

شماره:
تاریخ:
پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت های مالی

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

با سلام

به پیوست صورت های مالی سالیانه صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم مربوط به دوره مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ که در اجرای مفاد بند ۱۵ ماده ۶۸ اساسنامه صندوق بر اساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده، و تقدیم می شود. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است.

شماره صفحه

۲

صورت سود و زیان

۳

صورت خالص دارایی ها

۴

گردش خالص دارایی ها

۵

صورت جریان های نقدی

۶

اطلاعات کلی صندوق

۷

مبنای تهیه صورت های مالی

۷-۹

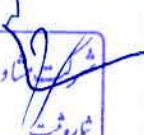
خلاصه اهم رویه های حسابداری

۱۰-۱۹

یادداشت های مربوط به اقلام مندرج در صورتهای مالی و سایر اطلاعات مالی

صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات تهیه شده است. مدیریت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم بر این باور است که صورت های مالی برای ارائه تصویری روشن و منصفانه از وضعیت عملکرد مالی صندوق، در برگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیت های موجود و اثرات آنها در آینده به صورت معقول در موقعیت کنونی میتوان پیش بینی نمود، می باشد و اطلاعات مزبور به نحو درست و به گونه کافی در این صورت های افشا گردیده اند.

صورت های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۰ به تایید ارکان زیر رسیده است.

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

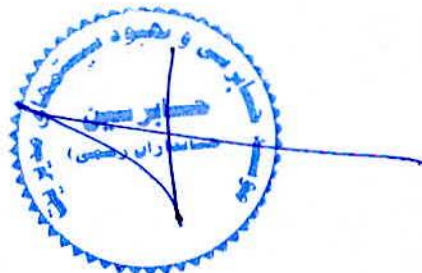
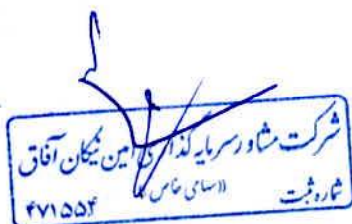
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت سود و زیان

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)		
دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	یادداشت
درآمد های عملیاتی:		
۱۴۳,۹۵۱,۲۵۰,۰۰۰	۱۹۴,۰۴۸,۵۶۸,۷۵۰	۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات
۷,۸۳۰,۴۲۴,۱۵۶	۳۶,۶۱۹,۲۵۷,۰۱۶	۵ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق
۱۵۱,۷۸۱,۶۷۴,۱۵۶	۲۳۰,۶۶۷,۸۲۵,۷۶۶	جمع درآمدهای عملیاتی
هزینه های عملیاتی:		
(۳۶,۸۱۳,۷۳۸,۹۸۳)	(۳۸,۲۴۷,۰۰۷,۱۵۹)	۶ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۱,۹۳۰,۳۱۶,۷۸۵)	(۱۵,۳۵۹,۷۹۳,۵۸۶)	۷ سایر هزینه های عملیاتی
(۳۸,۷۴۴,۰۵۵,۷۶۷)	(۵۳,۶۰۶,۸۰۰,۷۴۵)	جمع هزینه های عملیاتی
۱۱۳,۰۳۷,۶۱۸,۳۸۹	۱۷۷,۰۶۱,۰۲۵,۰۲۱	۸ سود خالص
۶۶	۱۰۴	سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۴۰۴ خرداد ۳۱

یادداشت

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات

16,137.26.273.921

16.124.52.547.921

9

سایہ دار ای، ها

1.646.171.576

F.376.15F.743

1.

دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

२२१.००५.४९९.९९४

175.951.334.338

99

سایر سرمایه گذاری

۴۵. ۲۶. ۵۷۴. ۱۴۵

686.179.116.27.

15

موجودی نقد

4,321,736.994

ΔΛ.156.429.994

15

جمع دارایی ها

1V.51F.F9F.5.V.333

1Y.YF9.AAF.2A3.2Y3

بدھي ها :

پرداختنی های تجاری

141.723.01.453

200.49.761.372

14

سود سهام پرداختنی

111.46.547.1.6

111.46.ΔFV.1.6

15

جمع بدھی ها

253.183.554.559

311.51-.3-A.FVΛ

خالص دارایی

17,261,312,949,774

1Y.F3A.3V3.9VF.Y9D

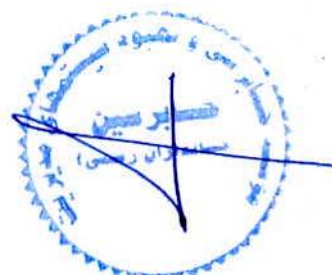
18

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

1.25A

10.154

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت گردش خالص دارایی

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
۱۷۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴
۰	۱۷۷,۰۶۱,۰۲۵,۰۲۱
۱۷۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۷,۴۳۸,۳۷۳,۹۷۴,۷۹۵

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

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱

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

سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها

در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳:

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱

آورده موسسین جهت تحصیل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

تغییرات خالص دارایی ها در دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳:

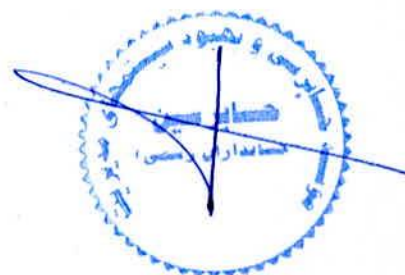
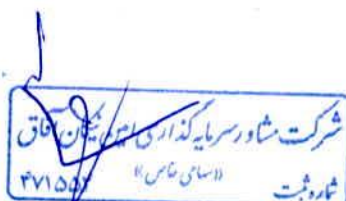
افزایش واحدهای سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی

سود خالص

جمع خالص دارایی ها

در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت جریان های نقدی

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

یادداشت	دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
۱۷	۵۳,۸۳۴,۶۹۳,۰۰۰	(۵۷,۸۵۷,۵۹۲,۹۹۶)
	۰	۰
	۵۳,۸۳۴,۶۹۳,۰۰۰	(۵۷,۸۵۷,۵۹۲,۹۹۶)
	۰	۰
	۰	۰
	۰	۰
	۵۳,۸۳۴,۶۹۳,۰۰۰	(۵۷,۸۵۷,۵۹۲,۹۹۶)
	۰	۰
	۰	۰
	۰	۰
	۰	۰
	۵۳,۸۳۴,۶۹۳,۰۰۰	(۵۷,۸۵۷,۵۹۲,۹۹۶)
	۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۵۸,۱۵۶,۴۲۹,۹۹۴	۴۲,۱۴۲,۴۰۷,۰۰۴

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد

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

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

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

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

دریافتهای نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی

پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری

جمع

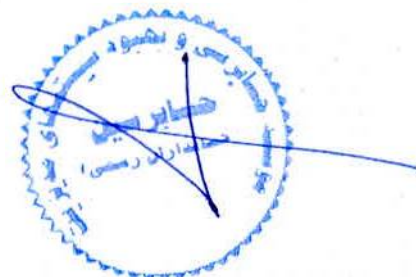
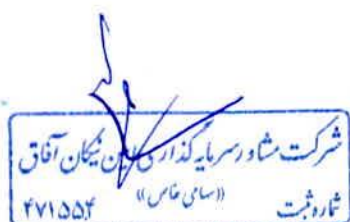
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

مانده موجودی نقد

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

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

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

۱-۱- با توجه به تأسیس صندوق و شروع فعالیت صندوق از ۱۴۰۲/۰۲/۳۰ ارقام 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 در آمد 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 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 سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱,۴,۲ مدیر صندوق

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

۱,۴,۳ متولی صندوق

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

۱,۴,۴ حسابرسی صندوق

موسسه حسابرسی بیات رایان است که با شماره ثبت ۱۹۱۰ نزد مرجع ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. نشانی حسابرر صندوق خیابان احمد قصیر (بخارست)، کوچه پژوهشگاه دوم، پلاک ۲۲، طبقه دوم

کد پستی ۱۵۱۴۶۱۳۹۱۴ است

مبنای تهیه صورت های مالی

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

۱۲ اهمیت رویه های حسابداری

۲,۱ مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

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

۲,۱,۱ درآمد عملیاتی

۲,۲,۱ درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود

۲,۲,۲ درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی یا دریافتنی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود. و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است

۲,۲,۳ سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب سپرده و گواهی های سپرده بانکی براساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه گذاری شناسایی میشود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی الحساب محاسبه میگردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی سپرده بانکی یا استفاده از نرخ سود همان اوراق و با در نظر گرفتن مدت باقی مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب های صندوق سرمایه گذاری منعکس میشود

۲,۳ سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط صندوق نگهداری میشود، سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته و استهلاک انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۲,۲,۲ شناسایی می شود

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲,۴ سایر سرمایه گذاری ها

۲,۴,۱ سرمایه گذاری در اوراق بهادار در هنگام تحصیل به بهای تمام شده و در اندازه گیری های بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری اندازه گیری میشود. درآمد سرمایه گذاری در سهام شرکت ها در زمان تصویب شود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی) و درآمد سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی میشود

۲,۴,۲ اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب سپرده و گواهی های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس میگردد و سود آنها در حساب های دریافتی لحاظ میشود

۲,۵ دارایی های نامشهود

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

نوع دارایی	استهلاك
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد

۲,۶ دارایی های مشهود

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

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۳- محاسبه کارمزد ارکان و تصفیه

طبق امیدنامه صندوق، آن قسمت از هزینه های قابل پرداخت از محل دارایی های صندوق که از قبل قابل پیش بینی است به شرح جدول زیر است:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه تأسیس (شامل تبلیغ و پذیره نویسی)	یک در هزار (۰.۰۰۱) از وجوه جذب شده در پذیره نویسی اولیه حداکثر تا سقف ۲,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تایید متولی
هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبت و با تایید متولی
کارمزد مدیر	سالانه سه و نیم در هزار (۰.۰۰۳,۵) از میانگین خالص دارایی های صندوق
کارمزد متولی	سالانه سه و نیم در هزار (۰.۰۰۳,۵) از میانگین ارزش خالص دارایی های صندوق، که حداقل ۱,۰۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۱,۲۰۰ میلیون ریال خواهد بود
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۱,۳۵۰ میلیون ریال برای هر سال مالی
کارمزد بازارگردان	سالانه یک و نیم درصد (۱.۵٪) منابع درگیر شده بازارگردان در فعالیت بازارگردانی
کارمزد متعهد پذیره نویسی	معادل یک درصد ارزش تعهد بعلاوه چهار درصد منابع درگیر شده در جهت انجام تعهدات
کارمزد مدیر بهره برداری	سالانه پنج در هزار (۰.۰۰۵) از میانگین خالص دارایی های صندوق
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل یک در هزار ارزش خالص دارایی های صندوق در آغاز دوره اولیه تصفیه می باشد که تا سقف ۱,۰۰۰ میلیون ریال محاسبه و پس از آن متوقف می شود
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون های مذکور، مشروط بر اینکه عضویت در این کانون ها طبق مقررات اجباری باشد
هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها	هزینه دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آن 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
دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۴- درآمد اجاره و مستغلات

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
ریال	ریال
۱۹۴,۰۴۸,۵۶۸,۷۵۰	۱۴۳,۹۵۱,۲۵۰,۰۰۰
۱۹۴,۰۴۸,۵۶۸,۷۵۰	۱۴۳,۹۵۱,۲۵۰,۰۰۰

اجاره واحدهای ساختمان صرافها

۵- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق :

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
ریال	ریال
۳۶,۶۱۹,۲۵۷,۰۱۶	(۱,۵۶۱,۸۳۶,۳۸۶)
۰	۹,۳۹۲,۲۶۰,۵۴۲
۳۶,۶۱۹,۲۵۷,۰۱۶	۷,۸۳۰,۴۲۴,۱۵۶

سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

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	دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
واحد	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
صندوق سرمایه گذاری گنجینه دارپوش	۱,۴۵۰,۰۰۰	۲۱,۶۶۴,۴۵۰,۰۰۰	۲۰,۲۸۱,۶۹۶,۴۶۹	۴,۰۶۲,۰۸۴	۱,۳۷۸,۶۹۱,۴۴۷	۰
صندوق سرمایه گذاری اوراق دولتی خلیج فارس	۷۸۸,۱۴۶	۱۶,۱۱۸,۳۷۳,۸۴۶	۱۵,۹۹۹,۹۹۸,۷۲۲	۳,۰۲۲,۱۹۶	۱۱۵,۳۵۲,۹۲۸	۰
صندوق توسعه افق رابین	۳۴,۱۴۸,۲۱۲	۶۴۹,۲۲۵,۸۰۶,۵۴۴	۶۱۳,۹۷۸,۸۶۴,۰۶۵	۱۲۱,۷۲۹,۸۳۸	۳۵,۱۲۵,۲۱۲,۶۴۱	۰
صندوق سرمایه گذاری خزانه دارپوش	۰	۰	۰	۰	۰	(۸۲۷,۲۶۰,۱۸۲)
صندوق سرمایه گذاری اعتبار افرین ایرانیان	۰	۰	۰	۰	۰	(۷۳۲,۵۷۶,۲۰۳)
		۶۸۷,۰۰۸,۶۳۰,۳۹۰	۶۵۰,۲۶۰,۵۵۹,۲۵۵	۱۲۸,۸۱۴,۱۲۰	۳۶,۶۱۹,۲۵۷,۰۱۶	(۱,۵۶۱,۸۳۶,۳۸۶)

۶- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۲۲,۰۹۵,۸۱۴,۰۷۰	۲۱,۴۴۱,۱۰۹,۷۸۵
۱۵,۴۶۷,۰۶۹,۸۳۷	۱۵,۰۰۸,۷۷۶,۸۳۳
۳۷۸,۳۶۹,۸۴۹	۶۲,۳۱۳,۰۶۸
۳۰۵,۷۵۳,۴۰۳	۳۰۱,۶۳۹,۲۹۶
۳۸,۲۴۷,۰۰۷,۱۵۹	۳۶,۸۱۳,۷۳۸,۹۸۲

۷- سایر هزینه های عملیاتی

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۱۲,۷۳۹,۷۲۵,۹۹۳	۰
۲,۳۶۶,۵۹۰,۶۵۷	۹۹۹,۶۱۶,۰۴۴
۱۸۱,۱۸۵,۲۰۴	۰
۱۶۲,۸۰۴,۳۱۲	۱۶۱,۰۵۳,۷۲۸
۹,۱۸۰,۴۲۰	۳۹۲,۵۹۷,۸۹۳
۳۰۷,۰۰۰	۰
۰	۳۷۷,۰۴۹,۱۲۰
۱۵,۳۵۹,۷۹۳,۵۸۶	۱,۹۳۰,۳۱۶,۷۸۵

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۸- سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۱۱۳,۰۳۷,۶۱۸,۳۸۹	۱۷۷,۰۶۱,۰۲۵,۰۲۱	سود خالص
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۶۶	۱۰۴	

۹- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	زمین	ساختمان	جمع	
				بهای تمام شده:
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۴	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
افزایش				
مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
	.			استهلاک انباشته
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۴	.	۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹	۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹	
افزایش استهلاک	.	۱۲,۷۳۹,۷۲۵,۹۹۳	۱۲,۷۳۹,۷۲۵,۹۹۳	
مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	.	۷۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۷۲	۷۵,۴۷۹,۴۵۲,۰۷۲	
ارزش دفتری در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۲۴,۵۲۰,۵۴۷,۹۲۸	۱۶,۸۲۴,۵۲۰,۵۴۷,۹۲۸	
ارزش دفتری در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱	۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱	

- ۹-۱- بهای تمام شده سرمایه گذاری در املاک و مستغلات مربوط به ساختمان خیابان صرافها است در دوره قبل که بر اساس قیمت های کارشناسی شده به عنوان آورده سرمایه گذار توسط موسسین به صندوق انتقال داده شده است
- ۹-۲- استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۰ سال محاسبه گردیده است.
- ۹-۳- ساختمان صندوق از تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۱ به مبلغ ۱,۹۱۱,۷۵۰ 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
دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۰- سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مابین به ریال	مابین به ریال	مخارج اضافه شده طی سال	مابین به ریال	مخارج انتقالی به دوره های آتی:
مابین به ریال	مابین به ریال	مخارج اضافه شده طی سال	مابین به ریال	مخارج انتقالی به دوره های آتی:
۱۰۸۶,۱۹۵,۱۵۲	(۱۶۲,۸۰۴,۳۱۴)		۱,۲۴۸,۹۹۹,۴۶۴	مخارج تأسیس و برگزاری مجامع
				مخارج نوسازی و بهسازی
۳۰۸۷,۳۴۳,۴۲۳	(۱۰۵۱,۰۳۷,۳۱۷)	۴,۱۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۳۷۰,۷۴۰	مخارج آیونمان نرم افزار
۲۰۲,۶۱۶,۱۶۸	(۱۸۱,۱۸۵,۴۰۴)		۳۸۳,۸۰۱,۳۷۲	مخارج عملیاتی
۴,۳۷۶,۱۵۴,۷۴۳	(۱,۳۹۵,۰۱۶,۸۳۳)	۴,۱۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶	

۱۱- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی:

ریال	ریال	سایر اشخاص:
ریال	ریال	بانک شهر
۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
۲۱۹,۰۰۷,۷۲۹,۹۹۷	۱۷۱,۷۹۶,۳۱۸,۷۴۷	
۲۱۹,۰۰۷,۷۲۹,۹۹۷	۱۷۱,۷۹۶,۳۱۸,۷۴۷	
	۱۵۵۹۱	سایر اشخاص:
	۴,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰	کارگزاری بانک شهر
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰	سایر
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰	
۲۲۱,۰۰۷,۷۲۹,۹۹۷	۱۷۵,۹۵۱,۳۲۴,۷۴۸	

۱۱-۱ مبلغ مذکور بابت علی الحساب پرداختی به کارشناسان ارزیابی ملک صراف ها می باشد.

۱۲- سایر سرمایه گذاری

گفتاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل
گفتاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل
۳۴,۱۴۸,۲۱۲	۵۷۱,۱۱۹,۱۳۵,۹۲۹	۶۴۹,۱۰۴,۰۷۶,۷۰۵	۳۷٪	۳۸۷,۱۱۹,۱۵۰,۲۴۲	۴۲۹,۹۷۸,۸۷۸,۳۷۷	۲/۵٪
۱,۴۵۰,۰۰۰	۱۸,۲۳۵,۵۶۵,۶۵۷	۲۱,۶۶۰,۳۸۷,۹۱۵	۰/۱٪	۱۸,۲۳۵,۵۶۵,۶۵۷	۲۰,۲۸۱,۶۹۶,۴۶۸	۰/۱٪
۷۸۸,۱۴۶	۱۵,۹۹۹,۹۹۸,۷۲۲	۱۶,۱۱۵,۳۵۱,۶۵۰	۰/۱٪	-	-	-
	۶۰۵,۳۴۴,۷۰۰,۳۰۸	۶۸۶,۸۷۹,۸۱۶,۲۷۰	۰/۱٪	۴۰۵,۳۴۴,۷۱۵,۸۹۹	۴۰۵,۳۴۴,۷۱۵,۸۹۹	۲/۱٪

۱۳- موجودی نقد

ریال	ریال	موجودی نزد بانکها
ریال	ریال	موجودی نزد بانکها
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۵۸,۱۵۶,۴۲۹,۹۹۴	
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۵۸,۱۵۶,۴۲۹,۹۹۴	
۱۲		

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۴- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	سایر حساب های پرداختنی:
		اشخاص وابسته:
۲۹,۰۰۰,۱۷۸,۳۴۵	۵۱,۰۹۷,۶۰۲,۴۱۵	مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش
۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	کارمزد متعهد پذیره نویس تامین سرمایه تمدن
۳۰,۳۰۱,۳۵۱,۸۲۲	۳۵,۷۶۸,۳۲۱,۶۵۹	مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹	۱,۸۶۳,۳۶۹,۶۳۸	حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۲۵,۷۵۳,۴۰۳	متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین
۱۳۳,۱۵۹,۶۷۵,۴۲۳	۱۷۱,۱۳۶,۶۸۲,۵۸۲	

سایر اشخاص:

	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بابت ودیعه اجاره
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مخارج نوسازی
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۹,۱۸۰,۴۲۰	ذخیره هزینه تصفیه صندوق
۶,۰۶۳,۳۳۵,۰۳۰	۱۱,۴۰۳,۸۹۸,۳۷۰	ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
۸,۵۶۳,۳۳۵,۰۳۰	۲۸,۹۱۳,۰۷۸,۷۹۰	
۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۲۰۰,۰۴۹,۷۶۱,۳۷۲	

۱۵ - سود سهام پرداختنی:

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۵-۱
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	سود مصوب مجمع ۷ شهریور ۱۴۰۳

۱۵-۱) مبالغ سود سهام پرداخت نشده مربوط به سهامدارانی است که به دلیل عدم ثبت شماره حساب بانکی در سامانه سجام، تا کنون وجه مربوطه به ایشان واریز نگردیده است

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۶- 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 ۱۴۰۴ به شرح زیر است

دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی	واحد های سرمایه گذاری	واحد های سرمایه گذاری	جمع
	ممتاز	عادی	
	تعداد	تعداد	ریال
بانک شهر	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۹۲,۳۲۰,۸۰۳,۳۹۶
مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۹۰۰,۰۰۰	۰	۹,۳۳۲,۰۸۰,۳۴۰
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱۰۰,۰۰۰	۰	۱,۰۲۵,۷۸۶,۷۰۴
سایر	۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۴۳۵,۷۹۵,۳۰۴,۳۵۵
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۴۳۸,۳۷۲,۹۷۴,۷۹۵

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۷- نقد حاصل از عملیات

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
		ریال
۱۱۳,۰۲۷,۶۱۸,۳۸۹	۱۷۷,۰۶۱,۰۲۵,۰۲۱	سود خالص
		تعدیلات:
	۱۲,۷۳۹,۷۲۵,۹۹۳	استهلاک دارایی های غیر جاری
۰	۱۲,۷۳۹,۷۲۵,۹۹۳	
۸۰,۳۹۸,۷۵۰,۰۰۰	۴۵,۰۵۶,۴۱۵,۶۵۹	کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
(۳,۱۸۳,۰۴۲,۱۹۱)	(۲,۷۲۹,۹۸۳,۱۶۷)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۴۰,۹۲۷,۰۹۷,۹۵۸	۵۸,۳۲۶,۷۵۰,۹۱۹	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
(۲۸۹,۹۳۸,۰۱۷,۱۵۲)	(۲۳۶,۶۱۹,۲۴۱,۴۲۵)	(افزایش) سرمایه گذاری ها
(۱۷۰,۸۹۵,۳۱۱,۳۸۵)	(۱۳۵,۹۶۶,۰۵۸,۰۱۴)	
(۵۷,۸۵۷,۵۹۲,۹۹۶)	۵۳,۸۳۴,۶۹۳,۰۰۰	جمع

۱۸- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۸-۱- عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امید نامه صندوق

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۸.۱.۱ 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.

۱۸.۱.۲ 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.

۱۸.۱.۳ 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.

۱۸.۱.۴ 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.

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۸.۱.۷ 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

۱۸.۱.۸ 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 واصل اوراق بهادار، عمل ننمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده ی اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند.

۱۸.۱.۱۰ 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 وانتقال 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.

۱۸.۱.۱۱ 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 المعامله از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق و مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی مدیریت میکند لازم به ذکر است سر رسید عمده بدهی های شرکت کمتر از ۳ ماه است

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۹- معاملات با اشخاص وابسته

۱۹-۱- معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

نام شخص وابسته	موضوع معامله	نوع وابستگی	(ارزش معامله)	(مبالغ به ریال) مانده بدهکار (بستانکار)
ارکان صندوق:				
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	مدیر صندوق		۱۵,۴۶۷,۰۶۹,۸۳۷	(۳۵,۷۶۸,۳۲۱,۶۵۹)
شرکت مسکن و عمران آتیه کیش	مدیر بهره بردار		۳۲,۰۹۵,۸۱۴,۰۷۰	(۵۱,۰۹۷,۶۰۲,۴۱۵)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین	کارمزد ارکان متولی صندوق		۳۰۵,۷۵۳,۴۰۳	(۴۲۵,۷۵۳,۴۰۳)
موسسه حسابرسی بیات رایان	حسابرس صندوق		۳۷۸,۳۶۹,۸۴۹	(۱,۸۶۳,۳۶۹,۶۳۸)
تامین سرمایه تمدن	متعهد پذیره نویس		۰	(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)
بانک شهر	درآمد اجاره	موسس	۱۹۴,۰۴۸,۵۶۸,۷۵۰	۱۷۱,۷۹۶,۳۱۸,۷۴۷
			۲۳۲,۲۹۵,۵۷۵,۹۰۹	۶۵۹,۶۳۶,۱۶۵

۲۰- 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

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴

۲۱- تعهدات و بدهی های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت خالص دارایی ها فاقد تعهدات سرمایه ای، تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت، بدهی های احتمالی و هر گونه دارایی های احتمالی است. مالکیت دارایی های صندوق فاقد هر گونه محدودیت، تضمین و توثیق به نفع سایر اشخاص می باشد.

۲۲- 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.

۲۳- گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

یادداشت	۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۰ اسفند ۱۴۰۳
ریال	ریال	ریال
دارایی ها:		
۲۳-۱ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۲۲,۶۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۶۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر دارایی ها	۴,۳۷۶,۱۵۴,۷۴۳	۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ه	۱۷۵,۹۵۱,۳۳۴,۳۳۸	۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷
سایر سرمایه گذاری	۶۸۶,۸۷۹,۸۱۶,۲۷۰	۴۵۰,۳۶۰,۵۷۴,۸۴۵
موجودی نقد	۵۸,۱۵۶,۴۲۹,۹۹۴	۴,۳۳۱,۷۳۶,۹۹۴
جمع دارایی ها	۲۳,۵۳۶,۳۶۳,۷۳۵,۳۴۵	۲۳,۲۸۸,۲۴۶,۲۳۳,۴۱۲
بدهی ها:		
پرداختنی های تجاری	۲۰۰,۰۴۹,۷۶۱,۳۷۲	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳
سود سهام پرداختنی	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶
جمع بدهی ها	۳۱۱,۵۱۰,۳۰۸,۴۷۸	۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹
خالص دارایی	۲۳,۲۲۴,۸۵۳,۴۲۶,۸۶۷	۲۳,۰۳۵,۰۵۲,۶۷۵,۸۵۳

۲۳-۱- ارزش گذاری املاک بر اساس گزارش کارشناسی هیات ۳ نفره در مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۵ می باشد.

۲۳-۲- با توجه به اخذ گزارش کارشناسی به تاریخ ۲۹ مرداد ۱۴۰۳ اعداد ستون اسفند ۱۴۰۳ به ارزش دفتری می باشد.