

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت های مالی

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳

با سلام

به پیوست صورت های مالی میان دوره ای صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم مربوط به دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ 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 ۱۴۰۳/۱۰/۱۰ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت سود و زیان

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

یادداشت نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

درآمد های عملیاتی:

۴۳۱,۸۵۳,۷۴۹,۹۹۰	۴	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۱۹,۴۳۴,۷۵۵,۷۲۱	۵	سود تحقق نیافته نگهداری اوراق
۴۱,۹۲۶,۳۲۶,۳۳۲	۶	سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها
۴۹۳,۲۱۴,۸۳۲,۰۴۳		جمع درآمدهای عملیاتی

هزینه های عملیاتی:

(۱۱۰,۲۴۷,۳۲۶,۹۰۶)	۷	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۴۵,۹۸۱,۸۱۳,۹۰۴)	۸	سایر هزینه های عملیاتی
(۱۵۶,۲۲۹,۱۴۰,۸۱۰)		جمع هزینه های عملیاتی
۳۳۶,۹۸۵,۶۹۱,۲۳۳		سود خالص
۱۹۸	۹	سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



*[Handwritten signature]*



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۳۰ آذر ۱۴۰۳	۲۹ اسفند ۱۴۰۲
<b>دارایی ها:</b>		
۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱۶,۸۴۹,۵۵۵,۳۵۵,۹۰۱	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳
۱۱ سایر دارایی ها	۵,۱۱۶,۵۸۵,۵۸۶	۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۷۶,۲۰۲,۸۴۳,۶۷۹	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
۱۳ سایر سرمایه گذاری	۵۱۹,۰۹۴,۲۹۳,۸۵۱	.
۱۴ موجودی نقد	۷۰۴,۷۹۶,۳۸۲	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
<b>جمع دارایی ها</b>	<b>۱۷,۴۵۰,۶۷۳,۸۷۵,۳۹۹</b>	<b>۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۲۸۴</b>
<b>بدهی ها:</b>		
۱۵ پرداختنی های تجاری	۱۶۷,۶۵۲,۸۷۸,۴۴۰	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
۱۶ سود سهام پرداختنی	۸۱,۲۶۷,۳۷۹,۲۹۶	.
<b>جمع بدهی ها</b>	<b>۲۴۸,۹۲۰,۲۵۷,۷۳۶</b>	<b>۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴</b>
<b>خالص دارایی</b>	<b>۱۷,۲۰۱,۷۵۳,۶۱۷,۶۶۳</b>	<b>۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰</b>
<b>خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری</b>		
	<b>۱۰,۱۲۲</b>	<b>۱۰,۰۱۶</b>

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

گردش خالص دارایی

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
مانده خالص دارایی در ۳۰ آذر ۱۴۰۳:	۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰
تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سود تقسیم شده توسط مجمع	۰
سود خالص	۰
جمع خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۳	۱۷,۲۰۱,۷۵۳,۶۱۷,۶۶۳

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:

مانده خالص دارایی در ۳۰ آذر ۱۴۰۳

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:

سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها

در ۳۰ آذر ۱۴۰۳

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



Handwritten signature in blue ink.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت جریان های نقدی

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

نه ماه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

یادداشت

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

۱۸

(۱۷,۳۶۲,۵۸۲,۹۱۴)

پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد

-

جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های عملیاتی

(۱۷,۳۶۲,۵۸۲,۹۱۴)

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری ها

.

پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری ها

.

جریان خالص ورود (خروج) نقد از فعالیت های سرمایه گذاری

.

جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی

(۱۷,۳۶۲,۵۸۲,۹۱۴)

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

(۸۱,۹۳۲,۶۲۰,۷۰۴)

جمع

(۸۱,۹۳۲,۶۲۰,۷۰۴)

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد

(۹۹,۲۹۵,۲۰۳,۶۱۸)

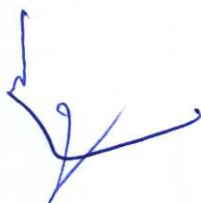
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

مانده موجودی نقد در ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۷۰۴,۷۹۶,۳۸۲

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






## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳

#### 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 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- دوره گزارشگری: بنا به ذکر شده با توجه به تأسیس صندوق و شروع فعالیت صندوق از ۲۴ دی ماه ۱۴۰۲ 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 تأمین مالی بخش ساختمان به سرمایه گذاری مرتبط با بخش املاک و مستغلات است و به طور کلی شامل موارد زیر می باشد:

##### ۱-۲-۱- فعالیت اصلی

هرگونه خرید و تملک دارایی های غیر منقول موضوع سرمایه گذاری

اجاره دادن دارایی های در تملک

فروش دارایی های غیر منقول موضوع سرمایه گذاری

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

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

##### ۱-۲-۲- فعالیت های فرعی

سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی

سرمایه گذاری واحد های صندوق های در اوراق بهادار با در امد 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](http://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 ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳

#### 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 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 ۱۹۱۰ 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 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

۲.۱.۱ 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.

۲.۱.۲ 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

۲.۱.۳ 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 میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳

#### 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

#### ۲.۶ دارایی های مشهود

استهلاک دارایی ثابت مشهود، با توجه به الگوی 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 بر آورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد. در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل افزایش می یابد.

#### ۲.۸ وضعیت مالیاتی

به استناد تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکرر الحاقی به قانون مالیات های مستقیم (مصوب ۱۳۶۶/۰۲/۰۳) موضوع تبصره ۱ ماده ۷ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی (مصوب در ۲۵ آذر ماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی) تمامی درآمدهای صندوق سرمایه گذاری و درآمدهای حاصل از صدور و ابطال آنها، از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده موضوع قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۰۳/۰۲ معاف می باشد.



**صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۴۰۳**

**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 ۱،۳۵۰ 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 میان دوره ای  
دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۴- درآمد اجاره و مستغلات

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
ریال
۴۳۱,۸۵۳,۷۴۹,۹۹۰
۴۳۱,۸۵۳,۷۴۹,۹۹۰

اجاره واحدهای ساختمان صرافها

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
ریال
۱۹,۴۳۴,۷۵۵,۷۲۱
۱۹,۴۳۴,۷۵۵,۷۲۱

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	کارمزد	سود تحقق نیافته
	واحد	ریال	ریال	ریال	ریال
درآمد ثابت etf صندوق سرمایه گذاری س. گنجینه داریوش	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۹۵,۸۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۸,۹۰۰,۲۷۷,۱۴۴	۳۶,۷۲۵,۶۲۵	۶,۹۳۲,۹۹۷,۲۳۱
درآمد ثابت etf صندوق توسعه افق رابین	۱۹,۶۳۰,۱۵۶	۹۱,۴۹۹,۸۵۶,۳۰۴	۷۸,۹۸۰,۹۴۱,۴۹۱	۱۷,۱۵۶,۳۲۳	۱۳,۵۰۱,۷۵۸,۴۹۰
		۲۸۷,۳۶۹,۸۵۶,۳۰۴	۲۶۷,۸۸۱,۲۱۸,۶۳۵	۵۳,۸۸۱,۸۴۸	۱۹,۴۳۴,۷۵۵,۷۲۱

۶- سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
ریال
۴۱,۹۲۶,۳۲۶,۳۳۲
۴۱,۹۲۶,۳۲۶,۳۳۲

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
ریال
۶۳,۸۲۷,۳۰۸,۰۶۱
۴۴,۶۷۹,۱۱۵,۶۰۰
۸۴۹,۱۰۰,۱۰۹
۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶
۱۱۰,۲۴۷,۳۲۶,۹۰۶

مدیر بهره برداری  
مدیر  
حسابرس  
متولی

۸- سایر هزینه های عملیاتی

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
ریال
۳۷,۷۰۴,۹۱۸,۰۷۲
۱,۱۱۸,۸۵۲,۲۸۰
۴,۱۷۰,۴۵۵,۵۱۱
۳,۰۵۳,۵۹۰,۱۲۸
۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۳۹۲,۵۹۷,۸۹۳
۱۳,۴۹۰,۵۸۸
۴۷۷,۹۰۹,۴۲۲
۴۵,۹۸۱,۸۱۳,۹۰۴

هزینه استهلاک  
هزینه نو سازی و بهسازی  
هزینه آبونمان نرم افزارها  
هزینه های عملیاتی  
هزینه خدمات سپرده گذاری  
هزینه تصفیه  
کارمزد بانکی  
هزینه تأسیس

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای  
دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

نه ماهه منتهی به ۳۰
آذر ۱۴۰۳
ریال
۳۳۶,۹۸۵,۶۹۱,۲۳۳
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۹۸

سود خالص  
تعداد واحدهای سرمایه گذاری

۱۰- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

بهای تمام شده:	زمین	ساختمان	جمع (مبالغ به ریال)
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش	.	.	.
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استهلاک انباشته	.	.	.
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۳	.	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷	۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷
افزایش استهلاک	.	۳۷,۷۰۴,۹۱۸,۰۷۲	۳۷,۷۰۴,۹۱۸,۰۷۲
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۳	.	۵۰,۴۴۴,۶۴۴,۰۹۹	۵۰,۴۴۴,۶۴۴,۰۹۹
ارزش دفتری در ۳۰ آذر ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۴۹,۵۵۵,۳۵۵,۹۰۱	۱۶,۸۴۹,۵۵۵,۳۵۵,۹۰۱
ارزش دفتری در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳

۱-۱- 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

۱-۲- استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۰ سال محاسبه گردیده است.

۱-۳- ساختمان صندوق از تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۱ به مبلغ ۱۰/۰۰۰ میلیون ریال تحت پوشش بیمه ای آتشسوزی انفجار زلزله و... می باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای  
دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۱- سایر دارایی ها		۱۴۰۳/۰۹/۳۰				۱۴۰۲/۱۲/۲۹		(مبالغ به ریال)	
مخارج انتقالی به دوره های آتی:		مانده ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک دوره مالی	مانده پایان دوره	مانده پایانی دوره	مانده پایانی دوره		
مخارج تأسیس و برگزاری مجامع	۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	۸۱,۳۵۹,۴۷۵	(۴۷۷,۹۰۹,۴۳۲)	۱,۴۰۶,۵۵۲,۰۲۴	۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱				
مخارج نوسازی و بهسازی	.	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۱۱۸,۸۵۲,۳۸۰)	۳۸۱,۱۴۷,۷۲۰	.				
مخارج آبونما نرم افزار	.	۳,۰۰۱,۷۰۷,۶۵۱	(۱,۸۷۴,۲۳۱,۶۸۱)	۱,۱۲۷,۴۷۵,۹۷۰	.				
مخارج عملیاتی	.	۴,۲۵۵,۰۰۰,۰۰۰	(۲,۰۵۳,۵۹۰,۱۲۸)	۲,۲۰۱,۴۰۹,۸۷۲	.				
	۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱	۸۸,۸۳۸,۰۶۷,۱۲۶	(۵,۵۲۴,۵۸۳,۵۴۱)	۵,۱۱۶,۵۸۵,۵۸۶	۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱				

۱۲- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی:		۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
اشخاص وابسته:		ریال	ریال
بانک شهر	۵۲,۱۳۳,۳۳۳,۳۲۰	۱۴۴,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰	
سایر اشخاص:	۵۲,۱۳۳,۳۳۳,۳۲۰	۱۴۴,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۰	
فروشگاه رفاه	۲۴,۰۶۹,۵۰۰,۰۰۰	۶,۳۱۵,۷۵۰,۰۰۰	
کارگزاری بانک شهر	۱۰,۳۵۹	.	
	۲۴,۰۶۹,۵۱۰,۳۵۹	۶,۳۱۵,۷۵۰,۰۰۰	
	۷۶,۲۰۳,۸۴۳,۶۷۹	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰	

۱۳- سایر سرمایه گذاری

تعداد واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل	بهای تمام شده	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
سرمایه گذاری جاری سریع معامله در بازار	ریال	ریال	ریال	ریال		
صندوق سرمایه گذاری گنجینه داریوش	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۸,۵۴۰,۳۴۴,۶۴۴	۱۹۵,۴۷۳,۳۴۱,۸۷۵	۱/۱٪	.	
صندوق شرکت - صندوق س. توسعه افق رابین - د (رابین ۱)	۱۹,۶۳۰,۱۵۶	۳۱۱,۱۱۹,۱۹۳,۴۸۶	۳۲۳,۶۲۰,۹۵۱,۹۷۶	۱/۹٪	.	
		۴۹۹,۶۵۹,۵۳۸,۱۳۰	۵۱۹,۰۹۴,۲۹۳,۸۵۱	۳/۰٪	.	

۱۴- موجودی نقد

موجودی نزد بانکها		۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال		ریال	ریال
	۷۰۴,۷۹۶,۳۸۲	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
	۷۰۴,۷۹۶,۳۸۲	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای  
دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۵- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۴۶,۰۴۸,۸۳۸,۹۰۱	۱۵,۱۸۵,۳۹۶,۴۶۴
۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷
۳۲,۲۳۴,۱۸۷,۲۰۲	۱۰,۶۲۹,۷۰۷,۵۱۹
۸۸۶,۶۰۷,۵۹۹	۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲
۳۵۱,۸۰۳,۱۳۶	۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱
۱۶۱,۵۰۳,۰۷۲,۳۰۵	۱۰۸,۲۵۸,۳۲۷,۶۵۳

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش  
کارمزد متعهد پذیره نویس تامین سرمایه تمدن  
مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق  
حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان  
متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین

سایر اشخاص:

۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵	.
.	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶۰۷,۴۰۲,۱۰۷	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴۱۳,۷۹۲,۷۰۶	۱,۷۹۹,۲۴۸,۷۷۱
۲۲۶,۰۲۷,۳۹۷	۱,۶۹۶,۰۱۰,۳۸۲
۲۰,۳۴۲,۴۶۶	۱۵۴,۵۴۶,۹۸۲
۳,۱۸۶,۲۰۵,۲۰۱	۶,۱۴۹,۸۰۶,۱۳۵
۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴	۱۶۷,۶۵۲,۸۷۸,۴۴۰

هزینه تاسیس

مخارج توسازی

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق

ذخیره بابت هزینه آبونمان نرم افزار

بدهی بابت مالیات بر ارزش افزوده

۱۶ - سود سهام پرداختنی:

۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۸۱,۲۶۷,۳۷۹,۲۹۶	.
۸۱,۲۶۷,۳۷۹,۲۹۶	.

سود مصوب مجمع ۷ شهریور ۱۴۰۳



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۷- خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ به شرح زیر است

دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی	واحد های سرمایه گذاری		جمع
	ممتاز	عادی	
	تعداد	تعداد	تعداد
بانک شهر	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۹,۰۰۰,۰۰۰
مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۹۰۰,۰۰۰	۰	۹۰۰,۰۰۰
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱۰۰,۰۰۰	۰	۱۰۰,۰۰۰
سایر	۰	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 نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

#### ۱۹.۱.۱ ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق

صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۱۱) امیدنامه حاضر سرمایه گذاری می کند و همچنین بخشی از دارایی های خود اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه گذاری خواهد کرد. بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه ای و عواید عملکردی است انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه گذاران ایجاد کند، اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه ای از دوره فعالیت صندوق، ارزش دارایی های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

#### ۱۹.۱.۲ ریسک افزایش هزینه های بهره برداری

مدیر بهره برداری، بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه های قابل پیش بینی معین در امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی هزینه های بهره برداری و نیز هزینه های بازسازی دوره ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه های تاسیسات و تجهیزات ساختمانی به طور غیر منتظره ای افزایش یابند در این صورت ممکن است هزینه های بهره برداری به تایید مدیر مجمع صندوق افزایش یابند در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحد های سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه افزوده نشود بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

#### ۱۹.۱.۳ ریسک کاهش قیمت بازار واحد های سرمایه گذاری

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

#### ۱۹.۱.۴ ریسک عدم تقاضا برای فروش/مزایده املاک و مستغلات صندوق

اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری میکند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید، با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

#### ۱۹.۱.۵ ریسک اختلاف قیمت واحد های سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده

با توجه به اینکه گزارش ارزش گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق هر شش ماه یک بار تهیه و افشا خواهد شد، ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد، بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق (به جز در مواعید شش ماهه) صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات انتظار میرود ارزش خالص دارایی های صندوق که در تواتر روزانه افشا می شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحد های صندوق نباشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحد های سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

#### ۱۹.۱.۶ ریسک افزایش مطالبات

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

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۹.۱.۷ ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی) افزایش یابد، به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق بهاداری که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است در بازار کاهش می یابد اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل اعتنایی از ساختار سرمایه صندوق به تسهیلات بانکی اختصاص داشته باشد و نرخ بهره بیشتر از بازدهی املاک مستغلات شود بازده سرمایه گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد

۱۹.۱.۸ ریسک نقد شوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت ها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است، خرید فروش واحد های سرمایه گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه گذاران فراهم میکند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه گذاری خود را به قیمت منصفانه، فروخته و تبدیل به نقد نمایند. با این حال مسئولیت های بازارگردان علی الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن دارایی های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود از طرف دیگر خرید و فروش واحد های سرمایه گذاری صندوق تابع مقررات بورس می باشد و ممکن است بر اساس این مقررات معاملات صندوق متوقف گردد، که در این شرایط سرمایه گذاران نمیتوانند واحد های سرمایه گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۱۹.۱.۹ ریسک نکول اوراق بهادار

اوراق بهادار شرکت ها بخش کوچکی از دارایی های صندوق را تشکیل میدهد گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری میکند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک موسسه معتبر تضمین شده است. یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آنها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل 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.

۱۹.۱.۱۰ 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.

۱۹.۱.۱۱ مدیریت ریسک نقدینگی

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای  
دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

## ۲۰- معاملات با اشخاص وابسته

۲۰-۱- معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

(مبالغ به ریال)

۱۴۰۳/۰۹/۳۰					
نام شخص وابسته	موضوع معامله	نوع وابستگی	ارزش معامله	مانده (بستانکار)	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
<b>ارکان صندوق:</b>					
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	مدیر صندوق		۴۴,۶۷۹,۱۱۵,۶۰۰	(۳۲,۲۳۴,۱۸۷,۲۰۲)	(۶۲۹,۷۰۷,۷۰۷,۵۱۹)
شرکت مسکن و عمران آتیه کیش	مدیر بهره بردار		۶۳,۸۲۷,۳۰۸,۰۶۱	(۴۶,۰۴۸,۸۳۸,۹۰۱)	(۱۵,۱۸۵,۲۹۶,۴۶۴)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی	کارمزد ارکان	متولی صندوق	۳۵۱,۸۰۳,۱۳۶	(۳۵۱,۸۰۳,۱۳۶)	(۲۱۶,۴۳۸,۳۴۱)
موسسه حسابرسی بیات رایان	حسابرس صندوق		۸۴۹,۱۰۰,۱۰۹	(۸۸۶,۶۰۷,۵۹۹)	(۲۴۵,۲۴۹,۸۶۲)
بانک شهر	درآمد اجاره	مؤسس	۴۳۱,۸۵۳,۷۴۹,۹۹۰	۵۲,۱۲۳,۳۳۳,۳۲۰	
			۵۴۱,۵۶۱,۰۷۶,۸۹۶	(۲۷,۳۸۸,۱۰۳,۵۱۸)	(۶۴۵,۳۵۴,۶۹۳,۱۸۶)

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

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۱-۱. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	خالص طلب (بدهی)	خالص طلب (بدهی)
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
<b>ارکان صندوق :</b>				
مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران آتیه تجارت کیش	۴۶,۰۴۸,۸۳۸,۹۰۱	(۴۶,۰۴۸,۸۳۸,۹۰۱)	(۱۵,۱۸۵,۳۹۶,۴۶۴)	
کارمزد متعهد پذیره نویس شرکت تامین سرمایه تمدن	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)	(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)	
مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۳۲,۳۳۴,۱۸۷,۲۰۳	(۳۲,۳۳۴,۱۸۷,۲۰۳)	(۱۰,۶۳۹,۷۰۷,۵۱۹)	
حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان	۸۸۶,۶۰۷,۵۹۹	(۸۸۶,۶۰۷,۵۹۹)	(۲۴۵,۲۴۹,۸۶۳)	
متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین	۳۵۱,۸۰۳,۱۳۶	(۳۵۱,۸۰۳,۱۳۶)	(۲۱۶,۴۳۸,۴۴۱)	
	۱۶۱,۵۰۳,۰۷۲,۳۰۵	(۱۶۱,۵۰۳,۰۷۲,۳۰۵)	(۱۰۸,۳۵۸,۳۲۷,۶۵۳)	
<b>سایر اشخاص :</b>				
بانک شهر	۵۲,۱۳۳,۳۳۳,۳۲۰	.	.	
مخارج نوسازی	.	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۱,۹۱۸,۶۴۰,۵۲۵)
ذخیره هزینه تصفیه صندوق	.	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۶۰۷,۴۰۳,۱۰۷)
ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق	.	۱,۷۹۹,۲۴۸,۷۷۱	(۱,۷۹۹,۲۴۸,۷۷۱)	(۴۱۳,۷۹۲,۷۰۶)
بدهی بابت هزینه آبونمان نرم افزار	.	۱,۶۹۶,۰۱۰,۳۸۲	(۱,۶۹۶,۰۱۰,۳۸۲)	(۲۲۶,۰۲۷,۳۹۷)
بدهی بابت مالیات بر ارزش افزوده	.	۱۵۴,۵۴۶,۹۸۲	(۱۵۴,۵۴۶,۹۸۲)	(۲۰,۳۴۲,۴۶۶)
	۵۲,۱۳۳,۳۳۳,۳۲۰	۶,۱۴۹,۸۰۶,۱۳۵	(۶,۱۴۹,۸۰۶,۱۳۵)	(۳,۱۸۶,۴۰۵,۳۰۱)
<b>جمع</b>		۱۶۷,۶۵۳,۸۷۸,۴۴۰	(۱۶۷,۶۵۳,۸۷۸,۴۴۰)	(۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴)

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.

۲۳- رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت های مالی رویدادی که مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در آن باشد اتفاق نیفتاده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم  
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای  
در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۴- گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

یادداشت	۱۴۰۳ آذر ۳۱	۱۴۰۲ اسفند ۲۹
	ریال	ریال
<b>دارایی ها:</b>		
۲۴-۱ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۲۰,۷۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۸۸۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۷۳
سایر دارایی ها	۵,۱۱۶,۵۸۵,۵۸۶	۱,۸۰۳,۱۰۱,۹۸۱
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ه	۷۶,۳۰۲,۸۴۳,۶۷۹	۱۵۰,۳۴۹,۰۸۳,۳۳۰
سایر سرمایه گذاری	۵۱۹,۰۹۴,۲۹۳,۸۵۱	-
موجودی نقد	۷۰۴,۷۹۶,۳۸۲	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
<b>جمع دارایی ها</b>	<b>۲۱,۴۴۱,۱۱۸,۵۱۹,۴۹۸</b>	<b>۱۷,۱۳۹,۴۱۲,۴۵۹,۳۸۴</b>
<b>بدهی ها:</b>		
پرداختنی های تجاری	۱۶۷,۶۵۲,۸۷۸,۴۴۰	۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴
سود سهام پرداختنی	۸۱,۲۶۷,۳۷۹,۲۹۶	-
<b>جمع بدهی ها</b>	<b>۲۴۸,۹۲۰,۲۵۷,۷۳۶</b>	<b>۱۱۱,۴۴۴,۵۳۲,۸۵۴</b>
<b>خالص دارایی</b>	<b>۲۱,۰۹۲,۱۹۸,۲۶۱,۷۶۲</b>	<b>۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰</b>

۲۴-۱- ارزش گذاری املاک بر اساس گزارش کارشناسی هیات ۳ نفره در مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۹ می باشد.

۲۴-۲- با توجه به اخذ گزارش کارشناسی به تاریخ ۲۹ مرداد ۱۴۰۳ اعداد ستون اسفند ۱۴۰۲ به ارزش دفتری می باشد.