

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گزارش حسابرس مستقل به همراه

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۳۱

شماره: ۱۴۰۴-۲۱۵

گزارش حسابرس مستقل

به مجمع

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گزارش حسابرسی 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 ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳ و صورت های سود و زیان و گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن برای سال مالی 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 ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳ و عملکرد مالی و گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای سال مالی 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 حسابرس در حسابرسی صورت های مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه ای حسابداران رسمی، 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 اظهار نظر 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 های مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

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

در تهیه صورت های 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 صورت های مالی

۵- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت های 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 صورت های 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 صورت های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی، روش های حسابرسی در برخورد با این خطرهای 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 اظهارنظر 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، اظهارنظر موسسه تعدیل می گردد. نتیجه گیری ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش ریان حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت بازماند.



- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت‌های مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های مالی، به گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد. افزون بر این، زمانبندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های بااهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع‌رسانی می‌شود.

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

از بین موضوعات اطلاع‌رسانی شده به ارکان راهبری، آن دسته از مسائلی که در حسابرسی صورت‌های مالی دوره جاری دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند و بنابراین مسائل عمده حسابرسی به شمار می‌روند مشخص می‌شود. این مسائل در گزارش حسابرس توصیف می‌شوند، 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 اطلاع‌رسانی شود زیرا بطور معقول انتظار می‌رود پیامدهای نامطلوب اطلاع‌رسانی بیش از منافع عمومی حاصل از اطلاع‌رسانی 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 سال مالی مورد گزارش به شرح زیر رعایت نگردیده است:

۶-۱- مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۳۴ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۵ سبا در خصوص ارسال صورت های مالی منتهی به ۳۱ خرداد و ۳۱ شهریور و گزارش عملکرد منتهی به ۳۰ آذر در تارنما و سامانه کدال ظرف مهلت مقرر.

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

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

۶-۴- مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۲۳ مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۰۵ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص ارسال نامه جوابیه چک

لیست رعایت قوانین و مقررات صندوق های سرمایه گذاری تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار حداکثر تا ۱۰ روز پس از دریافت نامه چک لیست تهیه شده توسط متولی برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر توسط مدیر صندوق (۲ روز تاخیر).



گزارش حسابرس مستقل - ادامه
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

۵-۶- مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۷ سبا مبنی بر ایجاد زیر ساختهای لازم به منظور پرداخت الکترونیکی صندوق های سرمایه گذاری.

۷- مفاد برخی از مواد امیدنامه و اساسنامه صندوق طی سال 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 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)
۷-۳- 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.

۷-۴- مفاد تبصره ۲ ماده ۳۴ اساسنامه با موضوع انتشار آگهی دعوت از ارکان مجمع حداقل ۱۰ روز قبل از تشکیل مجمع در خصوص مجمع ۲۵ اسفند ۱۴۰۳ در تارنمای صندوق و مفاد تبصره ۲ ماده ۳۸ اساسنامه با موضوع افشا به موقع صورتجلسات مجامع در کدال ، در خصوص مجامع ۸ دی و ۲۵ اسفند که به ترتیب با ۱ و ۲ روز تاخیر صورت گرفته است.

۷-۵- مفاد ماده ۳۰ امیدنامه با موضوع هزینه های قابل پرداخت از منابع صندوق در خصوص پرداخت مخارج عملیاتی و نوسازی و بهسازی و علی الحساب پرداختی کارشناسان ارزیابی ملک صرافها.

۷-۶- مفاد بند ۵ ماده ۴۶ اساسنامه در خصوص دریافت مبالغ اجاره بهای املاک و مستغلات و واریز آن به حساب صندوق در خصوص برخی ماهها (با توجه به پروسه تمدید قرارداد های اجاره و انتقال قرارداد اجاره از فروشگاه رفاه به بانک شهر).

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 سال 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 سال مالی مورد گزارش به صورت نمونه ای توسط این مؤسسه مورد رسیدگی قرار گرفته که به استثنای عدم ثبت روزانه هزینه استهلاک ، و درآمد اجاره مورد بااهمیت دیگری مشاهده نگردید. لازم به توضیح است که هزینه استهلاک از تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۱ و درآمد اجاره بانک شهر و رفاه از تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۷ با صدور سند دستی بصورت روزانه شناسایی شده است.



گزارش حسابرس مستقل - ادامه
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

۱۱- گزارش مدیر در مورد عملکرد صندوق جهت سال مالی مورد گزارش مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده نظر این مؤسسه 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 شرکت های تجاری و موسسات غیر تجاری، موضوع ماده (۴۶) آئین نامه اجرایی ماده (۱۴) الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استاندارد های حسابرسی، در این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته که موارد عدم رعایت مشاهده نگردیده است.

تاریخ: ۳۱ اردیبهشت ماه ۱۴۰۴

مؤسسه بیات رایان - حسابداران رسمی

محمود عبدلی

کد عضویت ۹۵۲۲۳۴



علیرضا شهریاری

کد عضویت ۹۶۲۴۴۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

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 شهریکم 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

۱۰-۱۹

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 است. مدیریت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم بر این باور است که صورت های مالی برای ارائه تصویری روشن و منصفانه از وضعیت عملکرد مالی صندوق، در برگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیت های موجود و اثرات آنها در آینده به صورت معقول در موقعیت کنونی میتوان پیش بینی نمود، می باشد و اطلاعات مزبور به نحو درست و به گونه کافی در این صورت های افشا گردیده اند.

صورت های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۲ به تایید ارکان زیر رسیده است.

ارکان صندوق	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	سید علی سجادی	مدیر صندوق	
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی	ابوالفضل بسطامی		



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	دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۳
---------	---------------------------------	--

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	۵۲,۷۵۳,۱۷۱,۸۳۶	.
	جمع درآمدهای عملیاتی	۷۱۸,۲۹۷,۶۷۸,۳۵۷	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰

هزینه های عملیاتی:

۷	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۴۷,۰۶۲,۳۲۰,۸۵۲)	(۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳)
۸	سایر هزینه های عملیاتی	(۶۴,۱۹۰,۳۳۴,۱۶۱)	(۱۴,۱۲۲,۸۲۹,۲۴۷)
	جمع هزینه های عملیاتی	(۲۱۱,۲۵۲,۶۵۵,۰۱۳)	(۱۲۲,۳۸۱,۱۵۶,۹۰۰)
۹	سود خالص	۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴	۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
	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 دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
۱۳ سایر سرمایه گذاری	۴۵۰,۳۶۰,۵۷۴,۸۴۵	.
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 پرداختنی های تجاری	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
۱۶ سود سهام پرداختنی	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

۱۰,۰۱۶

۱۰,۱۵۴

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
صورت گردش خالص دارایی
سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)			
مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری		
		در دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲:	
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	آورده موسسین جهت تحصیل واحد های سرمایه گذاری ممتاز	
۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۱۰ ماه ۱ روز منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲:	
		افزایش واحد های سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحد های سرمایه گذاری عادی	
۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	.	سود تقسیم شده توسط مجمع	
۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰		سود خالص	
		جمع خالص دارایی ها در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
		تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳:	
۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده خالص دارایی در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱	
(۲۷۳,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	سود تقسیم شده توسط مجمع	
۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴	.	سود خالص	
۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع خالص دارایی ها	
		در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	

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



سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

دوره مالی ۱۰ ماه و ۱
روزه منتهی به ۲۹
اسفند ۱۴۰۲

سال مالی منتهی به
۳۰ اسفند ۱۴۰۳

دادداشت

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 فعالیتهای سرمایه گذاری

جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیتهای 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

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۰ 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 ۱ 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- با توجه به تأسیس صندوق و شروع فعالیت صندوق از ۱۴۰۲/۰۲/۳۰ ارقام صورت سود و زیان، صورت گردش خالص دارایی ها و صورت جریان های نقدی قابلیت مقایسه دارند.

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 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 در پایان سال مالی تهیه شده است.

۱۲ 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.

۲.۱.۱ 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 درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه 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 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 ۱۴۰۳ اسفند

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 منسوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعد آن و بر اساس نرخ ها و روش ها، 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	دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه 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 تحقق نیافته نگهداری اوراق :

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
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	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	سود تحقق نیافته
واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق سرمایه گذاری خزانه	۱,۴۵۰,۰۰۰	۲۰,۲۸۵,۵۰۰,۰۰۰	۱۸,۲۵۵,۵۸۴,۷۵۰	۳۸۰,۳۵۳۱	۲,۰۲۶,۱۱۱,۷۱۹
صندوق توسعه افق رابین	۲۴,۱۷۰,۱۵۲	۴۳۰,۰۵۹,۵۱۴,۵۳۶	۳۸۷,۱۱۹,۱۵۰,۲۴۲	۸۰,۶۳۶,۱۵۹	۴۲,۸۵۹,۷۲۸,۱۳۵
		۴۵۰,۳۴۵,۰۱۴,۵۳۶	۴۰۵,۳۷۴,۷۳۴,۹۹۲	۸۴,۴۳۹,۶۹۱	۴۴,۸۸۵,۸۳۹,۸۵۴

۶- سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
ریال	ریال
۵۲,۷۵۳,۱۷۱,۸۳۶	۰
۵۲,۷۵۳,۱۷۱,۸۳۶	۰

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه 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	۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱
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	دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
ریال	ریال
۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۷,۶۹۸,۰۸۹,۶۳۶	۶۶۰,۱۶۲,۵۶۹
۳,۸۷۱,۱۹۸,۶۲۸	۰
۸۸,۵۷۵,۰۰۰	۰
۳۹۲,۵۹۷,۸۹۳	۶۰۷,۴۰۲,۱۰۷
۴,۴۱۰,۹۶۰	۰
۶۳۵,۴۶۱,۹۹۲	۱۱۵,۵۳۸,۵۴۴
۶۴,۱۹۰,۳۳۴,۱۶۱	۱۴,۱۲۲,۸۲۹,۲۴۷

هزینه استهلاک
هزینه نو سازی و بهسازی
هزینه آبنorman 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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
ریال	ریال
۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴	۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۹۸	۱۵

سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

۱۰- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

زمین	ساختمان	جمع (مبالغ به ریال)
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش		
مانده در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استهلاک انباشته		
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۳	۰	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷
افزایش استهلاک	۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲
مانده در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۰	۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹
ارزش دفتری در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱
ارزش دفتری در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳

- ۱۰-۱- بهای تمام شده سرمایه گذاری در املاک و مستغلات مربوط به ساختمان خیابان صرافها است در دوره قبل 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 ۱.۹۱۱.۷۵۰ 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 ۱۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۱- سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

(مبالغ به ریال)

مانده ابتدای سال	مخارج اضافه شده طی سال	استهلاک سال مالی	مانده پایان سال
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

۱۲- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی:

اشخاص وابسته:

بانک شهر

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۱۴۴,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰
۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۱۴۴,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰

سایر اشخاص:

فروشگاه رفاه

سایر

۱۲-۲	۱۲-۳
.	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶,۲۱۵,۷۵۰,۰۰۰	۶,۲۱۵,۷۵۰,۰۰۰
۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۱۵۰,۳۴۹,۰۰۸,۳۳۰

۱۲-۱ تا تاریخ تهیه صورت های مالی مبلغ ۱۸۴/۰۰۰ میلیون ریال از مبلغ مذکور وصول شده است.

۱۲-۲ طبق توافق صورت گرفته طلب از فروشگاه رفاه توسط بانک تایید شد و به حساب بانک شهر منظور شد.

۱۲-۳ مبلغ مذکور بابت علی الحساب پرداختی به کارشناسان ارزیابی ملک صراف ها می باشد.

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	۱۸,۲۲۵,۵۶۵,۶۵۷	۲۰,۲۸۱,۶۹۶,۴۶۸	۰/۱٪	.
۲۴,۱۷۰,۱۵۲	۳۸۷,۱۱۹,۱۵۰,۲۴۲	۴۲۹,۹۷۸,۸۷۸,۳۷۷	۲/۵٪	.
.	۴۰۵,۳۴۴,۷۱۵,۸۹۹	۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵	۲/۶٪	.

۱۲- 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 ۱۳۰ 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	سایر حساب های پرداختنی:
۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	اشخاص وابسته:
۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹	۲۰,۳۰۱,۲۵۱,۸۲۲	مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش
۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲	۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹	کارمزد متعهد پذیره نویس تامین سرمایه تمدن
۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱	۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰	مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳	۱۳۳,۱۵۹,۶۷۵,۴۲۳	حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
		متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های 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
۶۶۰,۱۶۲,۵۶۹	۶,۰۶۳,۳۳۵,۰۳۰	ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
۳,۱۸۶,۲۰۵,۳۰۱	۸,۵۶۳,۳۳۵,۰۳۰	
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	

۱۶- سود سهام پرداختنی:

۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
.	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۶-۱
.	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	سود مصوب مجمع ۷ شهریور ۱۴۰۳

۱۶-۱ مبالغ سود سهام پرداخت نشده مربوط به سهامدارانی است که به دلیل عدم ثبت شماره حساب بانکی در سامانه سجام ، تا کنون وجه مربوطه به ایشان واریز نگردیده است



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	واحد های سرمایه گذاری ممتاز		واحد های سرمایه گذاری عادی		جمع
	تعداد	ممتاز	تعداد	عادی	
بانک شهر	۹,۰۰۰,۰۰۰		۰		۹,۰۰۰,۰۰۰
مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۹۰۰,۰۰۰		۰		۹,۰۰۰,۰۰۰
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱۰۰,۰۰۰		۰		۱,۰۰۰,۰۰۰
سایر	۰		۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰		۱۷,۱۵۹,۷۷۵,۸۱۴,۷۷۵
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰		۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰		۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴



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

دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
		ریال
۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴	سود خالص
		تعدیلات:
۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲	استهلاک دارایی های غیر جاری
۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲	
(۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰)	(۷۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷)	کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱)	۱۵۶,۹۳۰,۴۰۵	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۳۰,۲۷۸,۴۷۷,۵۹۹	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
	(۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵)	(افزایش) سرمایه گذاری ها
(۴۰,۷۰۷,۶۵۲,۴۵۷)	(۴۹۰,۴۸۳,۸۳۳,۵۰۸)	
۰	۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸	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 های زیر توجه ویژه مبذول



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ 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 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 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 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 ۱۳۰ 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 اعتنائی 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 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 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 متعاقباً 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 المعامله 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

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

نام شخص وابسته	موضوع معامله	نوع وابستگی	□ (ارزش معامله)	(مبالغ به ریال) مانده بدهکار (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	کارمزد ارکان	مدیر بهره بردار	۸۴,۹۲۷,۸۳۵,۹۵۳	(۲۹,۰۰۱,۷۸۸,۳۴۵)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین		متولی صندوق	۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰)
موسسه حسابرسی بیات رایان		حسابرس صندوق	۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹	(۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹)
تامین سرمایه تمدن		متعهد پذیره نویس	۰	(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)
بانک شهر	درآمد اجاره	موسس	۶۲۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷	۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷
			۷۶۷,۷۲۰,۹۸۷,۵۱۹	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	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹۰٪
			۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

در تاریخ ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳

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 هرگونه 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.

۲۴- گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

یادداشت	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۲۹ اسفند ۱۴۰۲
ریال	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
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی 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:		
پرداختنی های تجاری	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
سود سهام پرداختنی	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.

