

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

مجمع صندوق

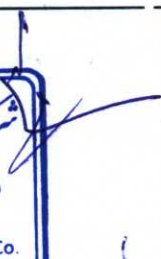
با سلام

به پیوست صورت های مالی سالیانه صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند 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 ۱۴۰۴/۰۲/۰۲ 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 حسابرسین



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
درآمد های عملیاتی:		
۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات	۶۲۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
۵ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق	۴۴,۸۸۵,۸۳۹,۸۵۴	.
۶ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها	۵۲,۷۹۷,۶۳۲,۹۶۴	.
جمع درآمدهای عملیاتی	۷۱۸,۳۴۲,۱۳۹,۴۸۵	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
هزینه های عملیاتی:		
۷ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۴۷,۰۶۲,۳۲۰,۸۵۲)	(۱۰۸,۳۵۸,۳۲۷,۶۵۳)
۸ سایر هزینه های عملیاتی	(۶۴,۲۳۴,۷۹۵,۲۸۹)	(۱۴,۱۳۲,۸۲۹,۲۴۷)
جمع هزینه های عملیاتی	(۲۱۱,۲۹۷,۱۱۶,۱۴۱)	(۱۲۲,۳۸۱,۱۵۶,۹۰۰)
سود خالص	۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴	۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
۹ سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)	۲۹۸	۱۵



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 ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۲۹ اسفند ۱۴۰۲
دارایی ها:		
۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳
۱۱ سایر دارایی ها	۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶	۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱
۱۲ دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
۱۳ سایر سرمایه گذاری	۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵	.
۱۴ موجودی نقد	۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع دارایی ها	۱۷,۵۱۴,۴۹۶,۵۰۷,۳۳۳	۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۲۸۴
بدهی ها:		
۱۵ پرداختی های تجاری	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
۱۶ سود سهام پرداختی	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	.
جمع بدهی ها	۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
خالص دارایی	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

10154

۱۰,۰۱۶

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گردش خالص دارایی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
.	(۲۷۳,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
.	۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴

تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳:

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱

تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳:

سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها

در ۳۰ اسفند 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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	یادداشت
۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸	.	۱۸
-	.	
۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸	.	
.	.	
.	.	
.	.	
۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸	.	
.	.	
(۱۶۲,۲۳۹,۴۵۲,۸۹۴)	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
(۱۶۲,۲۳۹,۴۵۲,۸۹۴)	.	
(۹۵,۶۷۸,۲۶۳,۰۰۶)	.	
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های عملیاتی

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

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

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

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در ۳۰ اسفند 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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند 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 هـ 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 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 ادرس 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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند 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، میدان آرژانتین، بخارست، کوچه نهم پلاک ۱۶ است.

۱.۴.۳ متولی صندوق

موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین 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 حسابرس 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.

۱۲ اهمیت رویه های حسابداری

۲.۱ مبنای 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

سال مالی منتهی به ۱۳۰ اسفند 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 ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات های منصف ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعد آن و بر اساس نرخ ها و روش ها، زیر محاسبه می شود:

دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۳۰ سال	مستقیم

۲.۷ 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.

۲.۸ 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 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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند 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 شناسایی نگردیده است

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۴- درآمد اجاره و مستغلات

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
ریال	ریال
۶۲۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
۶۲۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰

اجاره واحدهای ساختمان صرافها

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند
ریال	ریال
۴۴,۸۸۵,۸۳۹,۸۵۴	۰
۴۴,۸۸۵,۸۳۹,۸۵۴	۰

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	۱,۴۵۰,۰۰۰	۱۴,۶۰۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۳,۵۷۲,۶۵۰,۵۰۰	۳,۷۳۷,۷۸۱	۳,۰۲۶,۱۱۱,۷۱۹
صندوق صندوق توسعه افق رابین	۲۴,۱۷۰,۱۵۲	۴۲۸,۱۵۰,۰۷۲,۵۲۸	۳۸۵,۲۱۰,۰۶۶,۲۵۵	۸۰,۳۷۸,۱۳۸	۴۲,۸۵۹,۷۲۸,۱۳۵
		۴۴۳,۷۵۱,۵۷۲,۵۲۸	۳۹۷,۷۸۲,۷۱۶,۷۵۴	۸۳,۰۱۵,۹۲۰	۴۴,۸۸۵,۸۳۹,۸۵۴

۶- سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
ریال	ریال
۵۲,۷۹۷,۶۳۲,۹۶۴	۰
۵۲,۷۹۷,۶۳۲,۹۶۴	۰

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
ریال	ریال
۸۴,۹۲۷,۸۳۵,۹۵۳	۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴
۰	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷
۵۹,۴۴۹,۴۸۵,۱۱۰	۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹
۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹	۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲
۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱۶,۴۳۸,۳۴۱
۱۴۷,۰۶۲,۳۲۰,۸۵۲	۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳

مدیر بهره برداری
 متعهد پذیره نویس
 مدیر
 حسابرس
 متولی

۸- سایر هزینه های عملیاتی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
ریال	ریال
۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۷,۶۹۸,۰۰۸۹,۶۳۶	۶۶۰,۱۶۲,۵۶۹
۳,۸۷۱,۱۹۸,۶۲۸	۰
۸۸,۵۷۵,۰۰۰	۰
۳۹۲,۵۹۷,۸۹۳	۶۰۷,۴۰۲,۱۰۷
۴۴,۴۶۱,۱۲۸	۰
۴,۴۱۰,۹۶۰	۰
۶۳۵,۴۶۱,۹۹۲	۱۱۵,۵۳۸,۵۴۴
۶۴,۲۳۴,۷۹۵,۲۸۹	۱۴,۱۲۲,۸۲۹,۲۴۷

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
ریال	ریال
۲۵,۹۴۴,۵۰۱,۴۳۰	۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵	۲۹۸

سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

۱۰- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	زمین	ساختمان	جمع
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش			
مانده در ۳۰ اسفند 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	.	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲
مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	.	۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹	۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹
ارزش دفتری در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱	۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱
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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند 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
۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	۸۱,۳۵۹,۴۷۵	(۶۳۵,۴۶۱,۹۹۲)	۱,۲۴۸,۹۹۹,۴۶۴
.	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.
.	۳,۰۰۱,۷۰۷,۶۵۱	(۲,۹۸۸,۳۳۶,۹۱۱)	۱۳,۳۷۰,۷۴۰
.	۴,۲۵۵,۰۰۰,۰۰۰	(۳,۸۷۱,۱۹۸,۶۲۸)	۳۸۳,۸۰۱,۳۷۲
۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	۸۸,۳۸۰,۶۷,۱۲۶	(۸,۹۹۴,۹۹۷,۵۳۱)	۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶

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:

اشخاص وابسته:

بانک شهر

سایر اشخاص:

فروشگاه رفاه

سایر

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۱۴۴,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰
۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۱۴۴,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰
.	۶,۳۱۵,۷۵۰,۰۰۰
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۱۵,۷۵۰,۰۰۰
۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۱۵۰,۴۴۹,۰۸۳,۳۳۰

۱۲-۱

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

۱۳- سایر سرمایه گذاری

تعداد واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل	بهای تمام شده
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۱,۴۵۰,۰۰۰	۱۸,۳۲۵,۵۶۵,۶۵۷	۲۰,۲۸۱,۶۹۶,۴۶۸	۰/۱٪	.
۲۴,۱۷۰,۱۵۲	۳۸۷,۱۱۹,۱۵۰,۳۴۲	۴۲۹,۹۷۸,۸۷۸,۳۷۷	۲/۵٪	.
.	۴۰۵,۳۴۴,۷۱۵,۸۹۹	۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵	۲/۶٪	.

سرمایه گذاری جاری سریع معامله در بازار

صندوق سرمایه گذاری خزانه داریوش

صندوق توسعه رابین

۱۴- موجودی نقد

موجودی نزد بانکها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۵- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
ریال	ریال
۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴	۲۹,۰۰۱,۷۸۸,۳۴۵
۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷
۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹	۲۰,۳۰۱,۲۵۱,۸۲۲
۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲	۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹
۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱	۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳	۱۳۳,۱۵۹,۶۷۵,۴۲۳

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش

کارمزد متعهد پذیره نویس 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	۴,۱۰۹,۵۳۹,۲۷۷
۲۲۶,۰۲۷,۳۹۷	۱,۷۹۹,۲۴۸,۷۷۱
۲۰,۳۴۲,۴۶۶	۱۵۴,۵۴۶,۹۸۲
۳,۱۸۶,۲۰۵,۲۰۱	۸,۵۶۳,۳۳۵,۰۳۰
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳

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:

۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
ریال	ریال
-	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶
-	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶

سود مصوب مجمع ۷ شهریور ۱۴۰۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند 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 ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ به شرح زیر است

دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی	واحدهای 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

سال مالی منتهی به ۱۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۸- نقد حاصل از عملیات

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال	
سود خالص	۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
تعدیلات:	۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴
استهلاک دارایی های غیر جاری	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۳۷
کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۳۷
(افزایش) کاهش سایر دارایی ها	(۷۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷)
افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	(۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰)
(افزایش) سرمایه گذاری ها	(۱۸۰,۳۰۱,۰۹۸,۱)
جمع	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
	۳۰,۲۷۸,۴۷۷,۵۹۹
	(۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵)
	(۴۰,۷۰۷,۶۵۲,۴۵۷)
	(۴۹۰,۴۸۳,۸۳۳,۵۰۸)
	۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸

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 های زیر توجه ویژه مبذول دارند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۰ اسفند 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 واحدهای سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه افزوده نشود بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

۱۹.۱.۳ ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای 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 می رود 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 گیرد 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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند 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 واحدهای 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 واحدهای 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 ننمایند 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 واحدهای 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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۰- معاملات با اشخاص وابسته

۱-۲۰- 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 :				
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	مدیر صندوق		۵۹,۴۴۹,۴۸۵,۱۱۰	(۲۰,۳۰۱,۲۵۱,۸۲۲)
شرکت مسکن و عمران آتیه کیش	مدیر بهره بردار		۸۴,۹۲۷,۸۳۵,۹۵۳	(۲۹,۰۰۱,۷۸۸,۳۴۵)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین	کارمزد ارکان متولی صندوق		۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰	(۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰)
موسسه حسابرسی بیات رایان	حسابرس صندوق		۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹	(۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹)
تامین سرمایه تمدن	متعهد پذیره نویس		۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)
بانک شهر	درآمد اجاره	موسس	۶۲۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷	۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷
			۸۴۸,۸۹۲,۶۲۲,۹۸۶	۸۵,۸۴۸,۰۷۴,۵۷۴

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	۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰٪
			۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۱-۱- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	پرواختنی های تجاری و سایر پرواختنی ها	خالص طلب(بدهی)	خالص طلب(بدهی)
ریال	ریال	ریال	ریال
ارکان صندوق :			
مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران آتیه تجارت کیش	۰	۲۹,۰۰۱,۷۸۸,۳۴۵	(۲۹,۰۰۱,۷۸۸,۳۴۵)
کارمزد متعهد پذیره نویس شرکت تامین سرمایه تمدن	۰	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)
مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۰	۲۰,۳۰۱,۲۵۱,۸۲۲	(۲۰,۳۰۱,۲۵۱,۸۲۲)
حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان	۰	۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹	(۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹)
متعهد پذیره نویس - تامین سرمایه تمدن	۰	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)
متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین	۰	۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰	(۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰)
۰	۲۱۵,۱۴۱,۳۱۰,۸۹۰	(۲۱۵,۱۴۱,۳۱۰,۸۹۰)	(۱۹۰,۲۳۹,۹۶۳,۱۲۰)
سایر اشخاص :			
بانک شهر	۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۰	۰
مخارج نوسازی	۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
ذخیره هزینه تصفیه صندوق	۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق	۰	۴,۱۰۹,۵۳۹,۲۷۷	(۴,۱۰۹,۵۳۹,۲۷۷)
بدهی بابت هزینه آبونمان نرم افزار	۰	۱,۷۹۹,۲۴۸,۷۷۱	(۱,۷۹۹,۲۴۸,۷۷۱)
بدهی بابت مالیات بر ارزش افزوده	۰	۱۵۴,۵۴۶,۹۸۲	(۱۵۴,۵۴۶,۹۸۲)
۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۸,۵۶۳,۳۳۵,۰۳۰	(۸,۵۶۳,۳۳۵,۰۳۰)	(۳,۱۸۶,۲۰۵,۳۰۱)
۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۲۲۳,۷۰۴,۶۴۵,۹۲۰	(۲۲۳,۷۰۴,۶۴۵,۹۲۰)	(۱۹۳,۴۲۶,۱۶۸,۳۲۱)
جمع			

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. مالکیت دارایی های صندوق فاقد هر گونه محدودیت، تضمین و توثیق به نفع سایر اشخاص می باشد.

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

در تاریخ ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳

۲۴- گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

یادداشت	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۲۹ اسفند ۱۴۰۲
	ریال	ریال
دارایی ها:		
۲۴-۱ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۲۲,۶۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳
سایر دارایی ها	۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶	۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱
دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ه	۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
سایر سرمایه گذاری	۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵	.
موجودی نقد	۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع دارایی ها	۲۳,۲۸۸,۲۳۶,۲۳۳,۴۱۲	۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۲۸۴
بدهی ها :		
پرداختی های تجاری	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
سود سهام پرداختی	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	.
جمع بدهی ها	۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
خالص دارایی	۲۳,۰۳۵,۰۵۲,۶۷۵,۸۵۳	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰

۲۴-۱- ارزش گذاری املاک بر اساس گزارش کارشناسی هیات ۳ نفره در مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۵ می باشد.

۲۴-۲- با توجه به اخذ گزارش کارشناسی به تاریخ ۲۹ مرداد ۱۴۰۳ اعداد ستون اسفند ۱۴۰۲ به ارزش دفتری می باشد.