

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

با سلام

به پیوست صورت های مالی میان دوره ای صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم مربوط به دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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
۳
۴
۵
۶
۷
۷-۹
۱۰-۲۰

صورت سود و زیان
صورت خالص دارایی ها
گردش خالص دارایی ها
صورت جریان های نقدی
اطلاعات کلی صندوق
مبنای تهیه صورت های مالی
خلاصه اهم رویه های حسابداری
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 ۱۴۰۳/۰۷/۱۰ 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



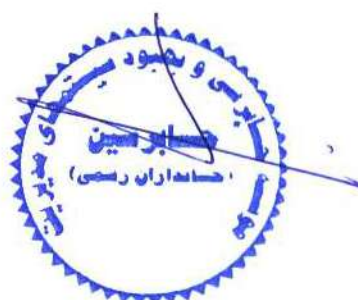
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)	
یادداشت	دوره شش منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
درآمدهای عملیاتی:	
۴	درآمد اجاره املاک و مستغلات
	۲۸۷,۹۰۲,۵۰۰,۰۰۰
۵	سود تحقق نیافته نگهداری اوراق
	۶۷۸,۱۰۶,۳۲۰
۶	سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها
	۲۹,۷۴۷,۵۷۵,۵۵۳
	جمع درآمدهای عملیاتی
	۳۱۸,۳۲۸,۱۸۱,۸۷۳
هزینه های عملیاتی:	
۷	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
	(۷۳,۴۹۹,۵۷۹,۸۵۶)
۸	سایر هزینه های عملیاتی
	(۲۹,۲۴۱,۰۲۸,۶۰۵)
	جمع هزینه های عملیاتی
	(۱۰۲,۷۴۰,۶۰۸,۴۶۱)
	سود خالص
	۲۱۵,۵۸۷,۵۷۳,۴۱۲
۹	سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)
	۱۲۷

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 شهریور ماه ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)			
۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۳۱ شهریور ۱۴۰۳	یادداشت	
			دارایی ها:
۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳	۱۶,۸۶۱,۷۸۰,۸۲۱,۹۱۸	۱۰	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	۶,۴۱۴,۲۲۳,۲۲۳	۱۱	سایر دارایی ها
۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰	۲۴,۲۵۱,۵۸۳,۳۳۰	۱۲	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
.	۴۱۰,۱۰۷,۰۰۴,۴۱۶	۱۳	سایر سرمایه گذاری
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۹۶,۵۷۸,۸۵۷	۱۴	موجودی نقد
۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۲۸۴	۱۷,۳۰۵,۸۵۰,۲۱۱,۷۴۴		جمع دارایی ها
			بدهی ها:
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۱۳۱,۲۶۲,۴۳۵,۸۳۸	۱۵	پرداختی های تجاری
.	۹۴,۲۳۲,۲۷۶,۰۶۴	۱۶	سود سهام پرداختی
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۲۲۵,۴۹۴,۷۱۱,۹۰۲		جمع بدهی ها
۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	۱۷,۰۸۰,۳۵۵,۴۹۹,۸۴۲	۱۷	خالص دارایی

۱۰,۰۱۶

۱۰,۰۴۷

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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)	
مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	.
	تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳:
	مانده خالص دارایی در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱
	تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳:
(۱۶۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	سود تقسیم شده توسط مجمع
۲۱۵,۵۸۷,۵۷۳,۴۱۲	سود خالص
۱۷,۰۸۰,۳۵۵,۴۹۹,۸۴۲	جمع خالص دارایی ها در ۳۱ شهریور 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

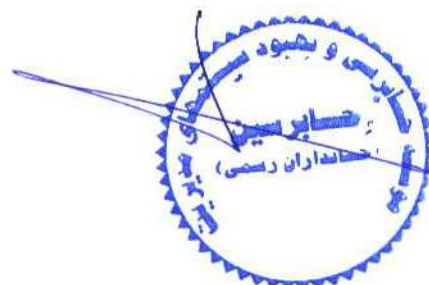
(مبالغ به ریال)

دوره شش منتهی به ۳۱
شهریور ۱۴۰۳

یادداشت

		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
		نقد حاصل از عملیات
(۲۷,۷۳۵,۶۹۷,۲۰۷)	۱۸	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
-		جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های عملیاتی
(۲۷,۷۳۵,۶۹۷,۲۰۷)		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) نقد از فعالیت های سرمایه گذاری
(۲۷,۷۳۵,۶۹۷,۲۰۷)		جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
.		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
(۶۸,۹۶۷,۷۲۳,۹۳۶)		دریافتهای نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی
(۶۸,۹۶۷,۷۲۳,۹۳۶)		پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
		جمع
(۹۶,۷۰۳,۴۲۱,۱۴۳)		جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد
۳,۲۹۶,۵۷۸,۸۵۷		مانده موجودی نقد در ابتدای دوره
		مانده موجودی نقد در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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 میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 ه 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 می رود 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 تأمین 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 آدرس Reitshahr.ir درج گردیده

است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 حسابرسی 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 حسابرسی 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 اهم رویه های حسابداری

۲.۱ 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 درآمد عملیاتی

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

۲.۲.۲ در آمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی یا دریافتی 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

۲.۲.۳ 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی 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 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 ۱,۰۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۱,۲۰۰ میلیون ریال خواهد بود
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۴۵۰ 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 ۱,۰۰۰ 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 مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۴- درآمد اجاره و مستغلات

دوره شش منتهی به ۳۱ شهریور

۱۴۰۳
ریال
۲۸۷,۹۰۲,۵۰۰,۰۰۰
۲۸۷,۹۰۲,۵۰۰,۰۰۰

اجاره واحدهای ساختمان صرافیه

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

دوره شش منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

ریال
۶۷۸,۱۰۶,۳۲۰
۶۷۸,۱۰۶,۳۲۰

سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

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

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

نام سهام	تعداد واحد	ارزش بازار یا تعدیل شده ریال	ارزش دفتری ریال	کارمزد ریال	سود تحقق نیافته ریال
صندوق صندوق سرمایه گذاری خزانه داری	۴۰,۵۵۶,۴۶۸	۴۱۰,۱۰۷,۰۰۴,۴۱۶	۴۰۹,۳۵۲,۰۰۲,۰۳۳	۷۶,۸۹۵,۰۶۳	۶۷۸,۱۰۶,۳۲۰
					۶۷۸,۱۰۶,۳۲۰

۶- سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها

دوره شش منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

ریال
۲۹,۷۴۷,۵۷۵,۵۵۳
۲۹,۷۴۷,۵۷۵,۵۵۳

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره شش منتهی به ۳۱

شهریور ۱۴۰۳
ریال
۴۲,۷۵۶,۶۹۳,۸۵۶
۲۹,۹۲۹,۶۸۵,۶۶۷
۲۱۳,۲۰۰,۴۲۹
۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴
۷۳,۴۹۹,۵۷۹,۸۵۶

مدیر بهره برداری
مدیر
حسابرس
متولی

۸- سایر هزینه های عملیاتی

دوره شش منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

ریال
۲۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۵۵
۷۴۹,۹۹۹,۸۸۰
۱,۹۹۱,۳۶۵,۵۸۷
۳۵۵,۴۶۳,۹۰۸
۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۳۹۲,۵۹۷,۸۹۳
۱,۷۹۲,۴۱۰
۳۲۰,۳۵۶,۸۷۲
۲۹,۲۴۱,۰۲۸,۶۰۵

هزینه استهلاک
هزینه نو سازی و بهسازی
هزینه آبونمان نرم افزارها
هزینه های عملیاتی
هزینه خدمات سپرده گذاری
هزینه تصفیه
کارمزد بانکی
هزینه تأسیس

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

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره شش منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
ریال
۲۱۵,۵۸۷,۵۷۳,۴۱۲
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۷

سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

۱۰- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	زمین	ساختمان	جمع	بهای تمام شده:
				مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۳
۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		افزایش
۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
				استهلاک انباشته
				مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۳
۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷		۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷		افزایش استهلاک
۲۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۵۵		۲۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۵۵		مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
۳۸,۳۱۹,۱۷۸,۰۸۲		۳۸,۳۱۹,۱۷۸,۰۸۲		ارزش دفتری در ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
۱۶,۸۶۱,۷۸۰,۸۲۱,۹۱۸	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۶۱,۷۸۰,۸۲۱,۹۱۸		ارزش دفتری در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳		

۱-۱- 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
۱-۲- 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

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۱- سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک دوره مالی	مانده پایان دوره
۱,۸۸۴,۴۶۱,۴۵۶	۰	(۳۲۰,۳۵۶,۸۷۲)	۱,۵۶۴,۱۰۴,۵۸۴
۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۷۴۹,۹۹۹,۸۸۰)	۷۵۰,۰۰۰,۱۲۰
۰	۱,۶۳۱,۱۶۴,۳۸۳	(۸۱۵,۵۸۱,۹۵۶)	۸۱۵,۵۸۲,۴۲۷
۰	۳,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲۵۵,۴۶۳,۹۰۸)	۳,۲۸۴,۵۳۶,۰۹۲
۱,۸۸۴,۴۶۱,۴۵۶	۶,۶۷۱,۱۶۴,۳۸۳	(۳,۱۴۱,۴۰۲,۶۱۶)	۶,۴۱۴,۲۲۳,۲۲۳

مخارج تأسیس و برگزاری مجامع

مخارج نوسازی و بهسازی

مخارج آبونما نرم افزار

مخارج عملیاتی

۱۲- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی:

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
ریال	ریال
۱۴۴,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰	۶,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰
۱۴۴,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰	۶,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰
۶,۲۱۵,۷۵۰,۰۰۰	۱۸,۱۱۸,۲۵۰,۰۰۰
۶,۲۱۵,۷۵۰,۰۰۰	۱۸,۱۱۸,۲۵۰,۰۰۰
۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰	۲۴,۲۵۱,۵۸۳,۳۳۰

اشخاص وابسته:

بانک شهر

سایر اشخاص:

فروشگاه رفاه

۱۳- سایر سرمایه گذاری

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
بهای تمام شده	بهای تمام شده
ریال	ریال
۰	۴۰۹,۴۲۸,۸۹۸,۰۹۶
۰	۴۰۹,۴۲۸,۸۹۸,۰۹۶

سرمایه گذاری جاری سریع معامله در بازار

صندوق سرمایه گذاری خزانه داریوش

۱۴- موجودی نقد

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
ریال	ریال
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۹۶,۵۷۸,۸۵۷
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۹۶,۵۷۸,۸۵۷

موجودی نزد بانکها

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

۱۵- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
ریال	ریال	
۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴	۲۴,۹۷۸,۲۲۴,۶۹۶	سایر حساب های پرداختنی:
۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	اشخاص وابسته:
۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹	۱۷,۴۸۴,۷۵۷,۲۶۹	مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش
۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲	۲۵۰,۷۰۷,۹۱۹	کارمزد متعهد پذیره نویس تامین سرمایه تمدن
۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱	۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴	مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳	۱۲۵,۲۹۵,۳۲۵,۲۵۵	حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
		متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین

سایر اشخاص:

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	۱,۵۸۹,۵۷۶,۳۳۷	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	۵,۹۶۷,۱۱۰,۵۸۲	
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۱۳۱,۲۶۲,۴۳۵,۸۳۸	

۱۶ - سود سهام پرداختنی:

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
ریال	ریال	
.	۹۴,۲۳۲,۲۷۶,۰۶۴	سود مصوب مجمع ۷ شهریور ۱۴۰۳
.	۹۴,۲۳۲,۲۷۶,۰۶۴	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۷- 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 ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ به شرح زیر است

دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی	واحد های سرمایه گذاری	
	ممتاز	عادی
	تعداد	تعداد
بانک شهر	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰
مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۹۰۰,۰۰۰	۰
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱۰۰,۰۰۰	۰
سایر	۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰
	<u>۱۰,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰</u>
جمع	<u>۹,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰</u>
تعداد	<u>۹,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰</u>

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

۱۸- نقد حاصل از عملیات

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
ریال	
۲۱۵,۵۸۷,۵۷۳,۴۱۲	سود خالص
	تعديلات:
۲۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۵۵	استهلاك دارایی های غیر جاری
۲۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۵۵	
۱۲۶,۰۹۷,۵۰۰,۰۰۰	(افزایش) کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
(۴,۶۱۱,۱۲۱,۲۴۲)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۱۹,۸۱۷,۹۰۲,۹۸۴	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
(۴۱۰,۱۰۷,۰۰۴,۴۱۶)	(افزایش) کاهش سرمایه گذاری ها
(۲۶۸,۸۰۲,۷۲۲,۶۷۴)	
(۲۷,۷۳۵,۶۹۷,۲۰۷)	جمع

۱۹- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۹-۱- 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 مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۹.۱.۱ 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.

۱۹.۱.۲ 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 تأیید 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.

۱۹.۱.۳ 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.

۱۹.۱.۴ 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.

۱۹.۱.۵ 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 می رود 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.

۱۹.۱.۶ 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 مستأجران 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 مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۹.۱.۷ 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

۱۹.۱.۸ ریسک نقد شوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسیولیت 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 مسیولیت 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.

۱۹.۱.۹ 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.

۱۹.۱.۱۰ 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.

۱۹.۱.۱۱ 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 مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲۰- معاملات با اشخاص وابسته

۲۰-۱- معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

نام شخص وابسته	موضوع معامله	نوع وابستگی	□ (ارزش معامله)	(مبالغ به ریال) مانده (بستانکار)
ارکان صندوق :				
ذخیره کارمزد مدیر		مدیر صندوق	۱۷,۴۸۴,۷۵۷,۲۶۹	(۱۷,۴۸۴,۷۵۷,۲۶۹)
مدیر بهره برداری شرکت	کارمزد ارکان	مدیر بهره بردار	۲۴,۹۷۸,۲۲۴,۶۹۶	(۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین		متولی صندوق	۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴	(۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴)
موسسه حسابرسی بیات رایان		حسابرس صندوق	۲۵۰,۷۰۷,۹۱۹	(۲۵۰,۷۰۷,۹۱۹)
			۴۳,۳۱۳,۶۸۹,۷۸۸	(۳۳,۵۲۰,۷۶۱,۵۵۶)

۲۱- 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 مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲۱- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	نام شخص وابسته
خالص طلب (بدهی)	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	ریال	ریال
			ارکان صندوق :
(۲۴,۹۷۸,۲۲۴,۶۹۶)	۲۴,۹۷۸,۲۲۴,۶۹۶		مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران آتیه تجارت کیش
(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷		کارمزد متعهد پذیره نویس شرکت تامین سرمایه تمدن
(۱۷,۴۸۴,۷۵۷,۲۶۹)	۱۷,۴۸۴,۷۵۷,۲۶۹		مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
(۲۵۰,۷۰۷,۹۱۹)	۲۵۰,۷۰۷,۹۱۹		حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
(۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴)	۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴		متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین
(۱۲۵,۲۹۵,۳۲۵,۲۵۵)	۱۲۵,۲۹۵,۳۲۵,۲۵۵	۰	
			سایر اشخاص :
		۶,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰	بانک شهر
(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	مخارج نوسازی
(۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	ذخیره هزینه تصفیه صندوق
(۱,۵۸۹,۵۷۶,۳۳۷)	۱,۵۸۹,۵۷۶,۳۳۷	۰	ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
(۱,۷۰۸,۹۰۴,۱۰۹)	۱,۷۰۸,۹۰۴,۱۰۹	۰	بدهی به مدیر صندوق بابت هزینه آبونمان نرم افزار
(۱۶۸,۶۳۰,۱۳۷)	۱۶۸,۶۳۰,۱۳۷	۰	بدهی بابت مالیات بر ارزش افزوده
(۵,۹۶۷,۱۱۰,۵۸۳)	۵,۹۶۷,۱۱۰,۵۸۳	۶,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰	
(۱۳۱,۲۶۲,۴۳۵,۸۳۸)	۱۳۱,۲۶۲,۴۳۵,۸۳۸		جمع

۲۲- 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.

۲۳- 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 شهریور ماه ۱۴۰۳

۲۴_ گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۳۱ شهریور ۱۴۰۳	یادداشت	
ریال	ریال		
			دارایی ها:
۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳	۲۰,۷۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴-۱	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	۶,۴۱۴,۲۲۳,۲۲۳		سایر دارایی ها
۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰	۲۴,۲۵۱,۵۸۳,۳۳۰		دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ه
۰	۴۱۰,۱۰۷,۰۰۴,۴۱۶		سایر سرمایه گذاری
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۹۶,۵۷۸,۸۵۷		موجودی نقد
۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۲۸۴	۲۱,۱۸۴,۰۶۹,۳۸۹,۸۲۶		جمع دارایی ها
			بدهی ها :
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۱۳۱,۲۶۲,۴۳۵,۸۳۸		پرداختنی های تجاری
۰	۹۴,۲۳۲,۲۷۶,۰۶۴		سود سهام پرداختنی
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۲۲۵,۴۹۴,۷۱۱,۹۰۲		جمع بدهی ها
۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	۲۰,۹۵۸,۵۷۴,۶۷۷,۹۲۴		خالص دارایی

۲۴-۱- ارزش گذاری املاک بر اساس گزارش کارشناسی هیات ۳ نفره در مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۹ می باشد.