

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گزارش حسابرس مستقل به همراه

صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۱۶

شماره: ۱۴۰۳-۲۶۶

گزارش حسابرسی مستقل

به مدیریت

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گزارش نسبت به صورت های مالی

اظهاری نظر

۱- صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم - ("صندوق") شامل صورت خالص دارایی ها در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳ و صورت های سود و زیان و گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۴، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه، صورت های مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳ و عملکرد مالی و گردش خالص دارایی های آن را برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبنای اظهار نظر

۲- حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های مؤسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرسی در صورت های مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین رفتار حرفه ای جامعه حسابداران رسمی ایران، مستقل از صندوق است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر کافی و مناسب است.

مسائل عمده حسابرسی

۳- منظور از مسائل عمده حسابرسی مسائلی است که به قضاوت حرفه ای حسابرس در حسابرسی صورتهای مالی دوره جاری دارای بیشترین اهمیت بوده اند. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورتهای مالی و به منظور اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی مزبور مورد توجه قرار گرفته اند. در این خصوص مسائل عمده حسابرسی با اهمیت برای درج در گزارش ملاحظه نشده است.

مسئولیت مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

۴- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورتهای مالی طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی لازم برای تهیه صورتهای مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده مدیر صندوق است.

در تهیه صورتهای مالی، مدیر صندوق مسئول ارزیابی توانایی صندوق به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال صندوق یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورتهای مالی

۵- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورتهای مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی با اهمیت تلقی می شوند که بطور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورتهای مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه ای و حفظ نگرش تردید حرفه ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین :

- خطرهای تحریف با اهمیت صورتهای مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی، روش های حسابرسی در برخورد با این خطرها طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.

- از کنترل های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می شود.
- مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می شود.
- بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط صندوق و وجود یا نبود ابهامی با اهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه گیری می شود. اگر چنین نتیجه گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت های مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهار نظر موسسه تعدیل می گردد. نتیجه گیری ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت بازماند.
- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت های مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت های مالی، به گونه ای در صورتهای مالی منعکس شده اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می گردد.

افزون بر این، زمانبندی اجرا و دامنه برنامه ریزی شده کار حسابرسی و یافته های عمده حسابرسی، شامل ضعف های با اهمیت کنترل های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع رسانی می شود.

به علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه می شود، و همه روابط و سایر موضوعاتی که می توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثرگذار باشد و، در موارد مقتضی، تدابیر ایمنی مربوط به اطلاع آنها می رسد.

از بین موضوعات اطلاع رسانی شده به ارکان راهبری، آن دسته از مسائلی که در حسابرسی صورت های مالی دوره جاری دارای بیشترین اهمیت بوده اند و بنابراین مسائل عمده حسابرسی به شمار می روند مشخص می شود. این مسائل در گزارش حسابرس توصیف می شوند، مگر اینکه طبق قوانین یا مقررات افشای آن مسائل منع شده باشد یا هنگامی که، در شرایط بسیار نادر، موسسه به این نتیجه برسد که مسائل مذکور نباید در گزارش حسابرس اطلاع رسانی شود زیرا بطور معقول انتظار می رود پیامدهای نامطلوب اطلاع رسانی بیش از منافع عمومی حاصل از اطلاع رسانی آن باشد.

همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و دستورالعمل "اجرایی ثبت و گزارش دهی رویه های مالی صندوق های سرمایه گذاری" مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار ("سبا") را به مجمع صندوق گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۶- مفاد برخی از مواد ابلاغیه ها، بخشنامه ها و اطلاعیه های سبا طی دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر رعایت نگردیده است:

۶-۱- مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۳۴ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۵ سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص ارسال صورت های مالی منتهی به ۳۱ خرداد و ۳۱ شهریور در تارنما و سامانه کدال ظرف مهلت مقرر. (هر دو در تاریخ ۳۰ مهر ماه با تاخیر منتشر شده است)

۶-۲- مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۰۹۳ سبا مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۰۵ با موضوع افشای ماهانه پرتفوی صندوق های سرمایه گذاری در خصوص مرداد و شهریور ماه ۱۴۰۳ در تارنمای صندوق ظرف مهلت مقرر. (با تاخیر منتشر شده است)

۶-۳- مفاد اطلاعیه ۱۲۰۳۰۰۷۳ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۷ در مورد ارائه اظهار نظر حسابرس نسبت به گزارش ها و صورتهای مالی سالانه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ حداکثر ظرف ۳۰ روز پس از دریافت صورت های مالی و بارگذاری بلافاصله پس از دریافت در تارنمای صندوق. (انتشار کدال ۹ مرداد و انتشار در تارنما ۲۱ مهر)

۷- مفاد برخی از مواد امیدنامه و اساسنامه صندوق طی دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر رعایت نگردیده است:

۷-۱- مفاد ماده ۲۶ اساسنامه با موضوع تصویب بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه املاک و مستغلات و بودجه نوسازی، تعمیرات اساسی و نگهداری دوره املاک و مستغلات توسط مجمع صندوق.

۷-۲- مفاد ماده ۲۹ اساسنامه صندوق با موضوع مالکیت صندوق بر املاک و مستغلات، واحدهای تجاری طبقه زیر زمین اول به متراژ ۷۱۲ متر و انباری های زیر زمین دوم ساختمان موسوم به ساختمان صرافها. (تاکنون منافع آن به صندوق انتقال نیافته است)

۷-۳- مفاد ماده ۳۱ امیدنامه با موضوع تهیه و افشا صورت وضعیت های بهره برداری عملیاتی صندوق از املاک و مستغلات هر ۳ ماه یکبار. (صورت وضعیت بهار و تابستان ۱۴۰۳ در تاریخ ۲۸ مهر ۱۴۰۳ منتشر شده است)

۷-۴- مفاد ماده ۱۵ امیدنامه با موضوع گزارش ارزیابی هیات کارشناسی در خصوص استفاده از دو رویکرد ارزش منصفانه مقایسه ای و ارزش جایگزینی مستهلک شده و افشای مفروضات هر کدام از دو رویکرد ارزش گذاری در ارزیابی املاک مورد بهره برداری.

۷-۵- مفاد بند ۱۶ ماده ۶۸ اساسنامه در خصوص افشای گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز در پایان هر دوره شش ماهه، حداکثر ۴۵ روز پس از پایان هر دوره. (در خصوص دوره مالی ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲).



گزارش حسابرس مستقل - ادامه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

۶-۷- مفاد ماده ۶۴ و بند ۷ ماده ۶۸ اساسنامه با موضوع افشای مواعید زمانی و مبلغ سود توزیعی حاصل از عملیات صندوق مصوب مجمع صندوق و پرداخت سود مطابق آن. (مبلغ ۸۱ میلیارد ریال تاکنون پرداخت نشده است)

۸- اصول و رویه های کنترل داخلی مدیر و متولی در جهت اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و امیدنامه صندوق و همچنین روش های مربوط به ثبت و ضبط حساب ها طی دوره مالی مورد گزارش به صورت نمونه ای توسط این موسسه مورد رسیدگی قرار گرفته و موارد مشاهده شده طی نامه مدیریت جداگانه به مدیر صندوق گزارش می گردد.

۹- در رعایت مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۷ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی صورت های مالی صندوق بر اساس استاندارد های حسابرسی مورد رسیدگی قرار گرفت در این رابطه نظر این موسسه به موردی حاکی از ایجاد محدودیت در دارایی های صندوق از قبیل تضمین و توثیق به نفع اشخاص جلب نگردید.

۱۰- محاسبات خالص ارزش روز دارایی ها (NAV) و ارزش آماری طی دوره مالی مورد گزارش به صورت نمونه ای توسط این موسسه مورد رسیدگی قرار گرفته که به استثنای عدم ثبت روزانه هزینه استهلاک به مبلغ ۲۵ میلیارد ریال، و درآمد اجاره به مبلغ ۲۴ میلیارد ریال مورد بااهمیت دیگری مشاهده نگردید.

۱۱- گزارش مدیر در مورد عملکرد صندوق جهت دوره مالی مورد گزارش مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده نظر این موسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده باشد، جلب نگردیده است.

۱۲- در اجرای ماده (۴) رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تامین مالی تروریسم در شرکتهای تجاری و موسسات غیر تجاری، موضوع ماده (۴۶) آیین نامه اجرایی ماده (۱۴) الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، در این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص با توجه به مفاد اساسنامه صندوقهای سرمایه گذاری مصوب سب، اجرای مفاد قانون و مقررات فوق بر عهده مدیر صندوق می باشد. بر اساس بررسی های صورت گرفته توسط این موسسه، موارد عدم رعایت مفاد قانون و مقررات یاد شده در ارتباط با عملیات صندوق مورد گزارش، مشاهده نگردیده است.

تاریخ: ۱۶ بهمن ماه ۱۴۰۳

مؤسسه بیات رایان - حسابداران رسمی

علیرضا شهریاری
کد عضویت ۹۶۲۴۴۱

محمود عبدلی
کد عضویت ۹۵۲۲۳۴



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

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 ۱۴۰۳/۰۷/۱۰ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
-------------	-------------------------	-----	-------

مدیر صندوق

سید علی سجادی

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق

متولی

ابوالفضل بسطامی

موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های
مدیریت حسابرین

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
۴۷۱۵۵۲ «سامی خاص»



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

دوره شش منتهی به ۳۱
شهریور ۱۴۰۳

یادداشت

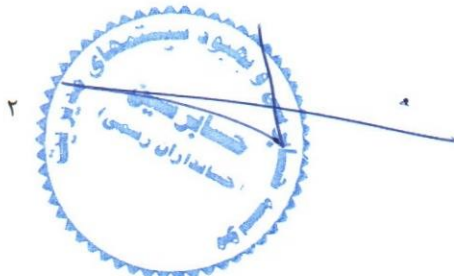
درآمد های عملیاتی:

۲۸۷,۹۰۲,۵۰۰,۰۰۰	۴	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۶۷۸,۱۰۶,۳۲۰	۵	سود تحقق نیافته نگهداری اوراق
۲۹,۷۴۷,۵۷۵,۵۵۳	۶	سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها
۳۱۸,۳۲۸,۱۸۱,۸۷۳		جمع درآمدهای عملیاتی

هزینه های عملیاتی:

(۷۳,۴۹۹,۵۷۹,۸۵۶)	۷	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۲۹,۲۴۱,۰۲۸,۶۰۵)	۸	سایر هزینه های عملیاتی
(۱۰۲,۷۴۰,۶۰۸,۴۶۱)		جمع هزینه های عملیاتی
۲۱۵,۵۸۷,۵۷۳,۴۱۲		سود خالص
۱۲۷	۹	سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



شرکت مشاور سرمایه گذاری امین پیکان آفاق
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۴
سایه نام: ۱۱



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

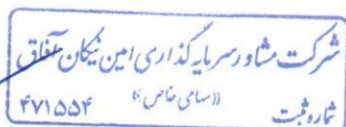
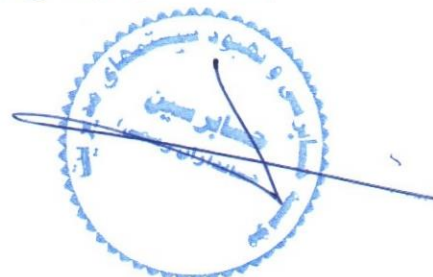
یادداشت	۳۱ شهریور ۱۴۰۳	۲۹ اسفند ۱۴۰۲
دارایی ها:		
۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱۶,۸۶۱,۷۸۰,۸۲۱,۹۱۸	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳
۱۱ سایر دارایی ها	۶,۴۱۴,۲۲۳,۲۲۳	۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۲۴,۲۵۱,۵۸۳,۳۳۰	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
۱۳ سایر سرمایه گذاری	۴۱۰,۱۰۷,۰۰۴,۴۱۶	.
۱۴ موجودی نقد	۳,۲۹۶,۵۷۸,۸۵۷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

۱۰,۰۱۶

۱۰,۰۴۷

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

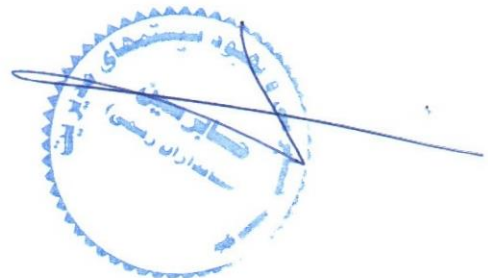
یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی می باشد



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
گرددش خالص دارایی
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)			
مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری		
۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	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	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع خالص دارایی ها در ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	

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



شرکت مشاور سرمایه گذاری امین پیکان آفاق
شماره ثبت ۴۷۱۵۵۴ «سامی فانس»

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت جریان های نقدی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

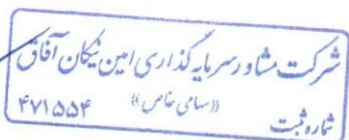
(مبالغ به ریال)

دوره شش منتهی به ۳۱
شهریور ۱۴۰۳

یادداشت

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

۱-۱-۱ دوره گزارشگری: بنا به ذکر شده با توجه به تأسیس صندوق و شروع فعالیت صندوق از ۲۴ دی ماه ۱۴۰۲ صورت سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی فاقد ارقام 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 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 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 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 بیت رایان است که با شماره ثبت ۱۹۱۰ نزد مرجع ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. نشانی حسابرصندوق 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.

۱۲ اهمیت 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 دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۲.۲.۲ 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

۲.۲.۳ 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 و استهلاک 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، استهلاک 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	استهلاک
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد

۲.۶ دارایی های مشهود

استهلاک دارایی ثابت مشهود، با توجه به الگو مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاک موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۳۱/۰۴/۱۳۹۴ قانون مالیات های منصفانه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعد آن و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۳۰ سال	مستقیم

۲.۷ زیان کاهش ارزش دارایی ها

در پایان هر دوره گزارشی، 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.

۲.۸ وضعیت مالیاتی

به استناد تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکرر الحاقی به قانون مالیات های مستقیم (مصوب ۱۳۶۶/۰۲/۰۳) موضوع تبصره ۱ ماده ۷ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست های 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 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 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 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 شناسائی 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 صرافها

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:

نام سهام	تعداد واحد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	سود تحقق نیافته
		ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق سرمایه گذاری خزانه داریوش	۴۰,۵۵۶,۴۶۸	۴۱۰,۱۰۷,۰۰۴,۴۱۶	۴۰۹,۳۵۲,۰۰۳,۰۳۳	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
۲۵۵,۴۶۳,۹۰۸
۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۳۹۲,۵۹۷,۸۹۳
۱,۷۹۲,۴۱۰
۳۲۰,۳۵۶,۸۷۲
۲۹,۲۴۱,۰۳۸,۶۰۵

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

زمین	ساختمان	جمع	(مبالغ به ریال)
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 شهریور 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	.	۲۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۵۵	۲۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۵۵
مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	.	۳۸,۲۱۹,۱۷۸,۰۸۲	۳۸,۲۱۹,۱۷۸,۰۸۲
ارزش دفتری در ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۶۱,۷۸۰,۸۲۱,۹۱۸	۱۶,۸۶۱,۷۸۰,۸۲۱,۹۱۸
ارزش دفتری در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳

- ۱۰-۱- 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
- ۱۰-۲- استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۰ سال محاسبه گردیده است.
- ۱۰-۳- ساختمان صندوق از تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۱ به مبلغ ۱۰/۰۰۰ میلیون ریال تحت پوشش بیمه ای آتشسوزی انفجار زلزله و... می باشد.



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:

(مبالغ به ریال)

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	(۲,۱۴۱,۴۰۲,۶۱۶)	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:

۱۴۰۳/۰۶/۳۱

ریال

۱۴۰۲/۱۲/۲۹

ریال

اشخاص وابسته:

بانک شهر

۲۴,۲۵۱,۵۸۳,۳۳۰

۱۴۴,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰

۲۴,۲۵۱,۵۸۳,۳۳۰

۱۴۴,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰

سایر اشخاص:

فروشگاه رفاه

۱۲-۱

۶,۳۱۵,۷۵۰,۰۰۰

۶,۳۱۵,۷۵۰,۰۰۰

۲۴,۲۵۱,۵۸۳,۳۳۰

۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰

۱۲-۱ طبق توافق صورت گرفته طلب از فروشگاه رفا توسط بانک تایید شد و به حساب بانک شهر منظور شد.

۱۳- سایر سرمایه گذاری

سرمایه گذاری جاری سریع معامله در بازار

صندوق سرمایه گذاری خزانه داریوش

تعداد واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل	بهای تمام شده
۴۰,۵۵۶,۴۶۸	۴۰۹,۴۲۸,۸۹۸,۰۹۶	۴۱۰,۱۰۷,۰۰۴,۴۱۶	۲/۴٪	۰
۴۰,۵۵۶,۴۶۸	۴۰۹,۴۲۸,۸۹۸,۰۹۶	۴۱۰,۱۰۷,۰۰۴,۴۱۶	۲/۴٪	۰

۱۴- موجودی نقد

موجودی نزد بانکها

۱۴۰۳/۰۶/۳۱

ریال

۱۴۰۲/۱۲/۲۹

ریال

۳,۲۹۶,۵۷۸,۸۵۷

۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۳,۲۹۶,۵۷۸,۸۵۷

۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰



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
۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷
۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹	۱۷,۴۸۴,۷۵۷,۲۶۹
۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲	۲۵۰,۷۰۷,۹۱۹
۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱	۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴
۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳	۱۲۵,۲۹۵,۳۲۵,۲۵۵

سایر حساب های پرداختنی:
اشخاص وابسته:

مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش
کارمزد متعهد پذیره نویسی تامین سرمایه تمدن
مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین

سایر اشخاص:

۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵	.
.	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶۰۷,۴۰۲,۱۰۷	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴۱۳,۷۹۲,۷۰۶	۱,۵۸۹,۵۷۶,۳۳۷
۲۲۶,۰۲۷,۳۹۷	۱,۷۰۸,۹۰۴,۱۰۹
۲۰,۳۴۲,۴۶۶	۱۶۸,۶۳۰,۱۳۷
۳,۱۸۶,۲۰۵,۲۰۱	۵,۹۶۷,۱۱۰,۵۸۳
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۱۳۱,۲۶۲,۴۳۵,۸۳۸

هزینه تاسیس

مخارج نوسازی

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق

ذخیره بابت هزینه آبونمان نرم افزار

بدهی بابت مالیات بر ارزش افزوده

۱۶ - سود سهام پرداختنی:

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
ریال	ریال
.	۹۴,۲۳۲,۲۷۶,۰۶۴
.	۹۴,۲۳۲,۲۷۶,۰۶۴

سود مصوب مجمع ۷ شهریور ۱۴۰۳

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 شهریور ۱۴۰۳ به شرح زیر است

دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی	واحد های سرمایه گذاری		جمع
	ممتاز	عادی	
	تعداد	تعداد	تعداد
بانک شهر	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۹,۰۰۰,۰۰۰
مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۹۰۰,۰۰۰	۰	۹۰۰,۰۰۰
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱۰۰,۰۰۰	۰	۱۰۰,۰۰۰
سایر	۰	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 مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۸- نقد حاصل از عملیات

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
ریال	
۲۱۵,۵۸۷,۵۷۳,۴۱۲	سود خالص
	تعدیلات:
۲۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۵۵	استهلاک دارایی های غیر جاری
۲۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۵۵	
۱۲۶,۰۹۷,۵۰۰,۰۰۰	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 دینفعان، 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 های زیر توجه ویژه مبذول دارند.



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 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.

۱۹.۱.۳ ریسک کاهش قیمت بازار واحد های سرمایه گذاری

هرچند بازارگردان صندوق با داد و ستد واحد های سرمایه گذاری نقد شوندگی 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 میرود ارزش خالص دارایی های صندوق که در تواتر روزانه افشا می شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحد های صندوق نباشد 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 تمهیدات 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 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 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 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 و 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 چارچوب 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)	مانده (بستانکار) (مبالغ به ریال)
ارکان صندوق :				
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	کارمزد ارکان	مدیر صندوق	۲۹,۹۲۹,۶۸۵,۶۶۷	(۱۷,۴۸۴,۷۵۷,۲۶۹)
شرکت مسکن و عمران آتیه کیش		مدیر بهره بردار	۴۲,۷۵۶,۶۹۳,۸۵۶	(۲۴,۹۷۸,۲۲۴,۶۹۶)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین		متولی صندوق	۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴	(۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴)
موسسه حسابرسی بیات رایان		حسابرس صندوق	۲۱۳,۲۰۰,۴۲۹	(۲۵۰,۷۰۷,۹۱۹)
بانک شهر	درآمد اجاره	موسس	۲۸۷,۹۰۲,۵۰۰,۰۰۰	۶,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰
			۳۶۱,۴۰۲,۰۷۹,۸۵۶	(۳۷,۱۸۰,۳۵۶,۴۵۸)

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	۱۰۰,۰۰۰	۱٪
شرکت مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	مدیر بهره بردار	ممتاز	۹۰۰,۰۰۰	۹٪
بانک شهر	موسس	ممتاز	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹۰٪
			۱۰,۰۰۰,۰۰۰	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

۲۱-۱. 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)	خالص طلب (بدهی)
	ریال	ریال	ریال	ریال
ارکان صندوق :				
مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران آتیه تجارت کیش		۲۴,۹۷۸,۲۲۴,۶۹۶	(۲۴,۹۷۸,۲۲۴,۶۹۶)	(۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴)
کارمزد متعهد پذیره نویس شرکت تامین سرمایه تمدن		۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)	(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)
مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق		۱۷,۴۸۴,۷۵۷,۲۶۹	(۱۷,۴۸۴,۷۵۷,۲۶۹)	(۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹)
حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان		۲۵۰,۷۰۷,۹۱۹	(۲۵۰,۷۰۷,۹۱۹)	(۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲)
متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین		۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴	(۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴)	(۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱)
	.	۱۲۵,۲۹۵,۲۲۵,۲۵۵	(۱۲۵,۲۹۵,۲۲۵,۲۵۵)	(۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳)
سایر اشخاص :				
بانک شهر	۶,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰	.	.	.
مخارج نوسازی	.	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵)
ذخیره هزینه تصفیه صندوق	.	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۶۰۷,۴۰۲,۱۰۷)
ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق	.	۱,۵۸۹,۵۷۶,۳۳۷	(۱,۵۸۹,۵۷۶,۳۳۷)	(۴۱۳,۷۹۲,۷۰۶)
بدهی بابت هزینه آبونمان نرم افزار	.	۱,۷۰۸,۹۰۴,۱۰۹	(۱,۷۰۸,۹۰۴,۱۰۹)	(۲۲۶,۰۲۷,۳۹۷)
بدهی بابت مالیات بر ارزش افزوده	.	۱۶۸,۶۳۰,۱۳۷	(۱۶۸,۶۳۰,۱۳۷)	(۲۰,۳۴۲,۴۶۶)
	۶,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰	۵,۹۶۷,۱۱۰,۵۸۳	(۵,۹۶۷,۱۱۰,۵۸۳)	(۳,۱۸۶,۲۰۵,۲۰۱)
جمع		۱۳۱,۲۶۲,۴۳۵,۸۳۸	(۱۳۱,۲۶۲,۴۳۵,۸۳۸)	(۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴)

۲۲- تعهدات و بدهی های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت خالص دارایی ها 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

یادداشت	۳۱ شهریور ۱۴۰۳	۲۹ اسفند ۱۴۰۲
	ریال	ریال
دارایی ها:		
۲۴-۱ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۲۰,۷۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳
سایر دارایی ها	۶,۴۱۴,۲۲۳,۲۲۳	۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی	۲۴,۲۵۱,۵۸۳,۳۳۰	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
سایر سرمایه گذاری	۴۱۰,۱۰۷,۰۰۴,۴۱۶	۰
موجودی نقد	۳,۲۹۶,۵۷۸,۸۵۷	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع دارایی ها	۲۱,۱۸۴,۰۶۹,۳۸۹,۸۲۶	۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۲۸۴
بدهی ها:		
پرداختنی های تجاری	۱۳۱,۲۶۲,۴۳۵,۸۳۸	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
سود سهام پرداختنی	۹۴,۳۳۲,۲۷۶,۰۶۴	۰
جمع بدهی ها	۲۲۵,۴۹۴,۷۱۱,۹۰۲	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
خالص دارایی	۲۰,۹۵۸,۵۷۴,۶۷۷,۹۲۴	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰

۲۴-۱- ارزش گذاری املاک بر اساس گزارش کارشناسی هیات ۳ نفره در مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۹ می باشد.
۲۴-۲- با توجه به اخذ گزارش کارشناسی به تاریخ ۲۹ مرداد ۱۴۰۳ اعداد ستون اسفند ۱۴۰۲ به ارزش دفتری می باشد.

