

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت های مالی میان دوره ای

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

با سلام

به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم مربوط به دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ که در اجرای مفاد بند ۱۵ ماده ۶۸ اساسنامه صندوق بر اساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده، و تقدیم می شود. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است.

شماره صفحه

۲	صورت سود و زیان
۳	صورت خالص دارایی ها
۴	گردش خالص دارایی ها
۵	صورت جریان های نقدی
۶	اطلاعات کلی صندوق
۷	مبنای تهیه صورت های مالی
۷-۹	خلاصه اهم رویه های حسابداری
۱۰-۲۰	یادداشت های مربوط به اقلام مندرج در صورتهای مالی و سایر اطلاعات مالی

صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۸ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

امضاء

سمت

نام نماینده اشخاص حقوقی

ارکان صندوق



مدیر صندوق

سید علی سجادی

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق



متولی

ابوالفضل بسطامی

موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های
مدیریت حسابرسی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت سود و زیان

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

دوره مالی سه منتهی به ۳۱
خرداد ۱۴۰۳

یادداشت

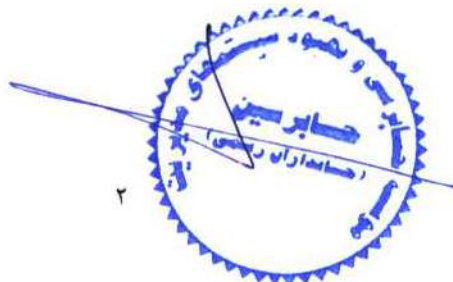
درآمد های عملیاتی:

۱۴۳,۹۵۱,۲۵۰,۰۰۰	۴	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۷,۸۳۰,۴۲۴,۱۵۶	۵	تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱۵۱,۷۸۱,۶۷۴,۱۵۶		جمع درآمدهای عملیاتی

هزینه های عملیاتی:

(۳۶,۸۱۳,۷۳۸,۹۸۲)	۶	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۱,۹۳۰,۳۱۶,۷۸۵)	۷	سایر هزینه های عملیاتی
(۳۸,۷۴۴,۰۵۵,۷۶۷)		جمع هزینه های عملیاتی
۱۱۳,۰۳۷,۶۱۸,۳۸۹		سود خالص
۶۶	۸	سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

یادداشت های توضیحی: بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



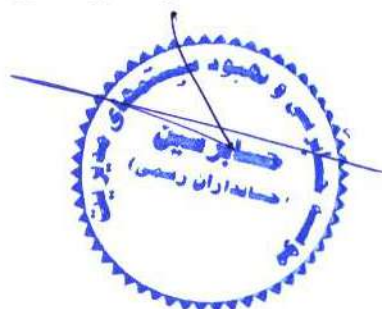
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)			
۲۹ اسفند ۱۴۰۲	دوره مالی سه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	یادداشت	دارایی ها:
۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳	۹	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	۳,۹۸۶,۱۴۴,۱۷۲	۱۰	سایر دارایی ها
۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰	۷۰,۰۵۰,۳۳۳,۳۳۰	۱۱	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۰	۲۸۹,۹۳۸,۰۱۷,۱۵۲	۱۲	سایر سرمایه گذاری
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۲,۱۴۲,۴۰۷,۰۰۴	۱۳	موجودی نقد
۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۲۸۴	۱۷,۲۹۳,۳۷۷,۱۷۵,۶۳۱		جمع دارایی ها
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۱۵۲,۳۷۱,۶۳۰,۸۱۲	۱۴	پرداختنی های تجاری
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۱۵۲,۳۷۱,۶۳۰,۸۱۲		جمع بدهی ها
۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	۱۷,۱۴۱,۰۰۵,۵۴۴,۸۱۹	۱۵	خالص دارایی
۱۰,۰۱۶	۱۰,۰۸۳		خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی می باشد



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گردش خالص دارایی

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
مانده خالص دارایی در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱	۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
آورده موسسین جهت تحصیل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تغییرات خالص دارایی ها در دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳:	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش واحدهای سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۱۳,۰۳۷,۶۱۸,۳۸۹
سود خالص	۱۷,۱۴۱,۰۰۵,۵۴۴,۸۱۹
جمع خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳:

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱

آورده موسسین جهت تحصیل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

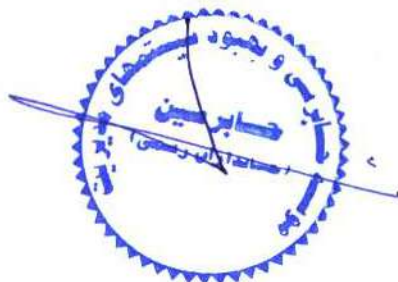
تغییرات خالص دارایی ها در دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳:

افزایش واحدهای سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی

سود خالص

جمع خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی می باشد



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

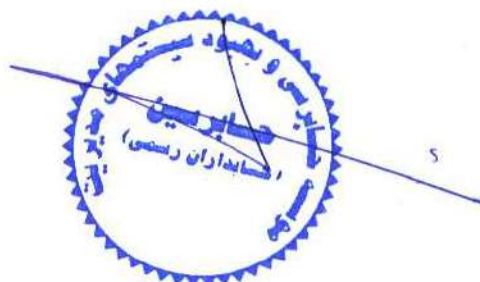
صورت جریان های نقدی

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

یادداشت	دوره مالی سه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:	
نقد حاصل از عملیات	۱۶
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۵۷,۸۵۷,۵۹۲,۹۹۶)
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های عملیاتی	-
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:	(۵۷,۸۵۷,۵۹۲,۹۹۶)
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری در املاک	.
پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد از فعالیت های سرمایه گذاری	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	(۵۷,۸۵۷,۵۹۲,۹۹۶)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:	
دریافتهای نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی	.
پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری	.
جمع	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	
خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد	(۵۷,۸۵۷,۵۹۲,۹۹۶)
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مانده موجودی نقد در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۴۲,۱۴۲,۴۰۷,۰۰۴

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی می باشد



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم به عنوان نهاد مالی از نوع صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله «ETF» با دریافت مجوز تأسیس از سازمان بورس و اوراق بهادار، از مصادیق صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند ۲۰ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار، بنده ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار میرود و بر اساس ماده ۲ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید با شماره ثبت ۵۵۵۹۶ و شناسه ملی ۱۴۰۱۲۲۴۷۷۲۹ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۳۰ نزد مرجع ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده، مجوز فعالیت صندوق نزد سازمان بورس اوراق بهادار به شماره ۱۲۱۴۳ ثبت است. مدت فعالیت به موجب مجوز از تاریخ ثبت نزد مرجع ثبت شرکت ها ۵ سال می باشد مرکز اصلی صندوق در تهران، خیابان ولیعصر، روبه روی پارک ملت، خیابان انصاری کوچه مهرشاد پلاک ۸ واقع شده است.

۱-۱- دوره گزارشگری: بنا به ذکر شده با توجه به تأسیس صندوق و شروع فعالیت صندوق از ۲۴ دی ماه ۱۴۰۲ صورت خالص دارایی ها، صورت سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی فاقد اقلام مقایسه ای مشابه سال قبل می باشد.

۱-۲- موضوع فعالیت صندوق

فعالیت اصلی صندوق، جمع آوری سرمایه از طریق انتشار گواهی سرمایه گذاری برای خرید و فروش واحدهای ساختمانی، سرمایه گذاری در املاک و مستغلات با هدف اجاره دهی، سرمایه گذاری در ابزار های تامین مالی بخش ساختمان به سرمایه گذاری مرتبط با بخش املاک و مستغلات است و به طور کلی شامل موارد زیر می باشد:

۱-۲-۱- فعالیت اصلی

هرگونه خرید و تملک دارایی های غیر منقول موضوع سرمایه گذاری

اجاره دادن دارایی های در تملک

فروش دارایی های غیر منقول موضوع سرمایه گذاری

سرمایه گذاری در واحد های صندوق های املاک و مستغلات و صندوق های زمین و ساختمان

سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت های ساختمانی پذیرفته شده در بورس

۱-۲-۲- فعالیت های فرعی

سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی

سرمایه گذاری واحد های صندوق های در اوراق بهادار با درآمد ثابت

سرمایه گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده های بانکی و گواهی سپرده بانکی

دریافت تسهیلات

۱-۳- اطلاع رسانی و گزارش دهی صندوق

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق نمونه مطابق ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به ادرس Reitshahr.ir درج گردیده

است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعاتی های آن روزنامه ایران است

۱-۴- ارکان صندوق

منظور مجمع صندوق و ارکان اجرایی شامل مدیر صندوق و ارکان نظارتی شامل متولی و حسابرس است.

۱-۴-۱- مجمع صندوق

جلسه ای است که با حضور دارندگان واحد های ممتاز که مطابق مفاد اساسنامه صندوق تشکیل میشود. در تاریخ صورت وضعیت مالی دارندگان

واحدهای سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رای بوده اند به شرح یادداشت ۱۳ است

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱.۴.۲ مدیر صندوق

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق که در تاریخ ۱۳۹۴/۰۲/۰۶ با شماره ثبت ۴۷۱۵۵۴ نزد مرجع ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است نشانی مدیر صندوق تهران، خیابان ولیعصر، روبه روی پارک ملت، خیابان انصاری کوچه مهرشاد پلاک ۸ است.

۱.۴.۳ متولی صندوق

موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین به شماره ثبت ۶۸۷۰ در اداره ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی صندوق تهران، خیابان شهید بهشتی، خیابان شهید علی میرزا حسن، خیابان قائم مقام، پلاک ۱۸۶ است

۱.۴.۴ حسابرسی صندوق

موسسه حسابرسی بیات رایان است که با شماره ثبت ۱۹۱۰ نزد مرجع ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. نشانی حسابرر صندوق خیابان احمد قصیر (بخارست)، کوچه پژوهشگاه دوم، پلاک ۲۲، طبقه دوم، کد پستی ۱۵۱۴۶۱۳۹۱۴ است

مبنای تهیه صورت های مالی

صورت های مالی صندوق بر مبنای ارزشهای جاری و در پایان دوره مالی تهیه شده است.

۲.۱ اهمیت رویه های حسابداری

۲.۱.۱ مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی
صورت های مالی به استثنای سرمایه گذاری های جاری که طبق دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه گیری می شود، بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۲.۱.۲ درآمد عملیاتی

۲.۱.۲.۱ درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود

۲.۱.۲.۲ درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی یا دریافتنی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود. و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است

۲.۱.۲.۳ سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب سپرده و گواهی های سپرده بانکی براساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه گذاری شناسایی میشود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی الحساب محاسبه میگردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی سپرده بانکی یا استفاده از نرخ سود همان اوراق و با در نظر گرفتن مدت باقی مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب های صندوق سرمایه گذاری منعکس میشود

۲.۳ سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط صندوق نگهداری میشود. سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۲.۲.۲ شناسایی می شود

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۲.۴ سایر سرمایه گذاری ها

۲.۴.۱ سرمایه گذاری در اوراق بهادار در هنگام تحصیل به بهای تمام شده و در اندازه گیری های بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری اندازه گیری میشود. درآمد سرمایه گذاری در سهام شرکت ها در زمان تصویب شود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی) و درآمد سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی میشود.

۲.۴.۲ اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب سپرده و گواهی های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس میگردد و سود آنها در حساب های دریافتی لحاظ میشود

۲.۵ دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت میشود، استهلاك دارایی های نامشهود با عمر مفید معین با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود.

نوع دارایی	استهلاك
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد

۲.۶ زیان کاهش ارزش دارایی ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام میگردد. در این صورت مبلغ بازیافتی دارایی بر آورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد. در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل افزایش می یابد.

۲.۷ وضعیت مالیاتی

به استناد تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکرر الحاقی به قانون مالیاتهای مستقیم (مصوب ۱۳۶۶/۰۲/۰۳) موضوع تبصره ۱ ماده ۷ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاستهای کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی (مصوب در ۲۵ آذر ماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی) تمامی درآمدهای صندوق سرمایه گذاری و درآمدهای حاصل از صدور و ابطال آنها، از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده موضوع قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۰۳/۰۲ معاف می باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۳- محاسبه کارمزد ارکان و تصفیه

طبق امیدنامه صندوق، آن قسمت از هزینه های قابل پرداخت از محل دارایی های صندوق که از قبل قابل پیش بینی است به شرح جدول زیر است:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه تأسیس (شامل تبلیغ و پذیره نویسی)	یک در هزار (۰,۰۰۱) از وجوه جذب شده در پذیره نویسی اولیه حداکثر تا سقف ۲,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تایید متولی
هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبت و با تایید متولی
کارمزد مدیر	سالانه سه و نیم در هزار (۰,۰۰۳,۵) از میانگین خالص دارایی های صندوق
کارمزد متولی	سالانه سه و نیم در هزار (۰,۰۰۳,۵) از میانگین ارزش خالص دارایی های صندوق، که حداقل ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۱,۲۰۰ میلیون ریال خواهد بود
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۱/۳۵۰ میلیون ریال برای هر سال مالی
کارمزد بازارگردان	سالانه یک و نیم درصد (۱,۵٪) منابع درگیر شده بازارگردان در فعالیت بازارگردانی
کارمزد متعهد پذیره نویسی	معادل یک درصد ارزش تعهد بعلاوه چهار درصد منابع درگیر شده در جهت انجام تعهدات
کارمزد مدیر بهره برداری	سالانه پنج در هزار (۰,۰۰۵) از میانگین خالص دارایی های صندوق
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل یک در هزار ارزش خالص دارایی های صندوق در آغاز دوره اولیه تصفیه می باشد که تا سقف ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال محاسبه و پس از آن متوقف می شود
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون های مذکور، مشروط بر اینکه عضویت در این کانون ها طبق مقررات اجباری باشد
هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها	هزینه دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آن ها سالانه تا سقف ۲۵,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
هزینه سپرده گذاری واحدهای سرمایه گذاری	مطابق با مقررات شرکت سپرده گذاری مرکزی و تسویه وجوه

با توجه به عقد قرارداد بازارگردان با بانک شهر و قبول پرداخت هزینه های بازارگردانی توسط بانک مذکور، هزینه ای از این بابت شناسایی نگردیده است

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۴- درآمد اجاره و مستغلات

سه ماهه منتهی به ۳۱
خرداد ۱۴۰۳
ریال
۱۴۳,۹۵۱,۲۵۰,۰۰۰
۱۴۳,۹۵۱,۲۵۰,۰۰۰

اجاره واحدهای ساختمان صرافها

۵- سود(زیان) تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

سه ماهه منتهی به ۳۱
خرداد ۱۴۰۳
ریال
(۱,۵۶۱,۸۳۶,۳۸۶)
۹,۳۹۲,۲۶۰,۵۴۲
۷,۸۳۰,۴۲۴,۱۵۶

سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار
سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

۵-۱- سود تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس یا فرابورس و صندوق های سرمایه گذاری به شرح زیر است:

سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳					
نام سهام	تعداد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	سود تحقق نیافته
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق صندوق سرمایه گذاری خزانه داریر	۱۹,۶۹۶,۶۷۱	۱۹۹,۱۷۲,۷۳۷,۱۵۲	۱۹۹,۹۶۲,۶۵۲,۴۴۶	۳۷,۳۴۴,۸۸۸	(۸۲۷,۲۶۰,۱۸۲)
صندوق صندوق اعتبار آفرین ایرانیان	۹۰۷,۶۵۳	۹۱,۴۹۹,۸۵۶,۲۰۴	۹۲,۲۱۷,۲۷۶,۱۸۵	۱۷,۱۵۶,۲۲۳	(۷۳۴,۵۷۶,۲۰۴)
		۲۹۰,۶۷۲,۵۹۳,۳۵۶	۲۹۲,۱۷۹,۹۲۸,۶۳۱	۵۴,۵۰۱,۱۱۱	(۱,۵۶۱,۸۳۶,۳۸۶)

۶- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سه ماهه منتهی به ۳۱
خرداد ۱۴۰۳

ریال
۲۱,۴۴۱,۱۰۹,۷۸۵
۱۵,۰۰۸,۷۷۶,۸۳۳
۶۲,۲۱۳,۰۶۸
۳۰۱,۶۳۹,۲۹۶
۳۶,۸۱۳,۷۳۸,۹۸۲

مدیر بهره برداری
مدیر
حسابرس
متولی

۷- سایر هزینه های عملیاتی

سه ماهه منتهی به ۳۱
خرداد ۱۴۰۳

ریال
۳۷۷,۰۴۹,۱۲۰
۹۹۹,۶۱۶,۰۴۴
۳۹۲,۵۹۷,۸۹۳
۱۶۱,۰۵۳,۷۲۸
۱,۹۳۰,۳۱۶,۷۸۵

هزینه نو سازی و بهسازی
هزینه آبونمان نرم افزارها
هزینه تصفیه
هزینه تأسیس

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۸- سود هر واحد سرمایه گذاری

سه ماهه منتهی به ۳۱	
خرداد ۱۴۰۳	
ریال	
۱۱۳,۰۳۷,۶۱۸,۳۸۹	سود خالص
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۶۶	

۹- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	زمین	ساختمان	جمع
بهای تمام شده:			
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش			
مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استهلاک انباشته	.		
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۳	.	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷
افزایش استهلاک	.		.
مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	.	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷
ارزش دفتری در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳
ارزش دفتری در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳

- ۸-۱- بهای تمام شده سرمایه گذاری در املاک و مستغلات مربوط به ساختمان خیابان صرافها است که بر اساس قیمت های کارشناسی شده به عنوان آورده سرمایه گذار توسط موسسین به صندوق انتقال داده شده است
- ۸-۲- استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۰ سال محاسبه گردیده است

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۰- سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

(مبالغ به ریال)

مانده ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاك دوره مالی	مانده پایان دوره
۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	۱,۶۳۱,۱۶۴,۳۸۳	(۵۷۱,۰۷۳,۰۷۳)	۲,۸۶۳,۱۹۳,۲۹۲
۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۳۷۷,۰۴۹,۱۲۰)	۱,۱۲۲,۹۵۰,۸۸۰
۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	۳,۱۳۱,۱۶۴,۳۸۳	(۹۴۸,۱۲۲,۱۹۲)	۳,۹۸۶,۱۴۴,۱۷۲

مخارج تأسیس و برگزاری مجامع

مخارج نوسازی و بهسازی

۱۱- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۵۷,۸۸۳,۳۳۲,۳۳۰	۱۴۴,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰
۱۲,۱۶۷,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۹۲,۳۲۵,۰۰۰
۷۰,۰۵۰,۳۳۳,۳۳۰	۱۴۸,۳۲۵,۶۵۸,۳۳۰

بانک شهر

فروشگاه رفاه

۱۲- سایر سرمایه گذاری

تعداد واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل	بهای تمام شده
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۱۹۹,۹۹۹,۹۹۷,۳۳۴	۱۹۹,۱۷۲,۷۳۷,۱۵۲	۱۰۰٪	۰	۰
۹۱,۴۹۹,۸۵۶,۲۰۴	۹۰,۷۶۵,۳۸۰,۰۰۰	۰.۱۵٪	۰	۰
۲۹۱,۴۹۹,۸۵۳,۵۳۸	۲۸۹,۹۳۸,۰۱۷,۱۵۲	۰.۱۷٪	۰	۰

سرمایه گذاری جاری سریع معامله در بازار

صندوق سرمایه گذاری خزانه داریوش

صندوق اعتبار آفرین ایرانیان

۱۳- موجودی نقد

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۴۲,۱۴۲,۴۰۷,۰۰۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴۲,۱۴۲,۴۰۷,۰۰۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

موجودی نزد بانکها

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۴- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سایر حساب های پرداختنی: اشخاص وابسته:
ریال	ریال	
۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴	۳۶,۶۲۶,۴۰۶,۲۴۹	مدیر بهره برداری شرکت
۸۱,۹۸۱,۶۲۵,۴۶۷	۸۱,۹۸۱,۶۲۵,۴۶۷	کارمزد متعهد پذیره نویس
۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹	۲۵,۶۳۸,۴۸۴,۳۵۲	مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲	۳۰۷,۴۶۲,۹۳۰	حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱	۵۱۸,۰۷۷,۶۲۷	متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین
۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۲	۱۴۵,۰۷۲,۰۶۶,۶۳۵	
		سایر اشخاص:
۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵	۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵	هزینه تاسیس
.	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مخارج نوسازی
۶۰۷,۴۰۲,۱۰۷	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ذخیره هزینه تصفیه صندوق
۴۱۳,۷۹۲,۷۰۶	۱,۰۰۳,۳۸۹,۴۰۶	ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
۲۲۶,۰۲۷,۳۹۷	۱,۷۰۸,۹۰۴,۱۰۹	ذخیره بابت هزینه آبونمان نرم افزار
۲۰,۳۴۲,۴۶۶	۱۶۸,۶۳۰,۱۳۷	بدهی بابت مالیات بر ارزش افزوده
۳,۱۸۶,۲۰۵,۲۰۱	۷,۲۹۹,۵۶۴,۱۷۷	
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۱۵۲,۳۷۱,۶۳۰,۸۱۲	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۵- خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ به شرح زیر است ۱۰,۰۰۰

دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی	واحد های سرمایه گذاری		جمع
	ممتاز	عادی	
	تعداد	تعداد	تعداد
بانک شهر	۹,۰۰۰,۰۰۰	.	۹,۰۰۰,۰۰۰
مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۹۰۰,۰۰۰	.	۹۰۰,۰۰۰
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱۰۰,۰۰۰	.	۱۰۰,۰۰۰
سایر	.	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۶- نقد حاصل از عملیات

۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال

۱۱۳,۰۳۷,۶۱۸,۳۸۹

سود خالص

تعدیلات:

۸۰,۲۹۸,۷۵۰,۰۰۰
(۲,۱۸۳,۰۴۲,۱۹۱)
۴۰,۹۲۷,۰۹۷,۹۵۸
(۲۸۹,۹۳۸,۰۱۷,۱۵۲)
(۱۷۰,۸۹۵,۲۱۱,۳۸۵)
(۵۷,۸۵۷,۵۹۲,۹۹۶)

(افزایش) کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
(افزایش) کاهش سرمایه گذاری ها

جمع

۱۷- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۷-۱- عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امید نامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه گذاری های صندوق که غالباً قدرت نقد شوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلند مدت تری نسبت به معمول هستند، و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق همواره وجود دارد؛ با این وجود صندوق سرمایه خود را با هدف حداکثر کردن بازده ذینفعان، مدیریت می کند، استراتژی کلی صندوق برای تولید ارزش شامل خرید املاک و اجاره یا فروش مجدد آنها در یک بازه زمانی ۳ تا ۵ ساله است. بنابراین، سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۷.۱.۱ ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق

صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۱۱) امیدنامه حاضر سرمایه گذاری می کند و همچنین بخشی از دارایی های خود اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه گذاری خواهد کرد. بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه ای و عواید عملکردی است انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه گذاران ایجاد کند، اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه ای از دوره فعالیت صندوق، ارزش دارایی های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۱۷.۱.۲ ریسک افزایش هزینه های بهره برداری

مدیر بهره برداری، بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه های قابل پیش بینی معین در امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی هزینه های بهره برداری و نیز هزینه های بازسازی دوره ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه های تاسیسات و تجهیزات ساختمانی به طور غیر منتظره ای افزایش یابند در این صورت ممکن است هزینه های بهره برداری به تایید مدیر مجمع صندوق افزایش یابند در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحد های سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه افزوده نشود بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

۱۶.۱.۳ ریسک کاهش قیمت بازار واحد های سرمایه گذاری

هرچند بازارگردان صندوق با داد و ستد واحد های سرمایه گذاری نقدشوندگی آن ها را افزایش میدهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات یا شرایط خاص بازار روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه گذار شود.

۱۵.۱.۴ ریسک عدم تقاضا برای فروش/مزایده املاک و مستغلات صندوق

اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری میکند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید، با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

۱۷.۱.۵ ریسک اختلاف قیمت واحد های سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده

با توجه به اینکه گزارش ارزش گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق هر شش ماه یک بار تهیه و افشا خواهد شد، ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد، بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق (به جز در مواعید شش ماهه) صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات انتظار میرود ارزش خالص دارایی های صندوق که در تواتر روزانه افشا می شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحد های صندوق نمی باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحد های سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۱۷.۱.۶ ریسک افزایش مطالبات

اگرچه مدیر بهره برداری همه تعهدات حقوقی را در انعقاد قرارداد ها در نظر می گیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستاجران در پرداخت اجاره بهای خود بیش از حد انتظار نکول کنند، یا تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیر مترقبه به طول بینجامد و بخشی از منابع صندوق در صورت خالص دارایی ها غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۷.۱.۷ ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی) افزایش یابد، به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق بهاداری که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است در بازار کاهش می یابد اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل اعتنایی از ساختار سرمایه صندوق به تسهیلات بانکی اختصاص داشته باشد و نرخ بهره بیشتر از بازدهی املاک مستغلات شود بازده سرمایه گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد

۱۷.۱.۸ ریسک نقد شوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت ها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است، خرید فروش واحد های سرمایه گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه گذاران فراهم میکند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه گذاری خود را به قیمت منصفانه، فروخته و تبدیل به نقد نمایند. با این حال مسئولیت های بازارگردان علی الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن دارایی های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود از طرف دیگر خرید و فروش واحد های سرمایه گذاری صندوق تابع مقررات بورس می باشد و ممکن است بر اساس این مقررات معاملات صندوق یا متوقف گردد، که در این شرایط سرمایه گذاران نمیتوانند واحد های سرمایه گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۱۶.۱.۹ ریسک نکول اوراق بهادار

اوراق بهادار شرکت ها بخش کوچکی از دارایی های صندوق را تشکیل میدهد گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری میکند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک موسسه معتبر تضمین شده است. یا برای پرداخت اصل سود سرمایه گذاری در آنها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل نمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده ی اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقبا سرمایه گذاران شوند.

۱۷.۱.۱۰ ریسک تغییر قوانین و مقررات

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد گرچه تغییرات قوانین و مقررات می تواند در جهت منافع سرمایه گذاران باشد لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می تواند بازده سرمایه گذاری در واحد های صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که میتواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد تغییر قوانین مالیات بر درآمد اجاره قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات قوانین مالیات بر سود سرمایه ای این صندوق ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت های پیمانکاری و... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا دستورالعمل معامله و... است.

۱۷.۱.۱۱ مدیریت ریسک نقدینگی

صندوق برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چهارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت میان مدت و بلند مدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه گذاری در اوراق بهادار سریع معامله از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق و مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی مدیریت میکند لازم به ذکر است سر رسید عمده بدهی های شرکت کمتر از ۳ ماه است

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۸- معاملات با اشخاص وابسته

۱۸-۱- معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

نام شخص وابسته	موضوع معامله	نوع وابستگی	□ (ارزش معامله)	مانده (بستانکار) (مبالغ به ریال)
ارکان صندوق:				
ذخیره کارمزد مدیر	کارمزد ارکان	مدیر صندوق	۱۵,۰۰۸,۷۷۶,۸۳۲	(۲۵,۶۳۸,۴۸۴,۳۵۲)
مدیر بهره برداری شرکت		مدیر بهره بردار	۲۱,۴۴۱,۱۰۹,۷۸۵	(۳۶,۶۳۶,۴۰۶,۲۴۹)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرین		متولی صندوق	۳۰۱,۶۳۹,۲۹۶	(۵۱۸,۰۷۷,۶۳۷)
موسسه حسابرسی بیات رایان		حسابرس صندوق	۶۲,۲۱۳,۰۶۸	(۳۰۷,۴۶۲,۹۳۰)
			۳۶,۸۱۳,۷۳۸,۹۸۲	(۶۳,۰۹۰,۴۳۱,۱۶۸)
سایر اشخاص:				

۱۹- یادداشت سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق:

نام	نوع وابستگی	نوع واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک
شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	مدیر صندوق	ممتاز	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱٪
شرکت مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	مدیر بهره بردار	ممتاز	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹٪
بانک شهر	موسس	ممتاز	۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰٪
			۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۹- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	خالص طلب (بدهی)
ریال	ریال	ریال	ریال
ارکان صندوق :			
مدیر بهره برداری شرکت	۳۶,۶۲۶,۴۰۶,۲۴۹	(۳۶,۶۲۶,۴۰۶,۲۴۹)	
کارمزد متعهد پذیره نویس	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)	
مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۲۵,۶۳۸,۴۸۴,۳۵۲	(۲۵,۶۳۸,۴۸۴,۳۵۲)	
حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان	۳۰۷,۴۶۲,۹۳۰	(۳۰۷,۴۶۲,۹۳۰)	
متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرین	۵۱۸,۰۷۷,۶۳۷	(۵۱۸,۰۷۷,۶۳۷)	
	۱۴۵,۰۷۲,۰۶۶,۶۳۵	(۱۴۵,۰۷۲,۰۶۶,۶۳۵)	
سایر اشخاص :			
بدهی به مدیر صندوق بابت هزینه تاسیس	۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵	(۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵)	
مخارج نوسازی	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	
ذخیره هزینه تصفیه صندوق	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	
ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق	۱,۰۰۳,۳۸۹,۴۰۶	(۱,۰۰۳,۳۸۹,۴۰۶)	
بدهی به مدیر صندوق بابت هزینه آبونمان نرم افزار	۱,۷۰۸,۹۰۴,۱۰۹	(۱,۷۰۸,۹۰۴,۱۰۹)	
بدهی بابت مالیات بر ارزش افزوده	۱۶۸,۶۳۰,۱۳۷	(۱۶۸,۶۳۰,۱۳۷)	
	۷,۲۹۹,۵۶۴,۱۷۷	(۷,۲۹۹,۵۶۴,۱۷۷)	
جمع	۱۵۲,۳۷۱,۶۳۰,۸۱۲	(۱۵۲,۳۷۱,۶۳۰,۸۱۲)	

۲۰- تعهدات و بدهی های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایه ای، تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت، بدهی های احتمالی و هر گونه دارایی های احتمالی است.

۲۱- رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت های مالی رویدادی که مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در آن باشد اتفاق نیفتاده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳

۲۲_ گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

۱۴۰۲ اسفند ۲۹	۱۴۰۳ خرداد ۳۱	
ریال	ریال	
		دارایی ها:
۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۳۷۳,۹۷۳	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۳۷۳,۹۷۳	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	۳,۹۸۶,۱۴۴,۱۷۲	سایر دارایی ها
۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰	۷۰,۰۵۰,۳۳۳,۳۳۰	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
	۲۸۹,۹۳۸,۰۱۷,۱۵۲	سایر سرمایه گذاری
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۲,۱۴۲,۴۰۷,۰۰۴	موجودی نقد
۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۲۸۴	۱۷,۲۹۳,۳۷۷,۱۷۵,۶۳۱	جمع دارایی ها
		بدهی ها :
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۱۵۲,۳۷۱,۶۳۰,۸۱۲	پرداختنی های تجاری
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۱۵۲,۳۷۱,۶۳۰,۸۱۲	جمع بدهی ها
۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	۱۷,۱۴۱,۰۰۵,۵۴۴,۸۱۹	خالص دارایی