

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گزارش حسابرس مستقل به همراه

صورت های مالی

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

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۰۲

شماره: ۱۴۰۳-۱۱۲

گزارش حسابرس مستقل

به مجمع

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گزارش نسبت به 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 ۱۴۰۲ و صورت های سود و زیان و گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن برای دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۱۹، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه، صورت های مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲ و عملکرد مالی و گردش خالص دارایی های آن را برای دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبنای اظهار نظر

۲- حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های مؤسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین رفتار حرفه ای جامعه حسابداران رسمی ایران، مستقل از صندوق است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر، کافی و مناسب است.

مسئولیت مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

۳- 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.

مسائل عمده حسابرسی

۴- منظور از مسائل عمده حسابرسی مسائلی است که به قضاوت حرفه ای حسابرس در حسابرسی صورتهای مالی دوره جاری دارای بیشترین اهمیت بوده اند. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورتهای مالی و به منظور اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی مزبور مورد توجه قرار گرفته اند. در این خصوص مسائل عمده حسابرسی با اهمیت برای درج در گزارش ملاحظه نشده است.

مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورتهای مالی

۵- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورتهای مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های بااهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی بااهمیت تلقی می شوند که بطور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورتهای مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه ای و حفظ نگرش تردید حرفه ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین :

- خطرهای تحریف بااهمیت صورتهای مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی، روش های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از اشتباه است.

- از کنترل های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می شود.

- مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می شود.

- بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط صندوق 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 صورتهای مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر موسسه تعدیل می گردد. نتیجه گیری ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت بازماند.

- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورتهای مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورتهای مالی، به گونه ای در صورتهای 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 بااهمیت 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، مؤسسه 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.

تاکید بر مطلب خاص

۶- به شرح یادداشت توضیحی شماره ۳-۸ صورتهای مالی پیوست، دارایی های ثابت مشهود گروه از پوشش بیمه ای کافی برخوردار نمی باشد.

۷- به شرح یادداشت های توضیحی شماره ۴-۸ صورتهای مالی پیوست، اسناد مالکیت واحدهای تجاری طبقه زیرزمین اول به متراژ ۷۱۲ متر و انبارهای زیرزمین دوم ساختمان تاکنون بنام صندوق منتقل نشده است. مفاد بندهای ۶ و ۷ فوق تاثیری بر اظهارنظر این مؤسسه نداشته است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

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

۸-۱- مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۳۴ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۵ سبا در خصوص ارسال صورت های مالی مورد گزارش در تارنما و سامانه کدال ظرف مهلت مقرر.

۸-۲- مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۰۹۳ سبا مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۰۵ با موضوع افشای ماهانه پرتفوی صندوق های سرمایه گذاری در خصوص ماه های دی، بهمن و اسفند ۱۴۰۲ در تارنما و سامانه کدال ظرف مهلت مقرر. (با تاخیر بارگذاری شده است).

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

۹-۱- مفاد ماده ۲۶ اساسنامه با موضوع تصویب بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه املاک و مستغلات و بودجه نوسازی، تعمیرات اساسی و نگهداری دوره املاک و مستغلات توسط مجمع صندوق.

۹-۲- مفاد ماده ۳۰ امیدنامه با موضوع منظور نمودن ذخیره مخارج بهسازی و نوسازی دوره ای معادل سالانه ۱ در هزار از متوسط ارزش کارشناسی مستغلات.

۹-۳- مفاد ماده ۳۱ امیدنامه با موضوع تهیه و افشای گزارش بودجه بهره برداری عملیاتی به صورت سالانه و گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز هر ۶ ماه یکبار.



۹-۴- مفاد بند ۱۶ ماده ۶۸ اساسنامه در خصوص افشای گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز در پایان هر دوره شش ماهه، حداکثر ۴۵ روز پس از پایان هر دوره.

۱۰- اصول و رویه های کنترل داخلی مدیر و متولی در جهت اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و امیدنامه صندوق و همچنین روش های مربوط به ثبت و ضبط حساب ها طی دوره مالی مورد گزارش به صورت نمونه ای توسط این موسسه مورد رسیدگی قرار گرفته و موارد مشاهده شده طی نامه مدیریت جداگانه به مدیر صندوق گزارش می گردد.

۱۱- 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 که در این رابطه نظر این موسسه به موردی حاکی از ایجاد محدودیت در دارایی های صندوق از قبیل تضمین و توثیق به نفع اشخاص جلب نگردید.

۱۲- محاسبات خالص ارزش روز دارایی ها (NAV) و ارزش آماری طی دوره مالی مورد گزارش به صورت نمونه ای توسط این موسسه مورد رسیدگی قرار گرفته که مبلغ ۷۰ میلیارد ریال از کارمزد متعهد پذیر نویس و مبلغ ۱۵۰ میلیارد ریال درآمد اجاره به دلیل عدم محاسبه و شناسایی روزانه در تاریخ های ۲۴ دی ، ۳۰ بهمن ، ۲۹ اسفند به صورت یکجا توسط صندوق در حساب ها شناسایی گردیده و لذا آثار مالی آن در تاریخ های مذکور در محاسبات خالص ارزش دارایی ها (NAV) لحاظ گردیده است.

۱۳- گزارش مدیر در مورد عملکرد صندوق جهت دوره مالی مورد گزارش مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده نظر این موسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده باشد، جلب نگردیده است.

۱۴- در اجرای ماده (۴) رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تامین مالی تروریسم در شرکتهای تجاری و موسسات غیر تجاری، موضوع ماده (۴۶) آیین نامه اجرایی ماده (۱۴) الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، در این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص لازم به توضیح است که اجرای مفاد قانون و مقررات فوق به عهده مدیر صندوق می باشد. در این رابطه، اظهار نظر حسابرس شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق (مدیر صندوق) مورخ ۲۳ اسفند ماه ۱۴۰۲ در خصوص رعایت مفاد قانون و مقررات مربوطه حاکی از آن است که آن موسسه حسابرسی به موارد با اهمیتی که حاکی از عدم رعایت قانون و مقررات یاد شده باشد، برخورد نکرده است.

تاریخ: ۰۲ مرداد ماه ۱۴۰۳

مؤسسه بیات رایان - حسابداران رسمی

محمود عبدلی
کد عضویت ۹۵۲۲۳۴
علیرضا شهریاری
کد عضویت ۹۶۲۴۴۱



شماره:
تاریخ:
پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

صورت های مالی

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

مجمع صندوق

با سلام

به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم مربوط به دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲ 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
۱۰-۲۰	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 و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۲۴ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
-------------	-------------------------	-----	-------

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق

سید علی سجادی

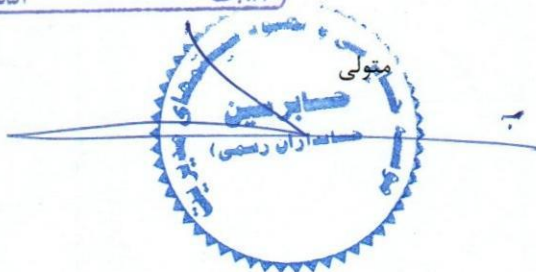
مدیر صندوق

ابوالفضل بسطامی

موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های

مدیریت حسابرین

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۴ «سهامی خاص»



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

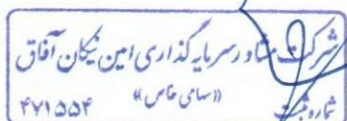
صورت سود و زیان

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

(مبالغ به ریال)

یادداشت	دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
درآمد های عملیاتی:		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۴	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
جمع درآمدهای عملیاتی		۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
هزینه های عملیاتی:		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۵	(۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳)
سایر هزینه های عملیاتی	۶	(۱۴,۱۲۲,۸۲۹,۲۴۷)
جمع هزینه های عملیاتی		(۱۲۲,۳۸۱,۱۵۶,۹۰۰)
سود خالص		۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)	۷	۱۵

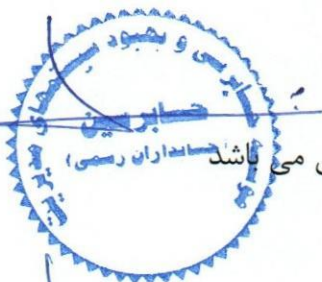
یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
صورت خالص دارایی ها
در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۲۹ اسفند ۱۴۰۲	دارایی ها:
۸	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۹	۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	سایر دارایی ها
۱۰	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱۱	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	موجودی نقد
	۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۲۸۴	جمع دارایی ها
		بدهی ها :
۱۲	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	پرداختنی های تجاری
	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	جمع بدهی ها
۱۳	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	خالص دارایی
	۱۰,۰۱۶	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری



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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گردش خالص دارایی

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

(مبالغ به ریال)

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	.
۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰

در دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲:

آورده موسسین جهت تحصیل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روز منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲:

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 ۱۴۰۲



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

۴



شرکت مشاوره سرمایه گذاری امین پیکان آفاق
شماره ثبت «سهامی خاص» ۴۷۱۵۵۴

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت جریان های نقدی

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

(مبالغ به ریال)

یادداشت	دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:	
نقد حاصل از عملیات	۱۴
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:	
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری در املاک	.
پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد از فعالیتهای سرمایه گذاری	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیتهای تامین مالی	.
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:	
دریافتهای نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری	.
جمع	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
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 ۱۴۰۲	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

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



شرکت مشاوره سرمایه گذاری امین نیچان آفاق
شماره ثبت ۴۷۱۵۵۴ «سامی خاص»



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

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

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 دوره گزارشگری: بنا به مطالب ذکر شده با توجه به تأسیس صندوق و شروع فعالیت صندوق از ۲۴ دی ماه ۱۴۰۲ صورت خالص دارایی ها، صورت سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی فاقد اقلام مقایسه ای مشابه سال قبل می باشد.

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 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

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

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، خیابان ولیعصر، روبه روی پارک ملت، خیابان انصاری کوچه مهرشاد پلاک ۸ 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 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 و در پایان دوره مالی تهیه شده است.

۱۲ اهم 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.

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

۲.۴ سایر سرمایه گذاری ها

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

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

۲.۵ دارایی های نامشهود

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

نوع دارایی	استهلاك
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد

۲.۶ 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.

۲.۷ وضعیت مالیاتی

به استناد تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکرر الحاقی به قانون مالیاتهای مستقیم (مصوب ۱۳۶۶/۰۲/۰۳) موضوع تبصره ۱ ماده ۷ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاستهای 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 مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳- محاسبه کارمزد ارگان 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 ۴۵۰ 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

۳-۱ 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

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

۴- درآمد اجاره و مستغلات

دوره مالی منتهی به

۱۴۰۲/۱۲/۲۹

ریال

۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰

۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰

اجاره واحدهای ساختمان صرافها

۵- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره مالی منتهی به

۱۴۰۲/۱۲/۲۹

ریال

۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴

۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷

۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹

۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲

۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱

۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳

مدیر بهره برداری

متعهد پذیره نویس

مدیر

حسابرس

متولی

۶- سایر هزینه های عملیاتی

دوره مالی منتهی به

۱۴۰۲/۱۲/۲۹

ریال

۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷

۶۶۰,۱۶۲,۵۶۹

۶۰۷,۴۰۲,۱۰۷

۱۱۵,۵۳۸,۵۴۴

۱۴,۱۲۲,۸۲۹,۲۴۷

هزینه استهلاک املاک و مستغلات

هزینه آبونمان نرم افزارها

هزینه تصفیه

هزینه تأسیس



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

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

۷- سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره مالی منتهی به
۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال
۲۵,۹۴۴,۵۰۱,۴۳۰
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵

سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

۸- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

بهای تمام شده:

زمین	ساختمان	جمع (مبالغ به ریال)
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۲	.	.
افزایش	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مانده در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استهلاک انباشته	.	.
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۲	.	.
افزایش استهلاک	.	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷
مانده در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	.	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷
ارزش دفتری در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳

۸-۱- بهای تمام شده سرمایه گذاری در املاک و مستغلات مربوط به ساختمان خیابان صرافها است که بر اساس قیمت های کارشناسی شده به عنوان آورده سرمایه گذار توسط موسسین به صندوق انتقال داده شده است.

۸-۲- استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۰ سال محاسبه گردیده است

۸-۳- دارایی ثابت مشهود گروه از پوشش بیمه ای کافی برخوردار نمی باشد

۸-۴- اسناد مالکیت واحدهای تجاری طبقه زیر زمین اول به متراژ ۷۱۲ متر و انبار های زیر زمین دوم ساختمان تاکنون به نام صندوق منتقل نشده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۹- سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده پایانی دوره	استهلاک دوره مالی	مخارج اضافه شده طی دوره	مانده ابتدای دوره
۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	۱۱۵,۵۳۸,۵۴۴	۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵	۰
۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	۱۱۵,۵۳۸,۵۴۴	۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵	۰

مخارج تأسیس و برگزاری مجامع

۱۰- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی

۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال
۱۴۴,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰
۶,۲۱۵,۷۵۰,۰۰۰
۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰

بانک شهر
فروشگاه رفاه

۱۱- موجودی نقد

۱۴۰۲/۱۲/۲۹
(ریال)
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

موجودی نزد بانکها



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۲- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
ریال	سایر حساب های پرداختنی: اشخاص وابسته:
۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴	مدیر بهره برداری شرکت
۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	کارمزد متعهد پذیره نویس
۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹	مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲	حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱	متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین
۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳	
	سایر اشخاص:
۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵	هزینه تاسیس
۶۰۷,۴۰۲,۱۰۷	ذخیره هزینه تصفیه صندوق
۴۱۳,۷۹۲,۷۰۶	ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
۲۲۶,۰۲۷,۳۹۷	ذخیره بابت هزینه آبونمان نرم افزار
۲۰,۳۴۲,۴۶۶	بدهی بابت مالیات بر ارزش افزوده
۳,۱۸۶,۲۰۵,۲۰۱	
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

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

۱۳- 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 ۱۴۰۲ 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
بانک شهر	۹۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۹,۰۰۰,۰۰۰
مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۹,۰۰۰,۰۰۰	-	۹۰۰,۰۰۰
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱,۰۰۰,۰۰۰	-	۱۰۰,۰۰۰
سایر		۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۴- نقد حاصل از عملیات

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
ریال	
۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	سود خالص
	تعدیلات:
۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷	استهلاک دارایی های غیر جاری
۴۰,۷۰۷,۶۵۲,۴۵۷	
(۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰)	افزایش (کاهش) دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱)	افزایش (کاهش) سایر دارایی ها
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
•	جمع

۱۵- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۵-۱- عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امید نامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه گذاری های صندوق که غالباً قدرت نقد شوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلند مدت تری نسبت به معمول هستند، و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق همواره وجود دارد؛ با این وجود صندوق سرمایه خود را با هدف حداکثر کردن بازده ذینفعان، مدیریت می کند، استراتژی کلی صندوق برای تولید ارزش شامل خرید املاک و اجاره یا فروش مجدد آنها در یک بازه زمانی ۳ تا ۵ ساله است. بنابراین، سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های زیر توجه ویژه مبذول دارند.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

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

۱۵.۱.۱ 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.

۱۵.۱.۲ 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.

۱۵.۱.۳ 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.

۱۵.۱.۴ 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.

۱۵.۱.۵ 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 نمی باشد 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.

۱۵.۱.۶ 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 مستاجران در پرداخت اجاره بهای خود بیش از حد انتظار نکول کنند، یا تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیر مترقبه به طول بینجامد و بخشی از منابع صندوق در صورت خالص دارایی ها غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۵.۱.۷ 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

۱۵.۱.۸ 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 متصفانه، 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 یا متوقف گردد، که در این شرایط سرمایه گذاران نمیتوانند واحد های سرمایه گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۱۵.۱.۹ 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 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 متعاقبا سرمایه گذاران شوند.

۱۵.۱.۱۰ 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.

۱۵.۱.۱۱ مدیریت ریسک نقدینگی

صندوق برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چهارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت میان مدت و بلند مدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه گذاری در اوراق بهادار سریع معامله از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق و مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی مدیریت میکند لازم به ذکر است سر رسید عمده بدهی های شرکت کمتر از ۳ ماه است



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۶- معاملات با اشخاص وابسته

۱۶-۱- معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

نام شخص وابسته	موضوع معامله	نوع وابستگی	(ارزش معامله)	مانده (بستانکار)	(مبالغ به ریال)
ارکان صندوق:					
ذخیره کارمزد مدیر	کارمزد ارکان	مدیر صندوق	۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹	(۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹)	
مدیر بهره برداری شرکت		مدیر بهره بردار	۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴	(۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴)	
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین		متولی صندوق	۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱	(۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱)	
موسسه حسابرسی بیات رایان		حسابرس صندوق	۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲	(۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲)	
			<u>۲۶,۲۷۶,۶۹۲,۱۸۶</u>	<u>-۲۶,۲۷۶,۶۹۲,۱۸۶</u>	

سایر اشخاص:

یادداشت سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق:

نام	نوع وابستگی	نوع واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک
بانک شهر	موسس	ممتاز	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹۰٪
شرکت مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	مدیر بهره بردار	ممتاز	۹۰۰,۰۰۰	۹٪
شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	مدیر صندوق	ممتاز	۱۰۰,۰۰۰	۱٪
			<u>۱۰,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱۰۰٪</u>



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۶- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

۱۴۰۲/۱۲/۲۹		دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی	نام شخص وابسته
خالص طلب (بدهی)	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها		
ریال			
ارکان صندوق :			
(۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴)	۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴		مدیر بهره برداری شرکت
(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷		کارمزد متعهد پذیره نویس
(۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹)	۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹		مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
(۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲)	۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲		حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
(۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱)	۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱		متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین
(۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳)	۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳		
سایر اشخاص :			
(۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵)	۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵		بدهی به مدیر صندوق بابت هزینه تاسیس
(۶۰۷,۴۰۲,۱۰۷)	۶۰۷,۴۰۲,۱۰۷		ذخیره هزینه تصفیه صندوق
(۴۱۳,۷۹۲,۷۰۶)	۴۱۳,۷۹۲,۷۰۶		ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
(۲۲۶,۰۲۷,۳۹۷)	۲۲۶,۰۲۷,۳۹۷		بدهی به مدیر صندوق بابت هزینه آبونمان نرم افزار
(۲۰,۳۴۲,۴۶۶)	۲۰,۳۴۲,۴۶۶		بدهی بابت مالیات بر ارزش افزوده
(۳,۱۸۶,۲۰۵,۲۰۱)	۳,۱۸۶,۲۰۵,۲۰۱		
(۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴)	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴		جمع

۱۷- تعهدات و بدهی های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایه ای، تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت، بدهی های احتمالی و هر گونه دارایی های احتمالی است.

۱۸- 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.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۱۰ ماه و ۱ روزه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

۱۹- گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
ریال	
۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳	دارایی ها:
۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰	سایر دارایی ها
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۲۸۴	موجودی نقد
	جمع دارایی ها
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	بدهی ها:
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	پرداختنی های تجاری
۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	جمع بدهی ها
	خالص دارایی

لازم به توضیح است که ارزش سند سرمایه گذاری در املاک و مستغلات در این مقطع محاسبه نشده است. ارزش سند همان ارزش دفتری پایان دوره مالی می باشد.

