

شماره:

تاریخ:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

مجمع صندوق

با سلام

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

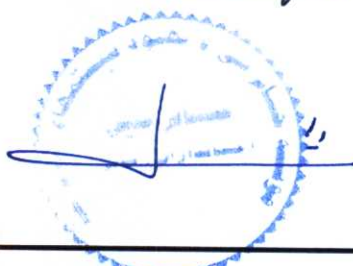
خلاصه اهم رويه های حسابداری

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 ۱۴۰۵/۰۷/۰۲ به تایید ارکان زیر رسیده است.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	ارکان صندوق
 شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق ۴۷۱۵۵۴ (سامی خاص)	مدیر صندوق	سید علی سجادی	شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
	متولی صندوق	ابوالفضل بسطامی	موسسه حسابرسي و بهبود سيستم های مدیریت حسابرسين

شماره:

تاریخ:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

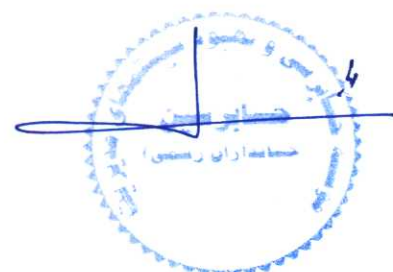
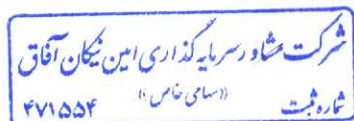
صورت سود و زیان

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

(کلیه مبالغ به ریال)

یادداشت	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
درآمد های عملیاتی:		
۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات	۱,۷۷۵,۰۷۶,۶۳۱,۵۱۴	۴۵۴,۹۴۷,۸۷۴,۸۵۳
۵ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق	۱۳۰,۷۴۶,۴۶۸,۱۳۸	۸۴,۹۵۹,۹۶۰,۹۹۵
۶ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها	۱۶۰,۶۷۲,۱۶۴,۶۶۹	۱۶,۴۵۵,۳۴۱,۳۸۷
جمع درآمدهای عملیاتی	۲,۰۶۶,۴۹۵,۲۶۴,۳۲۱	۵۵۶,۳۶۳,۱۷۷,۲۳۵
هزینه های عملیاتی:		
۷ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۲۵۶,۱۷۳,۹۳۶,۵۴۶)	(۷۶,۵۹۵,۱۸۵,۱۳۶)
۸ سایر هزینه های عملیاتی	(۹۱,۱۹۵,۲۸۵,۳۸۰)	(۳۱,۰۳۶,۷۶۸,۲۴۴)
جمع هزینه های عملیاتی	(۳۴۷,۳۶۹,۲۲۱,۹۲۶)	(۱۰۷,۶۳۱,۹۵۳,۳۸۰)
۹ سود خالص	۱,۷۱۹,۱۲۶,۰۴۲,۳۹۵	۴۴۸,۷۳۱,۲۲۳,۸۵۵
سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)	۴۱۶	۲۶۴

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



شماره:

تاریخ:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

صورت خالص دارایی ها

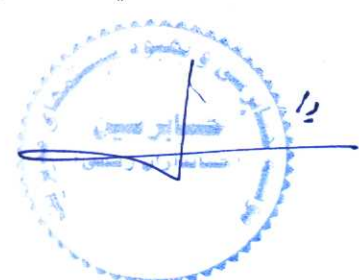
در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۵

(کلیه مبالغ به ریال)

یادداشت	۳۱ شهریور ۱۴۰۵	۲۹ اسفند ۱۴۰۴
دارایی ها:		
۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۵۶,۶۸۱,۶۹۳,۱۴۸,۹۶۰	۵۶,۷۵۴,۸۰۹,۴۸۳,۳۴۲
۱۱ سایر دارایی ها	۱۴,۶۵۹,۷۵۳,۳۹۱	۶۲۳,۴۰۸,۲۴۵
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۳۶۲,۴۷۳,۲۸۰,۰۴۸	۴۸۷,۳۹۷,۷۰۷,۱۶۲
۱۳ پیش پرداخت ها	.	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴ سایر سرمایه گذاری	۱,۵۱۷,۵۹۸,۰۴۶,۶۰۳	۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷
۱۵ موجودی نقد	۳۲۴,۸۲۹,۷۷۶	۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳
جمع دارایی ها	۵۸,۵۷۶,۷۴۹,۰۵۸,۷۷۸	۶۶,۸۵۶,۳۵۱,۲۹۷,۶۳۹
بدهی ها:		
۱۶ پرداختنی های تجاری	۱۹۷,۲۹۲,۶۱۲,۱۸۲	۸,۲۶۳,۶۸۹,۴۰۰,۳۳۰
۱۷ سود سهام پرداختنی	۲۵۹,۰۱۴,۱۴۷,۴۸۶	۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰
جمع بدهی ها	۴۵۶,۳۰۶,۷۵۹,۶۶۸	۸,۴۴۸,۷۲۲,۱۲۸,۵۹۰
۱۸ خالص دارایی	۵۸,۱۲۰,۴۴۲,۲۹۹,۱۱۰	۵۸,۴۰۷,۶۲۹,۱۶۹,۰۴۹
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	۱۴,۰۷۹	۱۴,۱۴۸

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

شرکت شاهد سرمایه گذاری امین نیکن آفاق
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۴ (سهامی خاص)



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 گردش خالص دارایی

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۵۸,۴۰۷,۶۲۹,۱۶۹,۰۴۹
.	(۲,۰۰۶,۳۱۲,۹۱۲,۳۳۴)
.	۱,۷۱۹,۱۲۶,۰۴۲,۳۹۵
۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۵۸,۱۲۰,۴۴۲,۲۹۹,۱۱۰

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

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۵/۰۶/۳۱

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

سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها

در ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

تغییرات خالص دارایی ها در دور مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴:

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱

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

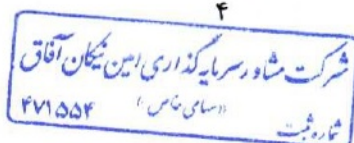
تقسیم سود توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها در ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴
.	(۲۱۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
.	۴۴۸,۷۳۱,۲۲۳,۸۸۵
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۴۹۷,۵۴۴,۱۷۳,۶۵۹

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



شماره:

تاریخ:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

صورت جریان های نقدی

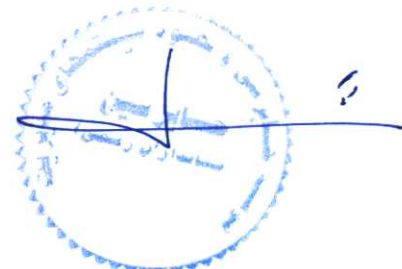
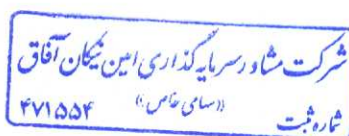
شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	یادداشت
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۱۷۶,۹۱۵,۸۹۴,۰۳۹	(۶,۲۱۵,۹۳۱,۹۰۵,۷۲۹)	نقد حاصل از عملیات
.	.	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۱۷۶,۹۱۵,۸۹۴,۰۳۹	(۶,۲۱۵,۹۳۱,۹۰۵,۷۲۹)	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
۱۷۶,۹۱۵,۸۹۴,۰۳۹	(۶,۲۱۵,۹۳۱,۹۰۵,۷۲۹)	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
(۱۸۰,۳۱۵,۸۷۸,۵۰۰)	(۱,۹۳۲,۳۳۱,۴۹۳,۱۰۸)	پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
(۱۸۰,۳۱۵,۸۷۸,۵۰۰)	(۱,۹۳۲,۳۳۱,۴۹۳,۱۰۸)	جمع
		جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۳,۳۹۹,۹۸۴,۴۶۱)	(۸,۱۴۸,۲۶۳,۳۹۸,۸۳۷)	خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳	مانده موجودی نقد در ابتدای دوره
۹۲۱,۷۵۲,۵۳۳	۳۲۴,۸۲۹,۷۷۶	مانده موجودی نقد در ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

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

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 «EIF» با دریافت مجوز تاسیس از سازمان بورس و اوراق بهادار، از مصادیق صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند ۲۰ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار، بنده هـ ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار میرود و بر اساس ماده ۲ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید با شماره ثبت ۵۵۵۹۶ و شناسه ملی ۱۴۰۱۲۲۴۷۷۲۹ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۳۰ نزد مرجع ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده، مجوز فعالیت صندوق نزد سازمان بورس اوراق بهادار به شماره ۱۲۱۴۳ ثبت است. مدت فعالیت به موجب مجوز از تاریخ ثبت نزد مرجع ثبت شرکت ها ۵ سال می باشد مرکز اصلی صندوق در تهران، خیابان ولیعصر، روبه روی پارک ملت، خیابان انصاری کوچه مهرشاد پلاک ۸ واقع شده است.

۱-۱-۱ با توجه به تاسیس صندوق و شروع فعالیت صندوق از ۱۴۰۲/۰۲/۳۰ اقالم 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

۱-۳ 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 اطلاعاتی 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

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 حسابرسی 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 حسابرسان 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. اهمیت رویه های حسابداری

۲.۱ مبنای اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

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

۲.۱ درآمد عملیاتی

۲.۱.۱ 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

۲.۱.۲ 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

۲.۱.۳ 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

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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

ادارایی های مشهود

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

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 (۰,۰۱۵) منابع درگیر شده بازارگردان در فعالیت بازارگردانی
کارمزد متعهد پذیره نویسی	معادل یک درصد ارزش تعهد بعلاوه چهار درصد منابع درگیر شده در جهت انجام تعهدات
کارمزد مدیر بهره برداری	سالانه پنج در هزار (۰,۰۰۵) از میانگین خالص دارایی های صندوق
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل یک در هزار ارزش خالص دارایی های صندوق در آغاز دوره اولیه تصفیه می باشد که تا سقف ۱,۰۰۰ میلیون ریال محاسبه و پس از آن متوقف می شود
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون های مذکور، مشروط بر اینکه عضویت در این کانون ها طبق مقررات اجباری باشد
هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها	هزینه دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آن ها سالانه تا سقف ۲۵,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق
هزینه سپرده گذاری واحدهای سرمایه گذاری	مطابق با مقررات شرکت سپرده گذاری مرکزی و تسویه وجوه

با توجه به عقد قرارداد بازارگردان با بانک شهر و قبول پرداخت هزینه های بازارگردانی توسط بانک مذکور، هزینه ای از این بابت شناسایی نگردیده است

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۴- درآمد اجاره و مستغلات

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵
ریال	ریال
۴۵۴,۹۴۷,۸۷۴,۸۵۳	۱,۷۷۵,۰۷۶,۶۳۱,۵۱۴
۴۵۴,۹۴۷,۸۷۴,۸۵۳	۱,۷۷۵,۰۷۶,۶۳۱,۵۱۴

اجاره واحدهای ساختمان صرافها

۵- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق :

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵
ریال	ریال
۸۴,۹۵۹,۹۶۰,۹۹۵	۱۳۰,۷۴۶,۴۶۸,۱۳۸
۸۴,۹۵۹,۹۶۰,۹۹۵	۱۳۰,۷۴۶,۴۶۸,۱۳۸

سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

۵-۱- سود تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس یا فرابورس و صندوق های سرمایه گذاری به شرح زیر است:

نام سهام	تعداد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	گرمزد	سود تحقق نیافته	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
ریال	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق س سپهر خبرگان	۷۸,۳۰۰,۰۰۰	۹۴۵,۳۹۴,۲۰۰,۰۰۰	۸۵۶,۱۸۹,۱۲۹,۱۶۸	۳۴۸,۶۱۴,۱۱۱	۸۸,۸۵۵,۷۵۶,۰۲۱	-
صندوق توسعه افق رایین	۱۵,۱۸۱,۳۰۷	۴۲۶,۳۹۷,۳۶۹,۷۰۹	۳۸۵,۳۱۰,۵۰۳,۳۷۷	۱۵۷,۲۳۴,۰۳۰	۴۰,۹۲۹,۶۳۲,۳۰۲	۷۸,۴۶۴,۴۷۵,۹۶۱
صندوق با درآمد ثابت پاداش	۵,۱۲۰,۰۳۰	۱۴۶,۳۶۶,۲۹۷,۶۱۰	۱۴۵,۳۵۱,۲۴۵,۲۲۳	۵۳,۹۷۲,۵۷۲	۹۶۱,۰۷۹,۸۱۵	-
صندوق سرمایه گذاری ماهور	-	-	-	-	-	۶۴۹۵۴۸۵۰۳۴
		۱,۵۱۸,۱۵۷,۸۶۷,۳۱۹	۱,۳۸۶,۸۵۱,۵۷۸,۴۶۷	۵۵۹,۸۲۰,۷۱۶	۱۳۰,۷۴۶,۴۶۸,۱۳۸	۸۴,۹۵۹,۹۶۰,۹۹۵

۶- سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵
ریال	ریال
۱۶,۴۵۵,۳۴۱,۳۸۷	۱۶۰,۶۷۲,۱۶۴,۶۶۹
۱۶,۴۵۵,۳۴۱,۳۸۷	۱۶۰,۶۷۲,۱۶۴,۶۶۹

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵
ریال	ریال
۴۴,۳۵۱,۱۴۰,۳۸۶	۱۴۸,۸۳۱,۵۵۷,۷۳۹
۳۰,۹۷۵,۷۹۸,۲۴۶	۱۰۴,۱۸۲,۰۹۰,۳۸۰
۷۵۶,۷۳۹,۶۹۸	۱,۷۷۴,۵۲۵,۰۹۹
۶۱۱,۵۰۶,۸۰۶	۱,۳۸۵,۷۵۳,۳۲۸
۷۶,۵۹۵,۱۸۵,۱۳۶	۲۵۶,۱۷۳,۹۳۶,۵۴۶

مدیر بهره برداری
مدیر
حسابرس
متولی

۸- سایر هزینه های عملیاتی

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵
ریال	ریال
۲۵,۰۶۸,۴۹۳,۰۸۳	۷۳,۱۱۶,۳۳۴,۳۸۲
۴,۵۳۶,۳۱۷,۰۸۸	۱۱,۸۰۳,۶۹۹,۳۶۱
۵۳۲,۳۷۰,۴۰۸	۲,۹۹۸,۴۴۵,۷۹۲
۵۳۰,۶۴۳,۶۴۸	۲,۷۸۲,۴۱۱,۰۲۰
۳۲۵,۶۰۸,۶۲۴	۳۴۵,۵۹۳,۱۰۰
-	۶۸,۳۶۷,۶۰۷
۱۲۶,۰۱۸,۰۶۸	۵۲,۰۲۰,۰۰۰
۶,۸۲۴,۹۶۰	۹,۴۱۳,۹۶۴
۸۰,۴۹۲,۳۶۵	۲۵۴
۳۱,۰۳۶,۷۶۸,۲۴۴	۹۱,۱۹۵,۳۸۵,۳۸۰

هزینه استهلاک
هزینه آبونمان نرم افزارها
هزینه های عملیاتی
هزینه نو سازی و بهسازی
هزینه تأسیس
هزینه برگزاری مجمع
هزینه خدمات سپرده گذاری
کارمزد بانکی
هزینه حق پذیرش و عضویت کالین نهاد ها

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	سود خالص
ریال	ریال	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۴۴۸,۷۳۱,۲۲۳,۸۵۵	۱,۷۱۹,۱۲۶,۰۴۲,۳۹۵	
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	
۲۶۴	۴۱۶	

۱۰- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	زمین	ساختمان	جمع	بهای تمام شده:
				مانده در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱
۵۶,۹۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴	۴,۳۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴	۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	افزایش (کاهش)
۵۶,۹۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴	۴,۳۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴	۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۵۶,۹۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴	۴,۳۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴	۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	افزایش
				مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۵
				استهلاک انباشته
۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹	۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹	.	.	مانده در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱
۸۶,۸۸۰,۱۶۶,۸۷۳	۸۶,۸۸۰,۱۶۶,۸۷۳	.	.	افزایش (کاهش)
۱۴۹,۶۱۹,۸۹۲,۹۵۲	۱۴۹,۶۱۹,۸۹۲,۹۵۲	.	.	مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۷۳,۱۱۶,۳۳۴,۳۸۲	۷۳,۱۱۶,۳۳۴,۳۸۲	.	.	افزایش استهلاک
۲۲۲,۷۳۶,۲۲۷,۳۳۴	۲۲۲,۷۳۶,۲۲۷,۳۳۴	.	.	مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۵
۵۶,۷۵۴,۸۰۹,۴۸۳,۳۴۲	۴,۱۵۴,۸۰۹,۴۸۳,۳۴۲	۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	ارزش دفتری در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴
۵۶,۶۸۱,۶۹۳,۱۴۸,۹۶۰	۴,۰۸۱,۶۹۳,۱۴۸,۹۶۰	۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	ارزش دفتری در ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۱۱- سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

(مبالغ به ریال)

ماده ابتدای سال	مخارج منتهی شده طی سال	استهلاک سال مالی	ماده پایان سال
۶۰۶	۱۲,۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲,۹۹۸,۴۴۵,۷۹۲)	۹,۶۸۱,۵۵۴,۸۱۴
۰	۷,۳۹۴,۰۰۰,۰۰۰	(۲,۷۸۲,۴۱۱,۰۰۰)	۴,۶۱۱,۵۸۸,۹۸۰
۰	۱۸۹,۵۳۴,۰۰۰	(۶۸,۳۶۷,۶۰۷)	۱۲۱,۱۶۶,۳۹۳
۶۱۰,۰۳۶,۳۰۴	۰	(۳۶۴,۵۹۳,۱۰۰)	۲۴۵,۴۴۳,۲۰۴
۲۵۴	۰	(۲۵۴)	۰
۱۳,۳۷۱,۰۸۱	۰	(۱۳,۳۷۱,۰۸۱)	۰
۶۲۳,۴۰۸,۳۴۵	۲۰,۲۶۳,۵۳۴,۰۰۰	(۶,۲۲۷,۱۸۸,۸۵۴)	۱۴,۶۵۹,۷۵۳,۳۹۱

۱۲- دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها

حساب های دریافتی تجاری - اجاره دریافتی:

ریال	ریال
۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۶/۳۱
۴۸۷,۳۹۶,۴۹۹,۷۰۰	۳۶۲,۴۷۳,۱۳۱,۳۱۴
۱,۲۰۷,۴۶۲	۱۴۸,۸۳۴
۴۸۷,۳۹۷,۷۰۷,۱۶۲	۳۶۲,۴۷۳,۲۸۰,۰۴۸

اشخاص وابسته:

بانک شهر

کارگزاری شهر

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

۱۳- پیش پرداخت ها

ریال	ریال
۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۶/۳۱
۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰

کارشناسی ساختمان

۱۴- سایر سرمایه گذاری

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	
۷۸,۳۰۰,۰۰۰	۸۵۶,۱۸۹,۸۳۹,۸۶۷	۹۴۵,۰۴۵,۵۸۵,۸۸۸	۱.۶٪	۰	۰٪
۱۵,۱۸۱,۳۰۷	۳۷۰,۳۱۴,۹۷۸,۶۵۵	۴۲۶,۳۴۰,۱۳۵,۶۷۸	۰.۷٪	۱,۳۴۵,۹۲۲,۶۴۵,۷۰۵	۳٪
۵,۱۲۰,۰۳۰	۱۴۵,۳۵۱,۲۴۵,۲۲۲	۱۴۶,۳۱۲,۳۲۵,۰۳۷	۰.۳٪	-	۰٪
۰	۰	۰	۰.۰٪	۲۱۷,۲۰۹,۸۳۴,۵۷۲	۰٪
۱,۳۷۱,۷۵۶,۰۵۳,۷۴۴	۱,۵۱۷,۵۹۸,۰۴۶,۶۰۳	۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷	۲.۶٪	۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷	۳٪

۱۵- موجودی نقد

یادداشت	ریال	ریال
۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	
۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳	۳۲۴,۸۲۹,۷۷۶	۱۵-۱
۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳	۳۲۴,۸۲۹,۷۷۶	

موجودی نزد بانکها

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۱۶- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	
ریال	ریال	
		سایر حساب های پرداختنی:
		اشخاص وابسته:
		بدهی به بانک شهر
۸,۱۴۵,۵۷۸,۳۴۷,۲۴۵	-	مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش
۵۳,۲۲۶,۹۴۳,۲۲۸	۹۲,۹۳۶,۵۲۳,۵۵۲	مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
۳۷,۵۱۲,۵۲۷,۳۵۵	۶۵,۳۰۹,۲۳۳,۵۸۸	حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
۱,۳۳۸,۷۹۴,۷۲۴	۱,۷۷۴,۵۳۴,۸۲۳	متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی
۱,۱۱۶,۹۰۴,۱۹۵	۹۰۴,۱۹۱,۷۴۱	
۸,۲۳۸,۷۷۳,۵۱۶,۷۴۷	۱۶۰,۹۲۴,۴۸۳,۷۰۴	
		سایر اشخاص:
		بابت ودیعه رهن فروشگاه رفا
۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مخارج نوسازی
۳,۱۸۹,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۵۸۳,۰۰۰,۰۰۰	ذخیره هزینه تصفیه صندوق
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
۵,۷۲۶,۸۸۳,۵۸۳	۹,۷۸۵,۱۲۸,۴۷۸	
۲۴,۹۱۵,۸۸۳,۵۸۳	۳۶,۳۶۸,۱۲۸,۴۷۸	
۸,۲۶۳,۶۸۹,۴۰۰,۳۳۰	۱۹۷,۲۹۲,۶۱۲,۱۸۲	

۱۷- سود سهام پرداختنی:

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰	۲۵۹,۰۱۴,۱۴۷,۴۸۶	۱۷-۱
۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰	۲۵۹,۰۱۴,۱۴۷,۴۸۶	

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

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 ممتاز		واحد های سرمایه گذاری عادی		جمع
	تعداد	تعداد	تعداد	تعداد	
بانک شهر	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱۲۶,۷۰۹,۴۵۴,۴۶۹
مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۹۰۰,۰۰۰	۰	۹۰۰,۰۰۰	۰	۱۲,۶۷۰,۹۴۵,۴۴۷
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱۰۰,۰۰۰	۰	۱۰۰,۰۰۰	۰	۱,۴۰۷,۸۸۲,۸۲۷
سایر	۰	۴,۱۱۸,۲۱۵,۸۶۹	۴,۱۱۸,۲۱۵,۸۶۹	۴,۱۱۸,۲۱۵,۸۶۹	۵۷,۹۷۹,۶۵۴,۰۱۶,۳۶۷
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۱۸,۲۱۵,۸۶۹	۴,۱۱۸,۲۱۵,۸۶۹	۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۵۸,۱۲۰,۴۴۲,۲۹۹,۱۱۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۱۹- نقد حاصل از عملیات

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	
ریال	ریال	
۴۴۸,۷۳۱,۲۲۳,۸۵۵	۱,۷۱۹,۱۲۶,۰۴۲,۳۹۵	سود خالص
		تعدیلات:
۱۲,۷۳۹,۷۲۵,۹۹۳	۷۳,۱۱۶,۳۳۴,۳۸۲	استهلاک دارایی های غیر جاری
۱۲,۷۳۹,۷۲۵,۹۹۳	۷۳,۱۱۶,۳۳۴,۳۸۲	
۴۵,۰۵۶,۴۱۵,۶۵۹	۱۲۴,۹۲۴,۴۲۷,۱۱۴	کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۲,۷۲۹,۹۸۳,۱۶۷)	(۱۴,۰۳۶,۳۴۵,۱۴۶)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۵۸,۳۲۶,۷۵۰,۹۱۹	(۸,۰۶۶,۳۹۶,۷۸۸,۱۴۸)	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(افزایش) کاهش پیش پرداخت ها
(۲۳۶,۶۱۹,۲۴۱,۴۲۵)	(۵۴,۴۶۵,۵۷۶,۳۲۶)	(افزایش) سرمایه گذاری ها
(۱۳۵,۹۶۶,۰۵۸,۰۱۴)	(۸,۰۰۸,۱۷۴,۲۸۲,۵۰۶)	
۳۲۵,۵۰۴,۸۹۱,۸۳۴	(۶,۲۱۵,۹۳۱,۹۰۵,۷۲۹)	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 دینفعان، 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

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 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 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

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 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

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. یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آنها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل نمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده ی اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند.

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 مقایسه 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
شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۲۱- معاملات با اشخاص وابسته و ارکان

۲۱-۱- معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

(مبالغ به ریال)				
نام شخص وابسته	موضوع معامله	نوع وابستگی	(ارزش معامله)	مانده بدهکار (بستانکار)
ارکان صندوق :				
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	کارمزد ارکان	مدیر صندوق	۱۰۴,۱۸۲,۰۹۰,۳۸۰	(۶۵,۳۰۹,۲۳۳,۵۸۸)
شرکت مسکن و عمران آتیه کیش		مدیر بهره بردار	۱۴۸,۸۳۱,۵۵۷,۷۳۹	(۹۲,۹۳۶,۵۲۳,۵۵۲)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین		متولی صندوق	۱,۳۸۵,۷۵۳,۳۲۸	(۹۰۴,۱۹۱,۷۴۱)
موسسه حسابرسی بیات رایان		حسابرس صندوق	۱,۷۷۴,۵۳۵,۰۹۹	(۱,۷۷۴,۵۳۴,۸۲۳)
بانک شهر	درآمد اجاره	موسس	۱,۷۷۵,۰۷۶,۶۳۱,۵۱۴	۳۶۲,۴۷۳,۱۳۱,۲۱۴
کارگزاری بانک شهر	معاملات خرید فروش	کارگزاری	۷,۸۴۱,۴۱۵,۳۰۷,۱۸۴	۱۴۸,۸۳۴
			۹,۸۷۲,۶۶۵,۸۷۵,۲۴۴	۲۰۱,۵۴۸,۷۹۶,۳۴۴

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

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

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.

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 شهریور ۱۴۰۵	۲۹ اسفند ۱۴۰۴
	ریال	ریال
دارایی ها:		
۱-۲۵ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۷۵,۸۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۵,۸۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر دارایی ها	۱۴,۶۵۹,۷۵۳,۳۹۱	۶۳۲,۴۰۸,۲۴۵
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ه	۳۶۲,۴۷۳,۲۸۰,۰۰۰	۴۸۷,۳۹۷,۷۰۷,۱۶۲
پیش پرداخت	-	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر سرمایه گذاری	۱,۵۱۷,۵۹۸,۰۰۰	۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷
موجودی نقد	۳۲۴,۸۲۹,۷۷۶	۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳
جمع دارایی ها	۷۷,۷۸۳,۰۵۵,۹۰۹,۸۱۸	۸۵,۹۸۹,۵۵۰,۸۱۴,۲۹۷
بدهی ها :		
پرداختنی های تجاری	۱۹۷,۲۹۲,۶۱۲,۱۸۲	۸,۲۶۳,۶۸۹,۴۰۰,۳۳۰
سود سهام پرداختنی	۲۵۹,۰۱۴,۱۴۷,۴۸۶	۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰
جمع بدهی ها	۴۵۶,۳۰۶,۷۵۹,۶۶۸	۸,۴۴۸,۷۲۲,۱۲۸,۵۹۰
خالص دارایی	۷۷,۳۲۶,۷۴۹,۱۵۰,۱۵۰	۷۷,۵۴۰,۸۲۸,۶۸۵,۷۰۷

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