

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گزارش حسابرس مستقل به همراه

صورت های مالی

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۹/۰۱

شماره: ۱۴۰۴-۴۰۰

گزارش حسابرس مستقل

به مدیریت

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 ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴ 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 ۱۴۰۴ و عملکرد مالی و گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی 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 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 بااهمیت 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 بااهمیت 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 بااهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی بااهمیت 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 بااهمیت 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 بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت 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 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 مدیریت 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 ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۹۳ سبا مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۰۵ با موضوع افشای ماهانه پرتفوی صندوق های سرمایه گذاری در خصوص خرداد ماه ۱۴۰۴ در کدال صندوق ظرف مهلت مقرر. (با یک روز تاخیر منتشر شده است).

۶-۲- مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۷ سبا مبنی بر ایجاد زیر ساختهای لازم به منظور پرداخت الکترونیکی.

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

۷-۱- مفاد ماده ۳۱ امیدنامه با موضوع تهیه و افشا صورت وضعیت های بهره برداری عملیاتی صندوق از املاک و مستغلات هر ۳ ماه یکبار در خصوص سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ (با تاخیر رعایت گردیده است).

۷-۲- 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 ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴.



۷-۳- مفاد تبصره ۲ ماده ۳۸ اساسنامه با موضوع اخذ تایید سبا در خصوص تغییرات اساسنامه و سایر تصمیمات مجمع صندوق ظرف یک هفته در خصوص مجامع مورخ ۵ فروردین، ۲۵ خرداد، ۱ و ۲۶ مرداد ۱۴۰۴ (لازم به توضیح است که مکاتبه با سبا ظرف مهلت مقرر انجام شده است).

۷-۴- مفاد تبصره ۴ ماده ۴۵ اساسنامه با موضوع انتشار صورتهای مالی حسابرسی شده سالانه در خصوص سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳ (به دلیل تاخیر مدیر صندوق در ارسال صورتهای مالی مهر و امضا شده) و حسابرسی نشده دوره های میانی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد و شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴.

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 که در این خصوص مبلغ ۱۴۴ میلیارد سود سهام پرداختنی و مبلغ ۸۲ میلیارد ریال بدهی کارمزد متعهد پذیره نویسی به شرکت تامین سرمایه تمدن تا پایان دوره مالی مورد گزارش تسویه نشده و مبالغ اجاره نیز به صورت ماهانه دریافت نگردیده است. سایر 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 مؤسسه مورد رسیدگی قرار گرفته که به استثنای عدم ثبت روزانه درآمد اجاره مورد بااهمیت دیگری مشاهده نگردید. لازم به توضیح است که درآمد اجاره بانک شهر با توجه به صدور الحاقیه از تاریخ ۱۴۰۴/۵/۱ عطف به ماسبق شده است.

۱۱- گزارش مدیر در مورد عملکرد صندوق جهت دوره مالی مورد گزارش مورد بررسی این مؤسسه 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 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 موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته که موارد عدم رعایت مشاهده نگردیده است.

تاریخ: ۱ آذر ۱۴۰۴

مؤسسه بیات رایان - حسابداران رسمی



شماره:

تاریخ:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

شماره ثبت: ۵۵۵۹۶

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

با سلام

به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم مربوط به دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ 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

یادداشت های توضیحی:

۶

اطلاعات کلی صندوق

۶

ارکان صندوق سرمایه گذاری

۷

مبنای تهیه صورت های مالی

۷-۹

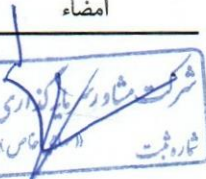
خلاصه اهم رویه های حسابداری

۱۰-۱۹

یادداشت های مربوط به اقلام مندرج در صورت های 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 شهر یکم 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 ۱۴۰۴/۰۷/۰۵ به تایید ارکان زیر رسیده است.

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

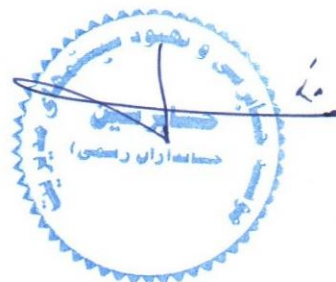
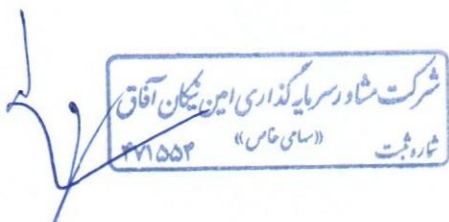
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)		
شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	یادداشت
درآمد های عملیاتی:		
۲۸۷,۹۰۲,۵۰۰,۰۰۰	۴۵۴,۹۴۷,۸۷۴,۸۵۳	۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات
۶۷۸,۱۰۶,۳۲۰	۸۴,۹۵۹,۹۶۰,۹۹۵	۵ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار
۲۹,۷۴۷,۵۷۵,۵۵۳	۱۶,۴۵۵,۳۴۱,۳۸۷	۶ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها
۳۱۸,۳۳۸,۱۸۱,۸۷۳	۵۵۶,۳۶۳,۱۷۷,۲۳۵	جمع درآمدهای عملیاتی
هزینه های عملیاتی:		
(۷۳,۴۹۹,۵۷۹,۸۵۶)	(۷۶,۵۹۵,۱۸۵,۱۳۶)	۷ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۲۹,۲۴۱,۰۲۸,۶۰۵)	(۳۱,۰۳۶,۷۶۸,۲۴۴)	۸ سایر هزینه های عملیاتی
(۱۰۲,۷۴۰,۶۰۸,۴۶۱)	(۱۰۷,۶۳۱,۹۵۳,۳۸۰)	جمع هزینه های عملیاتی
۲۱۵,۵۸۷,۵۷۳,۴۱۲	۴۴۸,۷۳۱,۲۲۳,۸۵۵	۹ سود خالص
۱۲۷	۲۶۴	سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۳۱ شهریور ۱۴۰۴	۳۰ اسفند ۱۴۰۳
دارایی ها:		
۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱۶,۸۱۲,۱۹۱,۷۸۰,۸۳۸	۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱
۱۱ سایر دارایی ها	۴,۶۳۲,۹۸۳,۸۲۹	۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۱۳۵,۲۷۵,۶۴۲,۱۳۱	۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷
۱۳ سایر سرمایه گذاری	۸۴۰,۱۴۸,۸۵۹,۹۴۶	۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵
۱۴ موجودی نقد	۹۲۱,۷۵۲,۵۳۳	۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴
جمع دارایی ها	۱۷,۷۹۳,۱۷۱,۰۱۹,۲۷۷	۱۷,۵۱۴,۴۹۶,۵۰۷,۳۳۳
بدهی ها :		
۱۵ پرداختنی های تجاری	۱۵۱,۹۸۲,۱۷۷,۰۴۲	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳
۱۶ سود سهام پرداختنی	۱۴۳,۶۴۴,۶۶۸,۶۰۶	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶
جمع بدهی ها	۲۹۵,۶۲۶,۸۴۵,۶۴۸	۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹
خالص دارایی	۱۷,۴۹۷,۵۴۴,۱۷۳,۶۲۹	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

۱۰,۲۹۳

۱۰,۱۵۴

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

۳

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکن آفاق
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۴
«سامی خاص»



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت گردش خالص دارایی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴:	
مانده خالص دارایی در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴
تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴:	
سود تقسیم شده توسط مجمع	(۲۱۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
سود خالص	۴۴۸,۷۳۱,۲۲۳,۸۵۵
جمع خالص دارایی ها در ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	۱۷,۴۹۷,۵۴۴,۱۷۳,۶۲۹

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 منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳:

سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها در ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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

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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳:

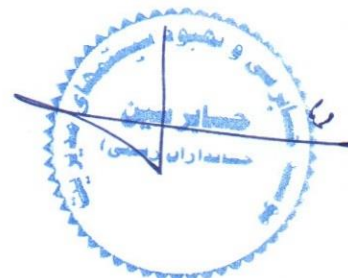
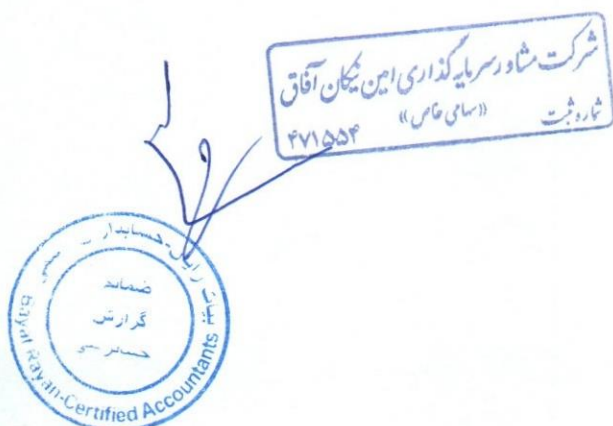
سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها

در ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

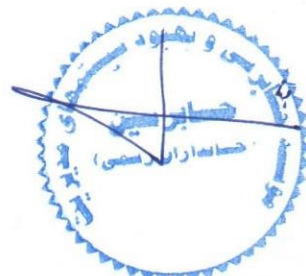
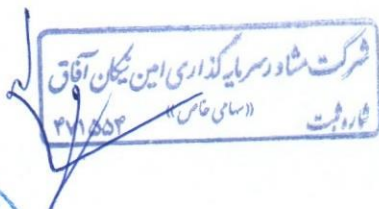
صورت جریان های نقدی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

شش ماهه منتهی به شهریور ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	یادداشت
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
(۲۷.۷۳۵.۶۹۷.۲۰۷)	۱۷۶.۹۱۵.۸۹۴.۰۳۹	۱۸ نقد حاصل از عملیات
.	.	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
(۲۷.۷۳۵.۶۹۷.۲۰۷)	۱۷۶.۹۱۵.۸۹۴.۰۳۹	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
(۲۷.۷۳۵.۶۹۷.۲۰۷)	۱۷۶.۹۱۵.۸۹۴.۰۳۹	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)	(۱۸۰.۳۱۵.۸۷۸.۵۰۰)	پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
(۶۸.۹۶۷.۷۲۳.۹۳۶)	(۱۸۰.۳۱۵.۸۷۸.۵۰۰)	جمع
		جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۹۶.۷۰۳.۴۲۱.۱۴۳)	(۳.۳۹۹.۹۸۴.۴۶۱)	خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد
۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۴.۳۲۱.۷۳۶.۹۹۴	مانده موجودی نقد در ابتدای دوره
۳.۲۹۶.۵۷۸.۸۵۷	۹۲۱.۷۵۲.۵۳۳	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 میان دوره ای
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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، خیابن انصاری کوچه مهرشاد پلاک ۸ واقع شده است.

۱-۱-۱ با توجه به تأسیس صندوق و شروع فعالیت صندوق از ۱۴۰۲/۰۲/۳۰ اقلام 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 تامین مالی بخش ساختمان به سرمایه گذاری مرتبط با بخش املاک و مستغلات است و به طور کلی شامل موارد زیر می باشد:

۱-۲-۱ فعالیت اصلی

هرگونه خرید و تملک دارایی های غیر منقول موضوع سرمایه گذاری
اجاره دادن دارایی های در تملک

فروش دارایی های غیر منقول موضوع سرمایه گذاری

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

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

۱-۲-۲ فعالیت های فرعی

سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی

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

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

۱-۳ اطلاع رسانی و گزارش دهی صندوق

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق نمونه مطابق ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس Reitshahr.ir درج گردیده است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه های آن روزنامه ایران است

۱-۴ ارکان صندوق

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

۱،۴،۱ مجمع صندوق

جلسه ای است که با حضور دارندگان واحد های ممتاز که مطابق مفاد اساسنامه صندوق تشکیل میشود در تاریخ صورت وضعیت مالی دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رای بوده اند به شرح یادداشت ۱۳ است



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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

مبنای تهیه صورت های مالی

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

۲,۱ هم رویه های حسابداری

۲,۱,۱ 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.

۲,۱,۲ 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 مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲,۴ سایر سرمایه گذاری ها

۲,۴,۱ سرمایه گذاری در اوراق بهادار در هنگام تحصیل به بهای تمام شده و در اندازه گیری های بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری اندازه گیری میشود. درآمد سرمایه گذاری در سهام شرکت ها در زمان تصویب شود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی) و درآمد سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی میشود

۲,۴,۲ اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب سپرده و گواهی های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس میگردد و سود آنها در حساب های دریافتی لحاظ میشود

۲,۵ دارایی های نامشهود

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

نوع دارایی	استهلاك
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد

۲,۶ دارایی های مشهود

استهلاك 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 استهلاك موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۳۱/۰۴/۱۳۹۴ قانون مالیات های مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعد آن و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
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 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 مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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 ۱,۷۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۲,۱۰۰ میلیون ریال خواهد بود
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۲,۰۲۵ 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴- درآمد اجاره و مستغلات

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
ریال	ریال
۲۸۷,۹۰۲,۵۰۰,۰۰۰	۴۵۴,۹۴۷,۸۷۴,۸۵۳
۲۸۷,۹۰۲,۵۰۰,۰۰۰	۴۵۴,۹۴۷,۸۷۴,۸۵۳

اجاره واحدهای ساختمان صرافها

۵- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق :

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
ریال	ریال
۶۷۸,۱۰۶,۳۲۰	۸۴,۹۵۹,۹۶۰,۹۹۵
۶۷۸,۱۰۶,۳۲۰	۸۴,۹۵۹,۹۶۰,۹۹۵

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:

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	نام سهام	تعداد واحد	ارزش بازار یا تعدیل شده ریال	ارزش دفتری ریال	کارمزد ریال	سود تحقق نیافته ریال	سود تحقق نیافته ریال
۰	۰	صندوق سرمایه گذاری ماهور	۷,۴۵۶,۷۸۰	۱۲۶,۵۱۹,۱۸۶,۲۶۰	۱۱۹,۹۹۹,۹۷۸,۸۷۸	۲۳,۷۲۲,۳۴۸	۰	۶,۴۹۵,۴۸۵,۰۳۴
۰	۰	صندوق توسعه افق رابین	۳۴,۵۹۹,۴۷۸	۷۱۳,۷۸۷,۲۳۱,۱۴۰	۶۳۵,۱۸۸,۹۲۰,۰۷۴	۱۳۳,۸۳۵,۱۰۵	۰	۷۸,۴۶۴,۴۷۵,۹۶۱
۶۷۸,۱۰۶,۳۲۰	۰	صندوق سرمایه گذاری خزانه داربوش	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۶۷۸,۱۰۶,۳۲۰	۸۴,۹۵۹,۹۶۰,۹۹۵			۸۴۰,۳۰۶,۴۱۷,۴۰۰	۷۵۵,۱۸۸,۸۹۸,۹۵۱	۱۵۷,۵۵۷,۴۵۴	۰	۸۴,۹۵۹,۹۶۰,۹۹۵

۶- سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
ریال	ریال
۲۹,۷۴۷,۵۷۵,۵۵۳	۱۶,۴۵۵,۳۴۱,۳۸۷
۲۹,۷۴۷,۵۷۵,۵۵۳	۱۶,۴۵۵,۳۴۱,۳۸۷

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	مدیر بهره برداری
ریال	ریال	مدیر
۴۲,۷۵۶,۶۹۳,۸۵۶	۴۴,۲۵۱,۱۴۰,۳۸۶	حسابرس
۲۹,۹۲۹,۶۸۵,۶۶۷	۳۰,۹۷۵,۷۹۸,۲۴۶	متولی
۲۱۳,۲۰۰,۴۲۹	۷۵۶,۷۳۹,۶۹۸	
۵۹۹,۹۹۹,۹۰۴	۶۱۱,۵۰۶,۸۰۶	
۷۳,۴۹۹,۵۷۹,۸۵۶	۷۶,۵۹۵,۱۸۵,۱۳۶	

۸- سایر هزینه های عملیاتی

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	هزینه استهلاک
ریال	ریال	هزینه آيونمان نرم افزارها
۲۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۵۵	۲۵,۰۶۸,۴۹۳,۰۸۳	هزینه نو سازی و بهسازی
۱,۹۹۱,۳۶۵,۵۸۷	۴,۵۳۶,۳۱۷,۰۸۸	هزینه های عملیاتی
۷۴۹,۹۹۹,۸۸۰	۵۳۰,۶۴۳,۶۴۸	هزینه تأسیس
۲۵۵,۴۶۳,۹۰۸	۳۶۲,۳۷۰,۴۰۸	هزینه خدمات سپرده گذاری
۳۲۰,۳۵۶,۸۷۲	۳۲۵,۶۰۸,۶۲۴	هزینه حق پذیرش و عضویت در کانون
۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۶,۰۱۸,۰۶۸	کارمزد بانکی
۰	۸۰,۴۹۲,۳۶۵	هزینه تصفیه
۱,۷۹۲,۴۱۰	۶,۸۲۴,۹۶۰	
۳۹۲,۵۹۷,۸۹۳	۰	
۲۹,۲۴۱,۰۲۸,۶۰۵	۳۱,۰۳۶,۷۶۸,۲۴۴	



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 ۱۴۰۴

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
ریال	ریال
۲۱۵,۵۸۷,۵۷۳,۴۱۲	۴۴۸,۷۳۱,۲۲۳,۸۵۵
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۷	۲۶۴

سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

۱۰- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	زمین	ساختمان	جمع
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۴	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش			
مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استهلاک انباشته	.		
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۴	.	۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹	۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹
افزایش استهلاک	.	۲۵,۰۶۸,۴۹۳,۰۸۳	۲۵,۰۶۸,۴۹۳,۰۸۳
مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	.	۸۷,۸۰۸,۲۱۹,۱۶۲	۸۷,۸۰۸,۲۱۹,۱۶۲
ارزش دفتری در ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۱۲,۱۹۱,۷۸۰,۸۳۸	۱۶,۸۱۲,۱۹۱,۷۸۰,۸۳۸
ارزش دفتری در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱	۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱

- ۱-۱۰- 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
- ۱-۱۰-۲- استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۰ سال محاسبه گردیده است.
- ۱-۱۰-۳- 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 میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۱- سایر دارایی ها
مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده پایان سال (مبالغ به ریال)	استهلاک سال مالی	مخارج اضافه شده طی سال	مانده ابتدای سال
۹۲۳,۳۹۰,۸۴۰	(۳۲,۵۶۰,۸۶۳)		۱,۲۴۸,۹۹۹,۴۶۴
۱,۱۵۸,۳۵۶,۳۵۲	(۵۳۰,۶۴۳,۶۴۸)	۱,۶۸۹,۰۰۰,۰۰۰	
۲۰,۳۶۳,۱۶۱,۰۰۶	(۳,۱۰۲,۰۵۴,۶۳۴)	۴,۱۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۳۷۰,۷۴۰
۲۱,۴۲۰,۹۶۴	(۳۶۲,۳۷۰,۴۰۸)		۲۸,۳۸۰,۱۳۷۲
۱۶۹,۵۰۷,۶۳۵	(۸۰,۴۹۲,۳۶۵)	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	
۳۲۳,۹۸۱,۹۲۲	(۷۶۰,۱۸۰,۶۸۰)	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۴,۶۳۲,۹۸۳,۸۲۹	(۳,۴۷۷,۱۸۷,۷۴۷)	۶,۴۶۴,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶

۱۲- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی:

انحصار وابسته:	ریال	ریال
بانک شهر	۲۱۹,۰۰۰,۷۴۹,۹۹۷	۱۳۱,۱۲۰,۶۲۴,۸۵۰
سایر	۲۱۹,۰۰۰,۷۴۹,۹۹۷	۱۳۱,۱۲۰,۶۲۴,۸۵۰
سایر اشخاص:		
کارگزاری بانک شهر		۱۷,۲۸۱
سایر	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰
	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰
	۲۲۱,۰۰۰,۷۴۹,۹۹۷	۱۳۵,۳۷۵,۶۲۴,۱۳۱

۱۲-۱ تا تاریخ تأیید صورتهای مالی مبلغ ۸۷/۴۱۲ میلیون ریال تسویه گردیده است.
۱۲-۲ مبلغ مذکور بابت علی الحساب پرداختی به کارشناسان ارزیابی ملک صراف ها می باشد.

۱۳- سایر سرمایه گذاری

درصد به کل	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	تعدد واحد سرمایه گذاری
ریال	ریال	ریال	
۰/۰٪	-	۱۱۹,۹۹۹,۹۷۸,۸۷۸	۷,۴۵۶,۷۸۰
۲/۴٪	۴۲۹,۹۷۸,۸۷۸,۳۷۷	۱۱۹,۹۹۹,۹۷۸,۸۷۸	۳۴,۵۹۹,۴۷۸
۰/۱٪	۲۰,۲۸۱,۶۹۶,۴۶۸	۶۰۰,۳۵۷,۴۳۷,۴۸۹	
۷/۵٪	۴۵۰,۱۶۰,۵۷۴,۸۲۵	۸۴۰,۱۴۸,۵۹۹,۹۴۶	
		۷۲۰,۲۵۷,۴۱۶,۲۶۷	
		۱۴۰,۴۱۰,۶۳۱	
		۹۲۱,۷۵۲,۵۲۳	
		۹۲۱,۷۵۲,۵۲۳	

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 ۱۴۰۴

۱۵- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

ریال	ریال	
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
		سایر حساب های پرداختنی:
		اشخاص وابسته:
۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	۱۵-۱ کارمزد متعهد پذیره نویس تامین سرمایه تمدن
۲۹,۰۰۱,۷۸۸,۳۴۵	۲۴,۳۶۴,۹۰۷,۷۲۳	مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش
۲۰,۳۰۱,۲۵۱,۸۲۲	۱۷,۰۵۵,۴۳۵,۳۹۳	مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹	۲,۲۴۱,۷۳۹,۴۸۷	حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۶,۳۲۸,۷۴۳	متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین
۱۳۳,۱۵۹,۶۷۵,۴۲۳	۱۲۵,۹۸۰,۰۴۶,۸۱۳	
		سایر اشخاص:
۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بابت ودیعه اجاره
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۱۸۹,۰۰۰,۰۰۰	مخارج نوسازی
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ذخیره هزینه تصفیه صندوق
۶,۰۶۳,۳۳۵,۰۳۰	۶,۸۱۳,۱۳۰,۲۲۹	ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
۸,۵۶۳,۳۳۵,۰۳۰	۲۶,۰۰۲,۱۳۰,۲۲۹	
۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۱۵۱,۹۸۲,۱۷۷,۰۴۲	

۱۵-۱ مبلغ مذکور بابت کارمزد متعهد پذیره نویس صندوق مطابق با امیدنامه می باشد که به جهت عدم صدور فاکتور تسویه نگردیده است

۱۶ - سود سهام پرداختنی:

ریال	ریال	یادداشت
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۴۳,۶۴۴,۶۶۸,۶۰۶	۱۶-۱ سود مصوب
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۴۳,۶۴۴,۶۶۸,۶۰۶	

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 میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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 ۱۴۰۴ به شرح زیر است

دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی	واحد های سرمایه گذاری		جمع	
	ممتاز	عادی	تعداد	ریال
بانک شهر	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹۲,۶۳۴,۰۵۷,۳۹۰
مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۹۰۰,۰۰۰	۰	۹۰۰,۰۰۰	۹,۲۶۳,۴۰۵,۷۳۹
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱۰۰,۰۰۰	۰	۱۰۰,۰۰۰	۱,۰۲۹,۲۶۷,۳۰۴
سایر	۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۳۹۴,۶۱۷,۴۴۳,۱۹۶
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۴۹۷,۵۴۴,۱۷۳,۶۲۹



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 ۱۴۰۴

۱۸- نقد حاصل از عملیات

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	
		ریال
۲۱۵,۵۸۷,۵۷۳,۴۱۲	۴۴۸,۷۳۱,۲۲۳,۸۵۵	سود خالص
		تعدیلات:
۲۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۵۵	۲۵,۰۶۸,۴۹۳,۰۸۳	استهلاک دارایی های غیر جاری
۲۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۵۵	۲۵,۰۶۸,۴۹۳,۰۸۳	
۱۲۶,۰۹۷,۵۰۰,۰۰۰	۸۵,۷۳۲,۱۰۷,۸۶۶	کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۴,۶۱۱,۱۲۱,۲۴۲)	(۲,۹۸۶,۸۱۲,۲۵۳)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۱۹,۸۱۷,۹۰۲,۹۸۴	۱۰,۲۵۹,۱۶۶,۵۸۹	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
(۴۱۰,۱۰۷,۰۰۴,۴۱۶)	(۳۸۹,۸۸۸,۲۸۵,۱۰۱)	(افزایش) سرمایه گذاری ها
(۲۶۸,۸۰۲,۷۲۲,۶۷۴)	(۲۹۶,۸۸۳,۸۲۲,۸۹۹)	
(۲۷,۷۳۵,۶۹۷,۲۰۷)	۱۷۶,۹۱۵,۸۹۴,۰۳۹	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 دارند.

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 ۱۴۰۴

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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 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 متعاقباً سرمایه گذاران شوند.

۱۸,۱,۱۰ 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.

۱۸,۱,۱۱ 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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		۳۰,۹۷۵,۷۹۸,۲۴۶	(۱۷,۰۵۵,۴۳۵,۳۹۳)
شرکت مسکن و عمران آتیه کیش	مدیر بهره بردار		۴۴,۲۵۱,۱۴۰,۳۸۶	(۲۴,۳۶۴,۹۰۷,۷۲۳)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین	کارمزد ارکان متولی صندوق		۶۱۱,۵۰۶,۸۰۶	(۳۳۶,۳۲۸,۷۴۳)
موسسه حسابرسی بیات رایان	حسابرس صندوق		۷۵۶,۷۳۹,۶۹۸	(۲,۲۴۱,۷۳۹,۴۸۷)
تامین سرمایه تمدن	متعهد پذیره نویس		۰	(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)
بانک شهر	درآمد اجاره	موسس	۴۵۴,۹۴۷,۸۷۴,۸۵۳	۱۳۱,۱۲۰,۶۲۴,۸۵۰
			۵۳۱,۵۴۳,۰۵۹,۹۸۹	۵,۱۴۰,۵۷۸,۰۳۷

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
در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

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

۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۳۱ شهریور ۱۴۰۴	یادداشت	
ریال	ریال		دارایی ها:
۲۲,۶۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۶۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴-۱	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶	۴,۶۳۲,۹۸۳,۸۲۹		سایر دارایی ها
۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۱۳۵,۲۷۵,۶۴۲,۱۳۱		دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی
۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵	۸۴۰,۱۴۸,۸۵۹,۹۴۶		سایر سرمایه گذاری
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۹۲۱,۷۵۲,۵۳۳		موجودی نقد
۲۳,۲۸۸,۲۳۶,۲۳۳,۴۱۲	۲۳,۵۹۱,۹۷۹,۲۳۸,۴۳۹		جمع دارایی ها
			بدهی ها:
۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۱۵۱,۹۸۲,۱۷۷,۰۴۲		پرداختنی های تجاری
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۴۳,۶۴۴,۶۶۸,۶۰۶		سود سهام پرداختنی
۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹	۲۹۵,۶۲۶,۸۴۵,۶۴۸		جمع بدهی ها
۲۳,۰۳۵,۰۵۲,۶۷۵,۸۵۳	۲۳,۲۹۶,۳۵۲,۳۹۲,۷۹۱		خالص دارایی

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

