

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گزارش حسابرس مستقل به همراه

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۴

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۳/۰۴

شماره: ۱۴۰۵-۰۶۸

گزارش حسابرسی 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 ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۴ 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، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۴ و عملکرد مالی 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 اظهارنظر

۲- حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های مؤسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرسی در صورت های مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین 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 اظهارنظر، کافی و مناسب است.

مسائل عمده حسابرسی

۳- منظور از مسائل عمده حسابرسی مسائلی است که به قضاوت حرفه ای حسابرسی در صورت های مالی سال جاری دارای بیشترین اهمیت بوده اند. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت های مالی و به منظور اظهارنظر نسبت به صورت های 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 اظهار نظر 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 اظهار نظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
 - از کنترل های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می شود.
 - مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می شود.
 - بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط صندوق و وجود یا نبود ابهامی با اهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه گیری می شود. اگر چنین نتیجه گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت های مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهار نظر موسسه تعدیل می گردد. نتیجه گیری ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت بازماند.
 - کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت های مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت های مالی، به گونه ای در صورت های مالی منعکس شده اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می گردد.
- افزون بر این، زمانبندی اجرا و دامنه برنامه ریزی شده کار حسابرسی و یافته های عمده حسابرسی، شامل ضعف های با اهمیت کنترل های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع رسانی می شود.

به علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه 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 امیدنامه و اساسنامه صندوق طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر رعایت نگردیده است:

۶-۱- 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. (انتشار با تاخیر، روز ۳۰ مهر ۱۴۰۴)

۶-۲- 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 شهریور ماه ۱۴۰۴ و هم چنین افشای مشخصات ملک تملک شده شاهنامه به همراه گزارش کارشناسی و نتیجه صدور واحدهای سرمایه گذاری جدید ظرف مدت ۳۰ روز.

۶-۳- تبصره ۴ ماده ۴۵ اساسنامه با موضوع انتشار صورتهای مالی حسابرسی شده سالانه و شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳ و ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴ و حسابرسی نشده دوره های میانی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد و شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴.

۶-۴- تبصر ۲ ماده ۳۸ اساسنامه با موضوع صرفه و صلاح دارندگان واحد های سرمایه گذاری در خصوص دریافت مبلغ اجاره فروشگاه رفاه علی رغم سنواتی شدن مانده مذکور.

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

۷-۱- ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۰۹۳ 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)



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

- ۷-۲- ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۷ سبا مبنی بر ایجاد زیر ساختهای لازم به منظور پرداخت الکترونیکی.
- ۷-۳- بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۰۶۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۲ با موضوع بارگذاری تصمیمات مجمع در روز برگزاری مجمع در سامانه کدال در خصوص مجامع طی دوره.
- ۷-۴- بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۲۳ مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۰۵ سبا با موضوع تکمیل چک لیست رعایت قوانین و مقررات صندوق های سرمایه گذاری هر سه ماه یکبار حداکثر تا ۲۰ روز پس از تاریخ پایان دوره ۳ ماهه توسط متولی. (در خصوص چک لیست ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ با تاخیر ارائه شده است)
- ۸- اصول و رویه های کنترل داخلی مدیر و متولی در جهت اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و امیدنامه صندوق و همچنین روش های مربوط به ثبت و ضبط حساب ها طی سال مالی مورد گزارش به صورت نمونه ای توسط این مؤسسه مورد رسیدگی قرار گرفته که در این خصوص به استثنای عدم پرداخت ۱۸۵ میلیارد ریال سود پرداختی به دارندگان واحد های سرمایه گذاری و عدم تسویه درآمد اجاره به صورت ماهانه سایر موارد با اهمیت 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 مؤسسه 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 شناسایی هزینه ارزیابی کارشناس به مبلغ ۱.۸۰۰ میلیون ریال به مورد بااهمیت دیگری برخورد ننموده است.
- 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 مقابله و پیشگیری از جرائم پولشویی و تامین مالی تروریسم، 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: ۴ خرداد ۱۴۰۵

مؤسسه بیات رایان - حسابداران رسمی

علیرضا شهریاری

محمود عبدلی

کد عضویت ۹۶۲۴۴۱ - کد عضویت ۹۵۲۲۳۴

BAYAT RAYAN & CO
بیات رایان
حسابداران رسمی
OFFICIAL ACCOUNTANTS

شماره:

تاریخ:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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 ۲۹ اسفند 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

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 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 ۱۴۰۵/۰۱/۱۹ به تایید ارکان زیر رسیده است.

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۴
(امضاء)

سمت

نام نماینده اشخاص حقوقی

ارکان صندوق

مدیر صندوق

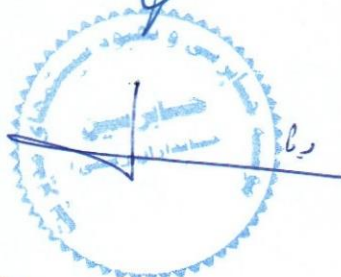
سید علی سجادی

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق

متولی صندوق

ابوالفضل بسطامی

موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های
مدیریت حسابرسی



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

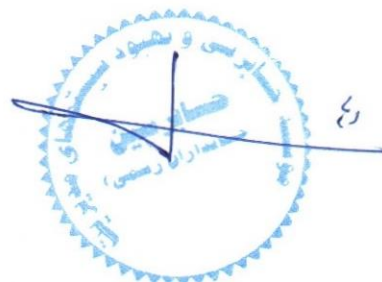
(کلیه مبالغ به ریال)

یادداشت	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
درآمد های عملیاتی:		
۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات	۱.۹۳۸.۶۳۵.۷۴۹.۷۰۳	۶۲۰.۶۵۸.۶۶۶.۶۶۷
۵ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق	۱۱۵.۳۸۹.۵۱۷.۳۳۶	۴۴.۸۸۵.۸۳۹.۸۵۴
۶ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها	۱۲۴.۱۴۰.۵۳۱.۴۹۹	۵۲.۷۵۳.۱۷۱.۸۳۶
جمع درآمدهای عملیاتی	۲.۱۷۸.۱۶۵.۷۹۸.۵۳۸	۷۱۸.۲۹۷.۶۷۸.۳۵۷
هزینه های عملیاتی:		
۷ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۹۵.۸۵۶.۸۸۲.۸۵۷)	(۱۴۷.۰۶۲.۳۲۰.۸۵۲)
۸ سایر هزینه های عملیاتی	(۱۰۸.۳۹۲.۷۰۶.۴۴۳)	(۶۴.۱۹۰.۳۳۴.۱۶۱)
جمع هزینه های عملیاتی	(۳۰۴.۲۴۹.۵۸۹.۳۰۰)	(۲۱۱.۲۵۲.۶۵۵.۰۱۳)
۹ سود خالص	۱.۸۷۳.۹۱۶.۲۰۹.۲۳۸	۵۰۷.۰۴۵.۰۲۳.۳۴۴
	۴۵۴	۱۲۳

سود هر واحد سرمایه گذاری تجدید ارزیابی (ریال):

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است

۲ شرکت شاد سرمایه گذاری امین بیکان آفاق
۳۷۱۵۵۴ «سامی خاص»
شماره ثبت



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۴

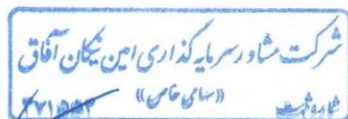
(کلیه مبالغ به ریال)

یادداشت	۲۹ اسفند ۱۴۰۴	۳۰ اسفند ۱۴۰۳
دارایی ها:		
۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۵۶,۷۵۴,۸۰۹,۴۸۳,۳۴۲	۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱
۱۱ سایر دارایی ها	۶۲۳,۴۰۸,۲۴۵	۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۴۸۷,۳۹۷,۷۰۷,۱۶۲	۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷
۱۳ پیش پرداخت ها	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴ سایر سرمایه گذاری	۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷	۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵
۱۵ موجودی نقد	۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳	۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴
جمع دارایی ها	۶۶,۸۵۶,۳۵۱,۲۹۷,۶۳۹	۱۷,۵۱۴,۴۹۶,۵۰۷,۳۳۳
بدهی ها:		
۱۶ پرداختنی های تجاری	۸,۲۶۳,۶۸۹,۴۰۰,۳۳۰	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳
۱۷ سود سهام پرداختنی	۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶
جمع بدهی ها	۸,۴۴۸,۷۲۲,۱۲۸,۵۹۰	۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹
خالص دارایی	۵۸,۴۰۷,۶۲۹,۱۶۹,۰۴۹	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴

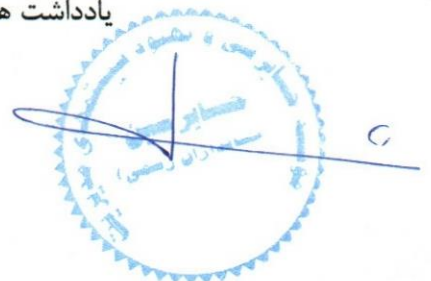
۴,۱۸۱

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری تجدید ارزیابی ۱۴,۱۴۸

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



۳



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت گردش خالص دارایی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
۱۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
	(۲۷۳,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
	۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴
۱۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	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

۱۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴
۲,۴۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ۱۰,۰۰۰ ۳۷
.	(۷۲۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
.	۱,۸۷۳,۹۱۶,۲۰۹,۲۳۸
۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۵۸,۴۰۷,۶۲۹,۱۶۹,۰۴۹

تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴:

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱

تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴:

افزایش واحدهای سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی

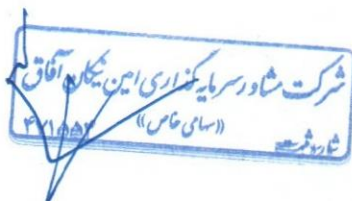
سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها

در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	یادداشت
۶۵۲,۷۱۵,۹۶۳,۲۲۰	۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸	۱۹
۶۵۲,۷۱۵,۹۶۳,۲۲۰	۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸	
۶۵۲,۷۱۵,۹۶۳,۲۲۰	۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸	
۶۵۲,۷۱۵,۹۶۳,۲۲۰	۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸	
۸,۱۴۵,۵۷۸,۳۴۷,۲۴۵	۰	
(۶۵۴,۰۲۷,۸۱۸,۸۴۶)	(۱۶۲,۲۳۹,۴۵۲,۸۹۴)	
۷,۴۹۱,۵۵۰,۵۲۸,۳۹۹	(۱۶۲,۲۳۹,۴۵۲,۸۹۴)	
۸,۱۴۴,۲۶۶,۴۹۱,۶۱۹	(۹۵,۶۷۸,۲۶۳,۰۰۶)	
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳	۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	
۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۱۰,۰۳۷	۰	۲۰

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:

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

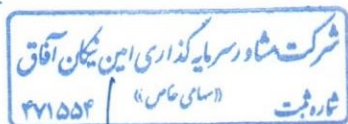
خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

مبادلات غیر نقدی

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



۵



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 ه ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار میرود و بر اساس ماده ۲ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید با شماره ثبت ۵۵۵۹۶ و شناسه ملی ۱۴۰۱۲۲۴۷۷۲۹ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۳۰ نزد مرجع ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده، مجوز فعالیت صندوق نزد سازمان بورس اوراق بهادار به شماره ۱۲۱۴۳ ثبت است. مدت فعالیت به موجب مجوز از تاریخ ثبت نزد مرجع ثبت شرکت ها ۵ سال می باشد مرکز اصلی صندوق در تهران، خیابان ولیعصر، روبه روی پارک ملت، خیابان انصاری کوچه مهرشاد پلاک ۸ واقع شده است.

۱-۱- 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 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 ۱۴۰۴ اسفند

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 حسابرر 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.

۱۲ اهمیت رویه های حسابداری

۱,۲,۱ 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.

۱,۲,۲ درآمد عملیاتی

۱,۲,۲,۱ 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.

۱,۲,۲,۲ 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

۱,۲,۲,۳ سود تضمین شده اوراق بهادار یا 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 یا 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

۱,۲,۳ 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 استهلاك انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۱,۲,۲ شناسایی می شود



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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

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 مصادف ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعد آن و بر اساس نرخ ها و روش ها، 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 بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل افزایش می یابد.

۲.۸ 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 ۲۹ اسفند 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 ۱,۰۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۱,۲۰۰ 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 خدمات پشتیبانی آنها
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 یخچ
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۳

۴- درآمد اجاره و مستغلات

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
ریال	ریال
۱,۹۳۸,۶۳۵,۷۴۹,۷۰۳	۶۲۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷
۱,۹۳۸,۶۳۵,۷۴۹,۷۰۳	۶۲۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷

اجاره واحدهای ساختمان صرافها

۵- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق :

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
ریال	ریال
۱۱۵,۳۸۹,۵۱۷,۳۳۶	۴۴,۸۸۵,۸۳۹,۸۵۴
۱۱۵,۳۸۹,۵۱۷,۳۳۶	۴۴,۸۸۵,۸۳۹,۸۵۴

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 ریال	ارزش دفتری ریال	کارمزد ریال	سود تحقق نیافته ریال	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
صندوق با درآمد ثابت مالی	۷,۴۹۱,۲۰۷	۲۱۷,۲۸۹,۹۵۰,۲۴۲	۲۰۹,۰۵۱,۷۶۹,۸۸۵	۸۰,۱۲۵,۶۶۹	۸,۱۵۸,۰۵۴,۶۸۸	ریال
صندوق سرمایه گذاری خزانه دارپوش	-	-	-	-	-	۳۰۰,۲۶,۱۱۱,۷۱۹
صندوق توسعه افق رابین	۵۱,۸۰۳,۰۸۶	۱,۲۴۶,۳۸۲,۲۴۹,۱۶۰	۱,۱۳۸,۶۹۱,۱۸۳,۰۵۸	۴۵۹,۶۰۳,۴۵۴	۱۰۷,۲۳۱,۴۶۲,۶۴۸	۴۲,۸۵۹,۷۲۸,۱۳۵
		۱,۴۶۳,۶۷۲,۱۹۹,۴۰۲	۱,۲۴۷,۷۴۲,۹۵۲,۹۴۳	۵۳۹,۷۲۹,۱۲۵	۱۱۵,۳۸۹,۵۱۷,۳۳۶	۴۴,۸۸۵,۸۳۹,۸۵۴

۶- سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
ریال	ریال
۱۲۴,۱۴۰,۵۳۱,۴۹۹	۵۲,۷۵۳,۱۷۱,۸۳۶
۱۲۴,۱۴۰,۵۳۱,۴۹۹	۵۲,۷۵۳,۱۷۱,۸۳۶

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
ریال	ریال
۱۱۲,۶۶۴,۲۴۲,۹۲۵	۸۴,۹۲۷,۸۳۵,۹۵۳
۷۸,۸۶۵,۰۳۹,۹۹۷	۵۹,۴۴۹,۴۸۵,۱۱۰
۲,۲۲۷,۴۹۹,۹۳۵	۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹
۲,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۹۵,۸۵۶,۸۸۲,۸۵۷	۱۴۷,۰۶۲,۳۲۰,۸۵۲

مدیر بهره برداری
مدیر
حسابرس
متولی

۸- سایر هزینه های عملیاتی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
ریال	ریال
۸۶,۸۸۰,۱۶۶,۸۷۳	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲
۱,۶۸۹,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹,۳۵۸,۹۲۱,۷۳۰	۷,۶۹۸,۰۰۹,۶۳۶
۱,۴۴۹,۹۹۹,۷۴۶	۰
۷,۸۰۲,۳۳۲,۰۱۶	۳,۸۷۱,۱۹۸,۶۲۸
۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۸,۵۷۵,۰۰۰
۰	۳۹۲,۵۹۷,۸۹۳
۲۳,۳۲۲,۹۱۸	۴,۴۱۰,۹۶۰
۶۳۸,۹۶۳,۱۶۰	۶۳۵,۴۶۱,۹۹۲
۱۰۸,۳۹۲,۷۰۶,۴۴۳	۶۴,۱۹۰,۳۳۴,۱۶۱

هزینه استهلاک
هزینه نو سازی و بهسازی
هزینه آیین نامه نرم افزارها
هزینه حق پذیرش و عضویت کانون نهاد ها
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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند
۱۴۰۴	۱۴۰۳
ریال	ریال
۱,۸۷۳,۹۱۶,۲۰۹,۲۳۸	۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴
۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴۵۴	۱۲۳

سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

۱۰- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

زمین	ساختمان	جمع (مبالغ به ریال)
بهای تمام شده:		
مانده در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش (کاهش)	*	*
مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش	۳۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴
مانده در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۶,۹۰۰,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴
استهلاک انباشته		
مانده در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱	*	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷
افزایش (کاهش)	*	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲
مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	*	۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹
افزایش استهلاک	*	۸۶,۸۸۰,۱۶۶,۸۷۳
مانده در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	*	۱۴۹,۶۱۹,۸۹۲,۹۵۲
ارزش دفتری در ۲۹ اسفند ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱
ارزش دفتری در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۶,۷۵۴,۸۰۹,۴۸۳,۳۴۲

۱۰-۱- استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۰ سال محاسبه گردیده است.

۱۰-۲- ساختمان مذکور در قبال خطرات آتش سوزی، انفجار و زلزله دارای پوشش بیمه ای کافی می باشد.

۱۰-۳- صندوق در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۷ اقدام به خریداری یک ملک به متراژ ۲۲/۳۵۶ متر مربع به ارزش کل ۴۰/۰۰۰ میلیارد ریال نموده است. شایان به ذکر است مطابق به صورت جلسه تحویل ۱۴۰۴/۰۸/۰۶ دارایی مزبور به طور رسمی تحویل و تحت تصرف صندوق قرار گرفته و در سر فصل دارایی ثابت شناسایی شده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

۱۱- سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

میانگین	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	مخارج اضافه سده طی	استهلاک سال مالی	مانده پایان سال
		۱۱		
مخارج تأسیس و برگزاری مجامع	۱,۲۴۸,۹۹۹,۴۶۴		(۶۳۸,۹۶۳,۱۶۰)	۶۱۰,۰۳۶,۳۰۴
مخارج عضویت در کانون	۱,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰		(۱,۴۴۹,۹۹۹,۷۴۶)	۲۵۴
مخارج آبونمان نرم افزار	۱۳,۳۷۰,۷۴۰	۴,۱۵۴,۳۸۳,۵۶۲	(۴,۱۵۴,۳۸۳,۲۲۱)	۱۳,۳۷۱,۰۸۱
مخارج عملیاتی	۳۸۳,۸۰۱,۳۷۲	۷,۴۱۸,۵۳۱,۲۵۰	(۷,۸۰۲,۳۳۲,۰۱۶)	۶۰۶
	<u>۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶</u>	<u>۱۳,۰۲۲,۹۱۴,۸۱۲</u>	<u>(۱۴,۰۰۴,۶۷۸,۱۴۲)</u>	<u>۶۲۳,۴۰۸,۲۴۵</u>

۱۲- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی:

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۴۸۷,۳۹۶,۴۹۹,۷۰۰
	۱,۲۰۷,۴۶۲
<u>۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷</u>	<u>۴۸۷,۳۹۷,۷۰۷,۱۶۲</u>

اشخاص وابسته:

بانک شهر

کارگزاری شهر

۱۲-۱ تا تاریخ تهیه صورت های مالی مبلغ ۴۳۰/۰۰۰ میلیون ریال از مبلغ مذکور وصول شده است.

۱۳- پیش پرداخت ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
<u>۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰</u>

کارشناسی ساختمان

۱۳-۳ مبلغ مذکور بابت علی الحساب پرداختی به کارشناسان ارزیابی ملک صراف ها می باشد.

۱۴- سایر سرمایه گذاری

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	تعداد واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
*		۷,۴۹۱,۲۰۷	۲۰۹,۰۵۱,۷۶۹,۸۸۴	۲۱۷,۳۰۹,۸۲۴,۵۷۲	۰/۴٪
۳٪ ۳۸۷,۱۱۹,۱۵۰,۲۴۲		۵۱,۸۰۳,۰۸۶	۱,۱۲۲,۴۷۹,۹۰۶,۸۵۳	۱,۲۴۵,۹۲۲,۶۴۵,۷۰۵	۲/۱٪
۰٪ ۱۸,۲۲۵,۵۶۵,۶۵۷				*	۰/۱۰٪
۳٪ ۴۰۵,۲۴۴,۷۱۵,۸۹۹			۱,۳۳۱,۵۳۱,۶۷۶,۷۳۷	۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷	۲/۵٪
<u>۳٪ ۴۰۵,۲۴۴,۷۱۵,۸۹۹</u>			<u>۱,۳۳۱,۵۳۱,۶۷۶,۷۳۷</u>	<u>۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷</u>	<u>۲/۵٪</u>

۱۵- موجودی نقد

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۸,۱۴۸,۵۸۸,۳۲۸,۶۱۳
<u>۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴</u>	<u>۸,۱۴۸,۵۸۸,۳۲۸,۶۱۳</u>

موجودی نزد بانکها

۱۵-۱ افزایش موجودی نقد نسبت به سال گذشته بابت واریزی مبلغ پذیره نویسی مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۱۱ می باشد که در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۱ به حساب بانک شهر پرداخت گردیده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۲۹/اسفند ۱۴۰۴

۱۶- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
ریال	ریال	سایر حساب های پرداختنی:
		اشخاص وابسته:
	۸,۱۴۵,۵۷۸,۳۴۷,۲۴۵	بدهی به بانک شهر
۲۹,۰۰۱,۷۸۸,۳۴۵	۵۳,۲۲۶,۹۴۳,۲۲۸	مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش
۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	-	کارمزد متعهد پذیره نویس تامین سرمایه تمدن
۲۰,۳۰۱,۲۵۱,۸۲۲	۳۷,۵۱۲,۵۲۷,۳۵۵	مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹	۱,۳۳۸,۷۹۴,۷۲۴	حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۱۶,۹۰۴,۱۹۵	متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین
۱۳۲,۱۵۹,۶۷۵,۴۲۳	۸,۲۳۸,۷۷۳,۵۱۶,۷۴۷	

سایر اشخاص:

	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بابت ودیعه رهن فروشگاه رفا
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	۵,۷۲۶,۸۸۳,۵۸۳	ذخیره هزینه آبنومان نرم افزار صندوق
۸,۵۶۳,۳۳۵,۰۳۰	۲۴,۹۱۵,۸۸۳,۵۸۳	
۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۸,۲۶۳,۶۸۹,۴۰۰,۳۳۰	

۱۷ - سود سهام پرداختنی:

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت
ریال	ریال	
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰	۱۷-۱ سود پرداختنی
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰	

۱۷-۱ 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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۸- 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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ به شرح زیر است

دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی	واحد های سرمایه گذاری ممتاز	واحد های سرمایه گذاری عادی	جمع	
تعداد	تعداد	تعداد	تعداد	ریال
بانک شهر	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۱,۸۴۴,۳۹۶,۳۸۱
مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۹۰۰,۰۰۰	۰	۹۰۰,۰۰۰	۱۱,۱۸۴,۴۳۹,۶۲۸
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱۰۰,۰۰۰	۰	۱۰۰,۰۰۰	۱,۲۴۲,۷۱۵,۵۱۴
سایر	۰	۴,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۸,۲۸۳,۳۵۷,۶۱۷,۶۲۶
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۸,۴۰۷,۶۲۹,۱۶۹,۰۴۹

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۹- نقد حاصل از عملیات

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴
ریال	ریال
۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴	۱,۸۷۳,۹۱۶,۲۰۹,۲۳۸
۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲	۸۶,۸۸۰,۱۶۶,۸۷۳
۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲	۸۶,۸۸۰,۱۶۶,۸۷۳
(۷۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷)	(۲۶۸,۳۸۹,۹۵۷,۱۶۵)
۱۵۶,۹۳۰,۴۰۵	۱,۰۲۲,۷۶۳,۳۳۱
۳۲,۲۷۸,۴۷۷,۵۹۹	(۲۸,۰۴۱,۳۲۳,۶۲۵)
(۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
(۴۵۰,۳۶۰,۵۷۴,۸۴۵)	(۱,۰۱۲,۸۷۱,۸۹۵,۴۳۲)
(۴۹۰,۴۸۳,۸۳۳,۵۰۸)	(۱,۳۰۸,۰۸۰,۴۱۲,۸۹۱)
۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸	۶۵۲,۷۱۵,۹۶۳,۲۲۰

سود خالص

تعدیلات:

استهلاک دارایی های غیر جاری

کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها

(افزایش) کاهش سایر دارایی ها

افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها

(افزایش) کاهش پیش پرداخت ها

(افزایش) سرمایه گذاری ها

جمع

۲۰- مبادلات غیر نقدی:

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴
ریال	ریال
۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۱۰۰,۳۷
۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۱۰۰,۳۷

سرمایه گذاری در املاک مستغلات

۲۱- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۱-۱- 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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۱،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.

۲۱،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.

۲۰،۱،۳ ریسک کاهش قیمت بازار واحد های سرمایه گذاری

هرچند بازارگردان صندوق با داد و ستد واحد های سرمایه گذاری نقد شوندگی آن ها را افزایش میدهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات یا شرایط خاص بازار روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه گذار شود.

۲۰،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.

۲۰،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.

۲۱،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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۱،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

۲۱،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.

۲۰،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.

۲۰،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.

۲۱،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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۲- معاملات با اشخاص وابسته

۲۲-۱- معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

نام شخص وابسته	موضوع معامله	نوع وابستگی	ارزش معامله	مانده بدهکار (مبالغ به ریال) (بستانکار)
ارکان صندوق :				
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق		مدیر صندوق	۷۸,۸۶۵,۰۳۹,۹۹۷	(۳۷,۵۱۲,۵۲۷,۳۵۵)
شرکت مسکن و عمران آتیه کیش		مدیر بهره بردار	۱۱۲,۶۶۴,۳۴۲,۹۲۵	(۵۳,۲۲۶,۹۴۳,۲۲۸)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین	کارمزد ارکان	متولی صندوق	۲,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۱۱۶,۹۰۴,۱۹۵)
موسسه حسابرسی بیات رایان		حسابرس صندوق	۲,۲۲۷,۴۹۹,۹۳۵	(۱,۳۳۸,۷۹۴,۷۲۴)
بانک شهر	درآمد اجاره	موسس	۱,۹۳۸,۶۳۵,۷۴۹,۷۰۳	۴۸۷,۳۹۶,۴۹۹,۷۰۰
کارگزاری بانک شهر	معاملات خرید فروش	کارگزاری	۴,۸۷۵,۴۳۵,۳۷۶,۵۴۰	۱,۲۰۷,۴۶۲
			۷,۰۰۹,۹۲۸,۰۰۹,۱۰۰	۳۹۴,۲۰۲,۵۳۷,۶۶۰

۲۳- 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

در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۴

۲۴- 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.

۲۵- 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.

۲۶- گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

یادداشت	۲۹ اسفند ۱۴۰۴	۳۰ اسفند ۱۴۰۳
	ریال	ریال
دارایی ها:		
۲۶-۱ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۷۵,۸۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۶۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر دارایی ها	۶۲۳,۴۰۸,۲۴۵	۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ه	۴۸۷,۳۹۷,۷۰۷,۱۶۲	۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷
پیش پرداخت	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر سرمایه گذاری	۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷	۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵
موجودی نقد	۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳	۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴
جمع دارایی ها	۸۵,۹۸۹,۵۴۱,۸۱۴,۲۹۷	۲۳,۲۹۰,۲۳۶,۲۳۳,۴۱۲
بدهی ها:		
پرداختنی های تجاری	۸,۲۶۳,۶۸۹,۴۰۰,۳۳۰	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳
سود سهام پرداختنی	۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۴۰	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶
جمع بدهی ها	۸,۴۴۸,۷۲۲,۱۲۸,۵۷۰	۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹
خالص دارایی	۷۷,۵۴۰,۸۱۹,۶۸۵,۷۰۷	۲۳,۰۳۷,۰۵۲,۶۷۵,۸۵۳

۲۶-۱ ارزش گذاری املاک بر اساس گزارش کارشناسی هیات ۳ نفره در مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۱۴ می باشد.

