

شماره:

تاریخ:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

با سلام

به پیوست صورت های مالی سالیانه صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم مربوط به دوره مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ 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 ۱۴۰۵/۰۴/۰۲ به تایید ارکان زیر رسیده است.

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۲ «سامی خاص»
امضاء: _____

سمت

نام نماینده اشخاص حقوقی

ارکان صندوق

مدیر صندوق

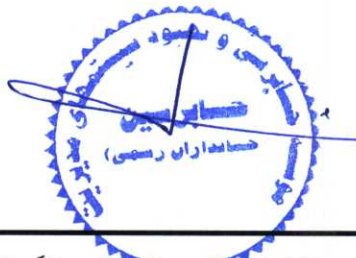
سید علی سجادی

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

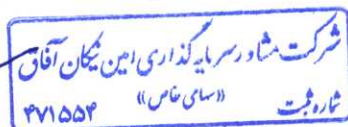
صورت سود و زیان

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

(کلیه مبالغ به ریال)

یادداشت	سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
درآمد های عملیاتی:		
۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات	۸۴۷,۸۷۰,۵۲۸,۱۲۵	۱۹۴,۰۴۸,۵۶۸,۷۵۰
۵ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق	۱۵۱,۱۸۳,۵۴۴,۴۳۳	۳۶,۶۱۹,۲۵۷,۰۱۶
۶ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها	۱,۸۹۴,۱۱۲,۶۸۴	.
جمع درآمدهای عملیاتی	۱,۰۰۰,۹۴۸,۱۸۵,۲۴۲	۲۳۰,۶۶۷,۸۲۵,۷۶۶
هزینه های عملیاتی:		
۷ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۲۸,۰۸۵,۴۹۹,۵۹۳)	(۳۸,۲۴۷,۰۰۷,۱۵۹)
۸ سایر هزینه های عملیاتی	(۴۳,۵۵۴,۸۹۲,۲۵۴)	(۱۵,۳۵۹,۷۹۳,۵۸۶)
جمع هزینه های عملیاتی	(۱۷۱,۶۴۰,۳۹۱,۸۴۷)	(۵۳,۶۰۶,۸۰۰,۷۴۵)
۹ سود خالص	۸۲۹,۳۰۷,۷۹۳,۳۹۵	۱۷۷,۰۶۱,۰۲۵,۰۲۱
سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)	۲۰۱	۱۰۴

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت خالص دارایی ها

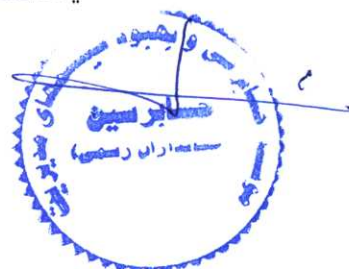
در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۵

(کلیه مبالغ به ریال)

یادداشت	۳۱ خرداد ۱۴۰۵	۲۹ اسفند ۱۴۰۴
دارایی ها:		
۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۵۶,۷۱۸,۲۵۱,۳۱۶,۱۵۶	۵۶,۷۵۴,۸۰۹,۴۸۳,۳۴۲
۱۱ سایر دارایی ها	۱۴,۱۸۴,۹۹۹,۹۸۷	۶۲۳,۴۰۸,۲۴۵
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۳۱۵,۲۶۷,۰۲۷,۸۲۵	۴۸۷,۳۹۷,۷۰۷,۱۶۲
۱۳ پیش پرداخت ها	.	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴ سایر سرمایه گذاری	۲,۵۵۶,۵۲۸,۴۴۲,۰۲۳	۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷
۱۵ موجودی نقد	۳۴۱,۷۰۷,۳۰۸	۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳
جمع دارایی ها	۵۹,۶۰۴,۵۷۳,۴۹۳,۲۹۹	۶۶,۸۵۶,۳۵۱,۲۹۷,۶۳۹
بدهی ها :		
۱۶ پرداختنی های تجاری	۱۸۲,۶۰۳,۸۰۲,۵۹۵	۸,۲۶۳,۶۸۹,۴۰۰,۳۳۰
۱۷ سود سهام پرداختنی	۱,۴۶۸,۹۰۷,۸۶۳,۵۱۹	۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰
جمع بدهی ها	۱,۶۵۱,۵۱۱,۶۶۶,۱۱۴	۸,۴۴۸,۷۲۲,۱۲۸,۵۹۰
۱۸ خالص دارایی	۵۷,۹۵۳,۰۶۱,۸۲۷,۱۸۵	۵۸,۴۰۷,۶۲۹,۱۶۹,۰۴۹
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	۱۴,۰۳۸	۱۴,۱۴۸

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

شماره ثبت ۴۷۱۵۵۲
 «سامی خاص»
 شرکت مشاور سرمایه گذاری امین بخان آفاق



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت گردش خالص دارایی

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۵۸,۴۰۷,۶۲۹,۱۶۹,۰۴۹
۰	(۱,۲۸۳,۸۷۵,۱۳۵,۲۵۹)
۰	۸۲۹,۳۰۷,۷۹۳,۳۹۵
۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۵۷,۹۵۳,۰۶۱,۸۲۷,۱۸۵

تغییرات خالص دارایی ها در سه ماهه مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵:

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

تغییرات خالص دارایی ها در سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵:

سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها

در ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴:

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱

تغییرات خالص دارایی ها در دوره منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴:

سود خالص

جمع خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴
۰	۱۷۷,۰۶۱,۰۲۵,۰۲۱
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۴۳۸,۳۷۳,۹۷۴,۷۹۵

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

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین پیکان آفاق
شماره ثبت ۴۷۱۵۵۴ (سهامی عام)



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت جریان های نقدی

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)

سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	یادداشت
۵۳,۸۳۴,۶۹۳,۰۰۰	(۸,۱۴۸,۲۴۶,۵۲۱,۳۰۵)	۱۹
.	.	
۵۳,۸۳۴,۶۹۳,۰۰۰	(۸,۱۴۸,۲۴۶,۵۲۱,۳۰۵)	
.	.	
۵۳,۸۳۴,۶۹۳,۰۰۰	(۸,۱۴۸,۲۴۶,۵۲۱,۳۰۵)	
.	.	
۵۳,۸۳۴,۶۹۳,۰۰۰	(۸,۱۴۸,۲۴۶,۵۲۱,۳۰۵)	
.	.	
۵۳,۸۳۴,۶۹۳,۰۰۰	(۸,۱۴۸,۲۴۶,۵۲۱,۳۰۵)	
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳	
۵۸,۱۵۶,۴۲۹,۹۹۴	۳۴۱,۷۰۷,۳۰۸	

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

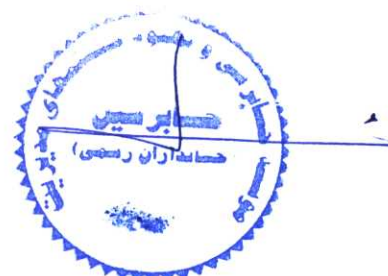
خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۲
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۲
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۲
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۲
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۲
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۲
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۲
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۲
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۲
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۲



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم به عنوان نهاد مالی از نوع صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله «ETF» با دریافت مجوز تأسیس از سازمان بورس و اوراق بهادار، از مصادیق صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند ۲۰ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار، بنده ه ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار میرود و بر اساس ماده ۲ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید با شماره ثبت ۵۵۵۹۶ و شناسه ملی ۱۴۰۱۲۲۴۷۷۲۹ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۳۰ نزد مرجع ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده، مجوز فعالیت صندوق نزد سازمان بورس اوراق بهادار به شماره ۱۲۱۴۳ ثبت است. مدت فعالیت به موجب مجوز از تاریخ ثبت نزد مرجع ثبت شرکت ها ۵ سال می باشد مرکز اصلی صندوق در تهران، خیابان ولیعصر، روبه روی پارک ملت، خیابان انصاری کوچه مهرشاد پلاک ۸ واقع شده است.

۱-۱-۱ 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 در آمد ثابت

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

دریافت تسهیلات

۱-۲-۳ 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

۱-۲-۴ 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

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱.۴.۲ مدیر صندوق

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق که در تاریخ ۱۳۹۴/۰۲/۰۶ با شماره ثبت ۴۷۱۵۵۴ نزد مرجع ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است نشانی مدیر صندوق تهران، میدان آرژانتین، بخارست، کوچه نهم پلاک ۱۶ است.

۱.۴.۳ متولی صندوق

موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین به شماره ثبت ۶۸۷۰ در اداره ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی صندوق تهران، خیابان شهید بهشتی، خیابان شهید علی میرزا حسن، خیابان قائم مقام، پلاک ۱۸۶ است

۱.۴.۴ حسابرسی صندوق

موسسه حسابرسی بیات رایان است که با شماره ثبت ۱۹۱۰۰ نزد مرجع ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس صندوق خیابان احمد قصیر (بخارست)، کوچه پژوهشگاه دوم، پلاک ۲۲، طبقه دوم، کد پستی ۱۵۱۴۶۱۳۹۱۴ است

مبنای تهیه صورت های مالی

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

۱۲ هم رویه های حسابداری

۲.۱ مبنای اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی
صورت های مالی به استثنای سرمایه گذاری های جاری که طبق دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه گیری می شود، بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۲.۱ درآمد عملیاتی

۲.۲.۱ درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا 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 ما به 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

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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

دارایی های مشهود

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

دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۳۰ سال	مستقیم

۲.۷ زیان کاهش ارزش دارایی ها

در پایان هر دوره 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 برآورد 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

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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 ۳,۵۰۰ 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 شناسایی نگردیده است

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین سپر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۴- درآمد اجاره و مستغلات

سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
ریال	ریال
۱۹۴,۰۴۸,۵۶۸,۷۵۰	۸۴۷,۸۷۰,۵۲۸,۱۲۵
۱۹۴,۰۴۸,۵۶۸,۷۵۰	۸۴۷,۸۷۰,۵۲۸,۱۲۵

اجاره واحدهای ساختمان صرافها

۵- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق:

سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
ریال	ریال
۳۶,۶۱۹,۲۵۷,۰۱۶	۱۵۱,۱۸۳,۵۴۴,۴۳۳
۳۶,۶۱۹,۲۵۷,۰۱۶	۱۵۱,۱۸۳,۵۴۴,۴۳۳

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:

سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵						
نام سهام	تعداد واحد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	کارمزد	سود تحقق نیافته	سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
صندوق سن سپهر خبرگان نفت	۶۷۸,۴۲۹,۰۲	۷۶۰,۶۵۴,۶۱۷,۲۲۴	۷۲۶,۹۹۹,۱۸۶,۳۴۲	۲۸۰,۴۹۱,۳۹۰	۲۴,۳۷۴,۱۳۹,۴۹۲	ریال
صندوق با درآمد ثابت مانی	۷,۳۹۳,۳۸۰	۲۳۲,۲۱۸,۶۷۲,۴۲۰	۲۱۴,۳۷۳,۳۰۰,۹۶۱	۸۵,۶۳۰,۶۳۶	۱۷,۷۵۹,۷۴۰,۸۲۳	ریال
صندوق سرمایه گذاری گنجینه ماروین	۶۰,۳۳۰,۰۰۰	۱,۵۴۴,۵۹۸,۲۴۰,۰۰۰	۱,۴۵۳,۹۷۱,۶۱۰,۲۸۸	۵۷۶,۹۴۵,۵۹۴	۱۱۰,۰۴۹,۶۶۴,۱۱۸	ریال
صندوق توسعه افق راهین	۲,۵۵۷,۴۷۱,۵۰۹,۶۴۴	۲,۴۰۵,۳۴۴,۸۹۷,۵۹۱	۲,۴۰۵,۳۴۴,۸۹۷,۵۹۱	۹۴۳,۰۶۷,۶۲۱	۱۵۱,۱۸۳,۵۴۴,۴۳۳	ریال
						۳۶,۶۱۹,۲۵۷,۰۱۶

۶- سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها

سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
ریال	ریال
-	۱,۸۹۴,۱۱۲,۶۸۴
-	۱,۸۹۴,۱۱۲,۶۸۴

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
ریال	ریال
۲۲,۰۹۵,۸۱۴,۰۷۰	۷۴,۶۲۳,۸۵۳,۸۵۵
۱۵,۴۶۷,۰۶۹,۸۳۷	۵۲,۲۳۶,۶۹۷,۶۷۳
۳۷۸,۳۶۹,۸۴۹	۶۸۹,۸۷۹,۶۳۳
۳۰۵,۷۵۳,۴۰۳	۵۲۵,۰۶۸,۴۳۲
۳۸,۲۴۷,۰۰۷,۱۵۹	۱۲۸,۰۸۵,۴۹۹,۵۹۳

۸- سایر هزینه های عملیاتی

سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
ریال	ریال
۱۲,۷۳۹,۷۲۵,۹۹۳	۳۶,۵۵۸,۱۶۷,۱۸۶
۳,۲۶۶,۵۹۰,۶۵۷	۵,۹۰۴,۵۹۸,۵۳۰
۱۸۱,۱۸۵,۲۰۴	۵۲۹,۷۹۵,۹۰۴
۱۶۲,۸۰۴,۳۱۲	۳۸۶,۴۴۵,۹۷۵
۳۰۷,۰۰۰	۱۶۶,۹۱۳,۷۸۸
۹,۱۸۰,۴۲۰	۵,۴۱۵,۲۵۶
۱۵,۳۵۹,۷۹۳,۵۸۶	۳,۵۵۵,۳۶۱
	۲۵۴
	-
	۴۳,۵۵۴,۸۹۲,۲۵۴

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
ریال	ریال
۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴	۸۲۹,۳۰۷,۷۹۳,۳۹۵
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹
۱۲۳	۲۰۱

سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

۱۰- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

زمین	ساختمان	جمع به ریال
۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۳۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴	۵۶,۹۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴
*	*	*
۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۳۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴	۵۶,۹۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴
۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۳۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴	۵۶,۹۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	

بهای تمام شده:

مانده در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱

افزایش (کاهش)

مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

افزایش

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

استهلاک انباشته

مانده در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱

افزایش (کاهش)

مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

افزایش استهلاک

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

ارزش دفتری در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

ارزش دفتری در ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)

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

۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
مخارج اضافی شده طی سال	استهلاک سال مالی	مانده ابتدای سال	مانده پایان سال
۱۸۹,۵۳۴,۰۰۰	(۱۷۲,۳۲۹,۰۴۴)	۶۱۰,۰۳۶,۳۰۴	۶۲۷,۲۴۱,۲۶۰
۷,۳۹۴,۰۰۰,۰۰۰	(۳۵۴)	۲۵۴	۰
۰	(۳۸۶,۴۴۵,۹۷۵)	۰	۷,۰۰۷,۵۵۴,۰۲۵
۰	(۱۳,۳۷۱,۰۸۱)	۱۳,۳۷۱,۰۸۱	۰
۷,۰۸۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵۲۹,۷۹۵,۹۰۴)	۶۰۶	۶,۵۵۰,۲۰۴,۷۰۳
۱۴,۶۶۳,۵۳۴,۰۰۰	(۱,۰۱۰,۱۹۲,۲۵۸)	۶۲۳,۴۰۸,۲۴۵	۱۴,۱۸۴,۹۹۹,۹۸۷

۱۲- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی:

۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۳۱۵,۲۶۷,۰۲۷,۸۲۵	۴۸۷,۳۹۶,۴۹۹,۷۰۰
۰	۱,۲۰۷,۴۶۲
۳۱۵,۲۶۷,۰۲۷,۸۲۵	۴۸۷,۳۹۶,۴۹۹,۷۰۰

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

۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۰	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰

کارشناسی ساختمان

۱۴- سایر سرمایه گذاری

۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
تعداد واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی	خالص ارزش فروش	درصد به کل دارایی
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۷,۳۹۳,۳۸۰	۲۰۶,۳۲۱,۷۸۱,۵۷۸	۲۲۲,۱۳۳,۰۴۱,۷۸۴	۰/۴٪	۲۱۷,۲۰۹,۸۲۴,۵۷۲	۰/٪
۳۳,۸۴۸,۲۱۲	۱,۳۳۶,۳۱۹,۰۹۹,۰۵۳	۱,۵۶۴,۰۲۱,۲۷۴,۴۰۶	۲/۷٪	۱,۲۴۵,۹۲۲,۶۴۵,۷۰۵	۳/٪
۶۵,۴۴۸,۵۲۹	۷۳۶,۹۹۹,۹۸۶,۳۴۱	۷۶۰,۳۷۴,۱۲۵,۸۳۳	۱/۳٪	۰	۰
۲,۲۷۹,۵۴۰,۸۶۶,۹۷۲	۲,۵۵۶,۵۲۸,۴۴۲,۰۲۳	۲,۵۵۶,۵۲۸,۴۴۲,۰۲۳	۴/۴٪	۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷	۳/٪

۱۵- موجودی نقد

۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
ریال	ریال	ریال
۲۴۱,۷۰۷,۲۰۸	۲۴۱,۷۰۷,۲۰۸	۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳
۲۴۱,۷۰۷,۲۰۸	۲۴۱,۷۰۷,۲۰۸	۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳

موجودی نزد بانکها

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۶- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

ریال	ریال	
۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
۸,۱۴۵,۵۷۸,۳۴۷,۲۴۵	.	سایر حساب های پرداختنی:
۵۳,۳۲۶,۹۴۳,۲۲۸	۸۵,۸۹۰,۲۸۸,۱۴۸	اشخاص وابسته:
۳۷,۵۱۲,۵۲۷,۳۵۵	۵۸,۶۹۷,۳۵۰,۱۵۹	بدهی به بانک شهر
۱,۳۳۸,۷۹۴,۷۲۴	۱,۸۰۳,۶۲۹,۳۵۷	مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش
۱,۱۱۶,۹۰۴,۱۹۵	۷۴۵,۰۶۸,۴۳۴	مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
۸,۲۳۸,۷۷۳,۵۱۶,۷۴۷	۱۴۷,۱۳۶,۳۳۶,۰۹۸	حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
		متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین
		سایر اشخاص:
۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بابت ودیعه رهن فروشگاه رفا
۳,۱۸۹,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۵۸۳,۰۰۰,۰۰۰	مخارج نوسازی
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ذخیره هزینه تصفیه صندوق
۵,۷۲۶,۸۸۳,۵۸۳	۸,۸۸۴,۴۶۶,۴۹۷	ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
۹,۹۱۵,۸۸۳,۵۸۳	۳۵,۴۶۷,۴۶۶,۴۹۷	
۸,۲۴۸,۶۸۹,۴۰۰,۳۳۰	۱۸۲,۶۰۳,۸۰۲,۵۹۵	

۱۷ - سود سهام پرداختنی:

ریال	ریال	یادداشت
۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰	۱,۴۶۸,۹۰۷,۸۶۳,۵۱۹	۱۷-۱
۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰	۱,۴۶۸,۹۰۷,۸۶۳,۵۱۹	سود پرداختنی

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

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ 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	*	۹,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۶,۲۴۴,۵۴۵,۲۲۸
مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۹۰۰,۰۰۰	*	۹۰۰,۰۰۰	۱۲,۶۳۴,۴۵۴,۵۲۳
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱۰۰,۰۰۰	*	۱۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۳,۸۲۸,۲۸۰
سایر	*	۴,۱۱۸,۲۱۵,۸۶۸	۴,۱۱۸,۲۱۵,۸۶۸	۵۷,۸۱۲,۶۷۸,۹۹۹,۱۵۴
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۱۸,۲۱۵,۸۶۸	۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۸	۵۷,۹۵۳,۰۶۱,۸۲۷,۱۸۵

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۹- نقد حاصل از عملیات

سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
ریال	ریال
۱۷۷,۰۶۱,۰۲۵,۰۲۱	۸۲۹,۳۰۷,۷۹۳,۳۹۵
۱۲,۷۳۹,۷۲۵,۹۹۳	۳۶,۵۵۸,۱۶۷,۱۸۶
۱۲,۷۳۹,۷۲۵,۹۹۳	۳۶,۵۵۸,۱۶۷,۱۸۶
۴۵,۰۵۶,۴۱۵,۶۵۹	۱۷۲,۱۳۰,۶۷۹,۳۳۷
(۲,۷۲۹,۹۸۳,۱۶۷)	(۱۳,۵۶۱,۵۹۱,۷۴۲)
۵۸,۳۲۶,۷۵۰,۹۱۹	(۸,۰۸۱,۰۸۵,۵۹۷,۷۳۵)
	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
(۲۳۶,۶۱۹,۲۴۱,۴۲۵)	(۱,۰۹۳,۳۹۵,۹۷۱,۷۴۶)
(۱۳۵,۹۶۶,۰۵۸,۰۱۴)	(۹,۰۱۴,۱۱۲,۴۸۱,۸۸۶)
۵۳,۸۳۴,۶۹۳,۰۰۰	(۸,۱۴۸,۲۴۶,۵۲۱,۳۰۵)

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- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۰-۱- 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

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۲۰.۱.۱ 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.

۲۰.۱.۲ 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 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.

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 مواعد 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.

۲۰.۱.۶ 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

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۲۰.۱.۷ 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 اعتنايي 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

۲۰.۱.۸ 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.

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. با 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 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.

۲۰.۱.۱۱ 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

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۲۱- معاملات با اشخاص وابسته

۲۱-۱- 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		۵۲,۲۳۶,۶۹۷,۶۷۳	(۵۸,۶۹۷,۳۵۰,۱۵۹)
شرکت مسکن و عمران آتیه کیش	مدیر بهره بردار		۷۴,۶۲۳,۸۵۳,۸۵۵	(۸۵,۸۹۰,۲۸۸,۱۴۸)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین	متولی صندوق		۵۳۵,۰۶۸,۴۳۲	(۷۴۵,۰۶۸,۴۳۴)
موسسه حسابرسی بیات رایان	حسابرس صندوق		۶۸۹,۸۷۹,۶۳۳	(۱,۸۰۳,۶۲۹,۳۵۷)
بانک شهر	درآمد اجاره	موسس	۸۴۷,۸۷۰,۵۲۸,۱۲۵	۳۱۵,۲۶۷,۰۲۷,۸۲۵
کارگزاری بانک شهر	معاملات خرید فروش	کارگزاری	۲,۱۸۳,۹۸۶,۰۳۱,۱۴۰	.
			۳,۱۵۹,۹۴۲,۰۵۸,۸۵۸	۱۶۸,۱۳۰,۶۹۱,۷۲۷

۲۲- 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

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۲۳- 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.

۲۴- 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.

۲۵- گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

یادداشت	۳۱ خرداد ۱۴۰۵	۲۹ اسفند ۱۴۰۴
ریال	ریال	ریال
دارایی ها:		
۲۵-۱ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۷۵,۸۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۵,۸۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر دارایی ها	۱۴,۱۸۴,۹۹۹,۹۸۷	۶۳۲,۴۰۸,۲۴۵
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ه	۳۱۵,۲۶۷,۰۲۷,۸۲۵	۴۸۷,۳۹۷,۰۷۰,۱۶۲
پیش پرداخت	.	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر سرمایه گذاری	۲,۵۵۶,۵۲۸,۴۴۲,۰۲۳	۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷
موجودی نقد	۳۴۱,۷۰۷,۳۰۸	۸,۱۴۸,۵۸۸,۳۲۸,۶۱۳
جمع دارایی ها	۷۸,۷۷۴,۳۲۲,۱۷۷,۱۴۳	۸۵,۹۸۹,۵۵۰,۸۱۴,۲۹۷
بدهی ها :		
پرداختنی های تجاری	۱۸۲,۶۰۳,۸۰۲,۵۹۵	۸,۲۴۳,۶۸۹,۴۰۰,۳۳۰
سود سهام پرداختنی	۱,۴۶۸,۹۰۷,۸۶۳,۵۱۹	۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰
جمع بدهی ها	۱,۶۵۱,۵۱۱,۶۶۶,۱۱۴	۸,۴۲۸,۷۲۲,۱۲۸,۵۹۰
خالص دارایی	۷۷,۱۲۲,۸۱۰,۵۱۱,۰۲۹	۷۷,۵۴۰,۸۲۸,۶۸۵,۷۰۷

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