانه ۳۵٪) در نظر گرفته شده است؛ همچنین درآمد فروش املاک معادل ارزش روز املاک در نظر گرفته شده است.

✓ سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

با توجه به اینکه اجاره املاک در طول سال دریافت می شود؛ بازدهی حاصل از سرمایه گذاری ها برابر با ۳۰٪ در نظر گرفته شده است. سود ناشی از سرمایه گذاری در صندوق ها (سود نقدی) با فرض عدم تکرار شونددگی در سال های آتی، صفر در نظر گرفته شده است.

✓ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

مطابق اساس نامه صندوق، حق الزحمه مدیر صندوق و مدیر بهره بردار برابر با درصد مشخصی از خالص ارزش روز دارایی ها و حق الزحمه حسابرس و متولی برابر با سقف مشخص شده در اساس نامه با فرض رشد سالیانه ۳۰٪ در نظر گرفته شده است.

✓ سایر هزینه های عملیاتی

هزینه استهلاک: با در نظر گرفتن عمر مفید ۲۵ ساله برای ساختمان ها به روش خط مستقیم محاسبه شده است.

هزینه های عملیاتی: معادل هزینه بیمه ساختمان با نرخ رشد سالانه ۲۰ درصد

گزارش توجیهی افزایش سرمایه صندوق املاک و مستغلات امین شهر یکم

هزینه تاسیس: هزینه تاسیس ۲,۰۰۰ میلیون ریال می باشد که در ۵ سال مستهلک شده است.

آبونمان نرم افزار: برابر با سقف در نظر گرفته شده در اساسنامه و با فرض رشد سالانه ۲۰ درصد می باشد.

برگزاری مجامع: معادل ۲۰۰ میلیون ریال برابر با سقف در نظر گرفته شده در اساسنامه می باشد.



مفروضات در حالت افزایش سرمایه

✓ درآمد فروش املاک

درآمد فروش املاک برابر با ارزش روز املاک (با فرض ۳۵٪ رشد سالانه) در نظر گرفته شده است. ۵۰٪ ملک شاهنامه در پایان سال سوم بفروش رسیده و الباقی در پایان سال چهارم.

✓ بهای تمام شده املاک

بهای تمام شده املاک فروخته شده در سال آخر برابر با ارزش روز املاک در زمان تهیه گزارش در نظر گرفته شده است.

ارزش عرصه و اعیان املاک بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری در محاسبات استهلاک به شرح زیر در نظر گرفته شده است.

۱,۵۰۰,۰۰۰	ارزش اعیان صرافها - میلیون ریال
۴,۰۰۰,۰۰۰	ارزش اعیان شاهنامه - میلیون ریال
۵,۵۰۰,۰۰۰	جمع اعیان جهت استهلاک - میلیون ریال

* ارزش اعیان این املاک در شرایط کارشناسان رسمی درج نگردیده و براساس میانگین درصد از کل ارزش در سایر املاک محاسبه گردیده است.

مفروضات محاسبه NPV و IRR

۱۴۰۷	۱۴۰۶	۱۴۰۵	۱۴۰۴	ابتدای سال ۱۴۰۴	
۹۸,۱۹۷,۴۹۲	۳۵,۵۸۳,۱۱۰	۴,۳۵۴,۴۹۴	۱۶,۵۷۳,۵۵۷	-	سود با فرض افزایش سرمایه
۴۸,۱۹۶,۴۴۳	۲,۲۱۷,۶۶۴	۱,۵۶۹,۹۳۹	۱۴,۷۵۴,۹۲۶	-	سود با فرض عدم افزایش سرمایه
۵۰,۰۰۱,۰۴۹	۳۳,۳۶۵,۴۴۶	۲,۷۸۴,۵۵۵	۱,۸۱۸,۶۳۱	-	تفاوت
۸۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰	-	هزینه استهلاک
۵۰,۰۸۱,۰۴۹	۳۳,۵۲۵,۴۴۶	۲,۹۴۴,۵۵۵	۱,۹۷۸,۶۳۱	-	جریان نقدی ورودی
-	-	-	-	(۴۰,۰۰۰,۰۰۰)	جریان نقدی خروجی
۵۰,۰۸۱,۰۴۹	۳۳,۵۲۵,۴۴۶	۲,۹۴۴,۵۵۵	۱,۹۷۸,۶۳۱	(۴۰,۰۰۰,۰۰۰)	خالص جریان نقدی
۲۰,۵۱۳,۱۹۸	۱۷,۱۶۵,۰۲۸	۱,۸۸۴,۵۱۵	۱,۵۸۲,۹۰۵	(۴۰,۰۰۰,۰۰۰)	ارزش فعلی جریان نقدی
۴۸,۵۲۹,۶۸۱	(۱,۵۵۱,۳۶۸)	(۳۵,۰۷۶,۸۱۴)	(۳۸,۰۲۱,۳۶۹)	(۴۰,۰۰۰,۰۰۰)	جریان نقدی تجمعی
۱,۱۴۵,۶۴۶	(۱۹,۳۶۷,۵۵۲)	(۳۶,۵۳۲,۵۸۰)	(۳۸,۴۱۷,۰۹۵)	(۴۰,۰۰۰,۰۰۰)	ارزش فعلی جریان نقدی تجمعی
۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۲۵	نرخ تنزیل
۴.۰	۳.۰	۲.۰	۱.۰	۰.۰	عامل تنزیل (سال)

محاسبه NPV و IRR افزایش سرمایه

با توجه به مفروضات جدول فوق، خالص ارزش فعلی (NPV) و نرخ بازده داخلی (IRR) حاصل از افزایش سرمایه محاسبه شده است:

نرخ تنزیل	۲۵٪
IRR	۲۶٪
NPV	۱,۱۴۵,۶۴۶

هدف از افزایش سرمایه

صندوق امین شهر یکم به عنوان با هدف خرید املاک و مستغلات جدید و تجهیز و بهینه نمودن املاک تحت مدیریت خود، و بهره‌برداری بهینه از آن‌ها افزایش سرمایه و خرید املاک جدید را در دستور کار خود قرار داده است.