

شماره:

تاریخ:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم



شماره ثبت: ۵۵۵۹۶

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت‌های مالی

دوره مالی نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴ آذر

با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم مربوط به دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 می‌شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است.

شماره صفحه

۱	صورت سود و زیان
۲	صورت خالص دارایی
۳	گردش خالص دارایی ها
۴	صورت جریان های نقدی
۵	یادداشت های توضیحی :
۶	اطلاعات کلی صندوق
۷	ارکان صندوق سرمایه گذاری
۸	مبنای تهیه صورت های مالی
۹	خلاصه اهم رویه های حسابداری
۱۰-۱۹	یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی

صورت‌های 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 صورت‌های مالی برای ارائه تسوییری روش و منصفانه از وضعیت عملکرد مالی صندوق، در برگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیت‌های موجود و اثرات آنها در آینده به صورت معقول در موقعیت کنونی میتوان پیش‌بینی نمود، می‌باشد و اطلاعات مزبور به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های افشا گردیده اند.

صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۵ به تایید ارکان زیر رسیده است.

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
("سایی عاس") ۴۷۱۵۵۴

سمت

نام نماینده اشخاص حقوقی

ارکان صندوق

مدیر صندوق

سید علی سجادی

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق

متولی صندوق

ابوالفضل بسطامی

موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های
مدیریت حسابرسین

۱

تهران، میدان آزادی، خیابان احمد قصیر، خیابان بهمن ملاک ۱۶، واحد ۵



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

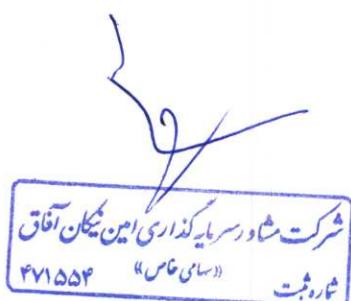
صورت سود و زیان

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	یادداشت
۴۳۱,۸۵۳,۷۴۹,۹۹۰	۱,۰۹۱,۷۹۱,۸۱۲,۲۷۸	۴ درآمد اجره املاک و مستغلات
۱۹,۴۳۴,۷۵۵,۷۲۱	۱۳۴,۵۹۵,۸۵۰,۴۹۸	۵ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادر
۴۱,۹۲۶,۳۲۶,۳۲۲	۳۹,۷۵۰,۶۱۷,۷۱۰	۶ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها
۴۹۳,۲۱۴,۸۳۲,۰۴۳	۱,۲۶۶,۱۳۸,۲۸۰,۴۸۶	۷ جمع درآمدهای عملیاتی
(۱۱۰,۲۴۷,۳۲۶,۹۰۶)	(۱۱۴,۸۲۵,۴۳۴,۴۲۶)	۸ هزینه های عملیاتی
(۴۵,۹۸۱,۸۱۳,۹۰۴)	(۶۴,۰۶۸,۴۷۲,۹۰۹)	۹ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۱۵۶,۲۲۹,۱۴۰,۸۱۰)	(۱۷۹,۳۹۳,۹۰۷,۳۳۵)	۱۰ سایر هزینه های عملیاتی
۳۳۶,۹۸۵,۶۹۱,۲۲۳	۱,۰۸۶,۷۴۴,۳۷۳,۱۵۱	۱۱ جمع هزینه های عملیاتی
۱۹۸	۶۳۹	۱۲ سود خالص
		۱۳ سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



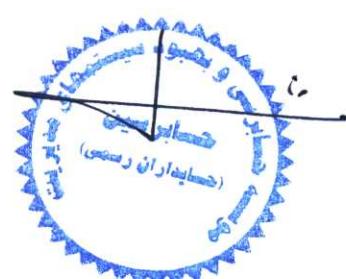
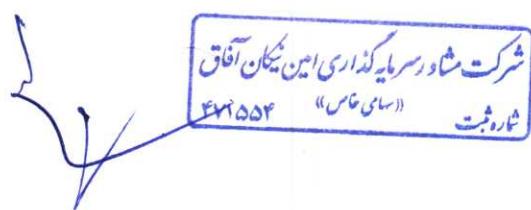
۲



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
 صورت خالص دارایی ها
 در تاریخ ۱۴۰۴ آذر ماه

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۱۴۰۴ آذر ۳۰	۱۴۰۳ اسفند ۳۰
دارایی ها :		
۱۰	۵۶,۷۸۹,۷۹۵,۲۴۶,۱۹۷	۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱
۱۱	۷,۹۱۰,۸۱۵,۰۷۸	۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶
۱۲	۴۸۲,۳۵۲,۵۶۲,۲۷۵	۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷
۱۳	۹۹۷,۸۲۲,۹۱۰,۲۷۰	۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵
۱۴	۹۹۳,۷۴۴,۴۰۹	۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴
جمع دارایی ها :		۱۷,۵۱۴,۴۹۶,۵۰۷,۳۳۳
۱۵	۴۰,۱۵۵,۹۷۸,۳۰۷,۹۹۸	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳
۱۶	۱۵۷,۳۳۹,۶۴۷,۳۰۶	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶
جمع بدھی ها :		۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹
۱۷	۴۰,۳۱۳,۳۱۷,۹۵۵,۳۰۴	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری		۱۰,۱۵۴
یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی می باشد		۱۰,۵۶۸



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
 صورت گردش خالص دارایی
 دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
(۳۸۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.
۱,۰۸۶,۷۴۴,۳۷۳,۱۵۱	۰
۱۷,۹۶۵,۵۵۷,۳۲۲,۹۲۵	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
 مانده خالص دارایی در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

سود تقسیم شده توسط مجمع
 سود خالص

جمع خالص دارایی ها در ۳۰ آذرماه ۱۴۰۴

۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
(۱۶۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.
۳۳۶,۹۸۵,۶۹۱,۲۲۳	۰
۱۷,۲۰۱,۷۵۳,۶۱۷,۶۶۳	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
 مانده خالص دارایی در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱

تغییرات خالص دارایی ها در دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

سود تقسیم شده توسط مجمع
 سود خالص

جمع خالص دارایی ها در ۳۰ آذرماه ۱۴۰۳

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

۴

شیرکت شاد سرمایه گذاری امین بیان اتفاق
 شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۴ (سامی عاص)
 ۴۷۱۵۵۴



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
 صورت جریان‌های نقدی
 دوره مالی نه ماهه منتهی به ۱۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	یادداشت
---------------------------------	---------------------------------	---------

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:

(۱۷,۳۶۲,۵۸۲,۹۱۴)	۳۳۳,۲۹۲,۹۰۷,۲۱۵	۱۸
.	.	
(۱۷,۳۶۲,۵۸۲,۹۱۴)	۳۳۳,۲۹۲,۹۰۷,۲۱۵	

نقد حاصل از عملیات

پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های عملیاتی

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:

(۸۱,۹۳۲,۶۲۰,۷۰۴)	(۳۳۶,۶۲۰,۸۹۹,۸۰۰)
(۸۱,۹۳۲,۶۲۰,۷۰۴)	(۳۳۶,۶۲۰,۸۹۹,۸۰۰)

پرداخت‌های نقدی بابت سود و اهدای سرمایه‌گذاری

جمع

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی

(۹۹,۲۹۵,۲۰۳,۶۱۸)	(۳,۳۲۷,۹۹۲,۵۸۵)
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴
۷۰۴,۷۹۶,۳۸۲	۹۹۳,۷۴۴,۴۰۹

خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در ۳۰ آذر ۱۴۰۴

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی می‌باشد

۵

ش. ۴۷۱۵۵۴
 شاره ثبت
 شرکت مشاور سرمایه‌گذاری امین بیکان آفاق
 «سازی خاص»



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴ آذر

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 بهادر، از مصادیق صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند ۲۰ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادر، بنده ه ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و آین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار میروند 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 بهادر به شماره ۱۲۱۴۳ ثبت است. مدت فعالیت به موجب مجوز از تاریخ ثبت نزد مرجع ثبت شرکت ها ۵ سال می باشد مركز اصلی صندوق در تهران، خیابان ولیعصر، روبه روی پارک ملت، خیابان انصاری کوچه مهرشاد پلاک ۸ واقع شده است.

۱-۱-۱ با توجه به تأسیس صندوق و شروع فعالیت صندوق از ۱۴۰۲/۰۲/۳۰ اقلام صورت سود و زیان، صورت گردش خالص دارایی ها و صورت جریان های نقدي 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 بهادر شرکت های ساختمانی پذیرفته شده در بورس

۱-۲-۲ فعالیت های فرعی

سرمایه گذاری در اوراق بهادر رهنی
سرمایه گذاری واحد های صندوق های در اوراق بهادر با در امد ثابت
سرمایه گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادر با درامد 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 تاریخ صندوق به ادرس Reitshahr.ir درج گردیده
است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه های آن روزنامه ایران است
۱-۴-۱ ارکان صندوق

منظور مجمع صندوق و ارکان اجرایی شامل مدیر صندوق و ارکان نظارتی شامل متولی و حسابرس است.

۱-۴-۲ 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 واحد های 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 میان دوره ای
دوره مالی نه ماهه منتهی به آذر 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 آرمانی، بخارست، کوچه نهم پلاک ۱۶ است.

۱.۴.۳ امتولی 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 امتولی صندوق تهران، خیابان شهید بهشتی، خیابان شهید علی میرزا حسن، خیابان قایم 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 ۱۵۴۶۱۳۹۱۴ است. مبنای تهیه صورت های مالی

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

۱۲.۱ هم رویه های حسابداری

۱.۱ 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.

۱.۲ درآمد عملیاتی

۱.۲.۱ درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآورده از بابت برگشت از فروش و گیری می شود.

۱.۲.۲ درآمد عملیاتی می شود. و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اسناده و ایندیکاتور صندوق است.

۱.۲.۳ سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب سپرده و گواهی های سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه گذاری شناسایی می شود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجود در حساب سپرده و نرخ سود علی الحساب محاسبه می گردد. 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 می شود.

۱.۲.۴ سرمایه گذاری در املاک

۱.۴ 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 می شود. سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش ابیاشته و استهلاک ابیاشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد ان مطابق با رویه افشا شده در ۱.۲.۲ شناسایی می شود.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴ آذر

۲.۴ سایر سرمایه گذاری ها

۲.۴.۱ سرمایه گذاری در اوراق بهادر 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 بهادر 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 بهادر در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی میشود.

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

۲.۵ دارایی های نامشهود

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

نوع دارایی	استهلاک
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد
دارایی های مشهود	استهلاک دارایی های مشهود
استهلاک دارایی ثابت مشهود ، با توجه به الگو مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار(شامل عمر مفید برآورده) دارایی مربوط و با در نظر گرفتن آینه نامه استهلاک موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۳۱/۰۴/۱۳۹۴ قانون مالیات های مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعد آن و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:	
دارایی	
روش استهلاک	
نرخ استهلاک	
مستقیم	
ساختمان	

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 برآورده و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورده 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 حداقل تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل افزایش می باشد.

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 سیاستهای کلی اصل جهل و چهارم قانون اساسی (مصطفوی 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 مالی نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴ آذر

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 (۰۰۰۱) از وجوده جذب شده در پذیره نویسی اولیه حداکثر تا سقف ۲،۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبته 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 مثبته و با تایید متولی
کارمزد مدیر	سالانه سه و نیم در هزار (۰۰۳،۵) از میانگین خالص دارایی های صندوق
کارمزد متولی	سالانه سه و نیم در هزار (۰۰۳،۵) از میانگین ارزش خالص دارایی های صندوق، که حداقل ۱،۷۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۲،۱۰۰ میلیون ریال خواهد بود
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۲۰۲۵ 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 (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 های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها سالانه تا سقف ۲۵،۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبته و با تصویب مجمع صندوق
هزینه سپرده گذاری واحد های سرمایه گذاری	مطابق با مقررات شرکت سپرده گذاری مرکزی و تسویه وجوده

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۱۳۰ آذر ۱۴۰۴

۴- درامد اجاره و مستغلات

نه ماهه منتهی به ۳۰	نه ماهه منتهی به ۳۰
۱۴۰۳	۱۴۰۴
ریال	ریال
۴۲۱,۸۵۳,۷۴۹,۹۹۰	۱,۰۹۱,۷۹۱,۸۱۲,۲۷۸
۴۲۱,۸۵۳,۷۴۹,۹۹۰	۱,۰۹۱,۷۹۱,۸۱۲,۲۷۸

اجاره و احداث ساختمان صرافها

۵- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق :

نه ماهه منتهی به ۳۰	نه ماهه منتهی به ۳۰
۱۴۰۳	۱۴۰۴
ریال	ریال
۱۹,۴۳۴,۷۵۵,۷۲۱	۱۳۴,۵۹۵,۸۵۰,۴۹۸
۱۹,۴۳۴,۷۵۵,۷۲۱	۱۳۴,۵۹۵,۸۵۰,۴۹۸

سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادر

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

نه ماهه منتهی به ۳۰	نه ماهه منتهی به ۳۰	نام سهام
سود تحقق نیافته	سود تحقق نیافته	تعداد
ریال	ریال	واحد
۰	۷,۷۶۸,۲۸۷,۱۸۹	۳,۵۰,۰۰۰
۱۲,۵۰,۱,۷۵۸,۴۹۰	۱۲۶,۸۲۷,۵۶۳,۰۹	۴۱,۹۸۴۶۵۰
۶,۹۷۲,۹۹۷,۲۳۱	۰	۰
۱۹,۴۳۴,۷۵۵,۷۲۱	۱۳۴,۵۹۵,۸۵۰,۴۹۸	۹۹۸,۱۹۰,۹۹۳,۰۰
کارمزد	ارزش دفتری	ارزش بازار یا تعديل شده
ریال	ریال	ریال
۲۲,۶۴۲,۹۶۰	۵۶,۳۲۴,۵۶۹,۸۵۱	۶۴,۱۱۶,۵۰,۰۰۰
۳۴۴,۴۳۹,۹۷۰	۸۰,۶,۹۰,۲,۴۸۹,۹۲۱	۹۳۴,۰,۷۴,۴۹۳,۲۰۰
۳۶۸,۰۸۲,۹۳۰	۸۶۳,۲۲۷,۰۵۹,۷۷۲	۹۹۸,۱۹۰,۹۹۳,۰۰

۶- سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها

نه ماهه منتهی به ۳۰	نه ماهه منتهی به ۳۰
۱۴۰۳	۱۴۰۴
ریال	ریال
۷,۷۶۸,۲۸۷,۱۸۹	۱۴۰۴
۴۱,۹۲۶,۳۲۶,۲۳۲	۳۹,۷۵۰,۶۱۷,۷۱۰
۴۱,۹۲۶,۳۲۶,۲۳۲	۳۹,۷۵۰,۶۱۷,۷۱۰

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

نه ماهه منتهی به ۳۰	نه ماهه منتهی به ۳۰	
۱۴۰۳	۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۶۳,۸۲۷,۳۰۸,۶۱	۶۶,۰۴۱,۵۵۵,۱۹	مدیر بهره برداری
۴۴,۶۶۹,۱۱۵۶۰	۴۶,۲۲۹,۰۸۵۱۸	مدیر
۸۴۹,۱۰۰,۱۰۹	۱,۴۶۲,۴۶۱,۹۱۸	حسابرس
۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶	۱,۰۹۲,۳۲۸,۶۷۱	متولی
۱۱۰,۲۴۷,۳۲۶,۹۰۶	۱۱۴,۸۲۵,۴۳۴,۴۲۶	

۸- سایر هزینه های عملیاتی

نه ماهه منتهی به ۳۰	نه ماهه منتهی به ۳۰	
۱۴۰۳	۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۳۷,۷۰۴,۹۱۸,۰۷۲	۵۱,۰۹۴,۳۹۲,۹۸۱	هزینه استهلاک
۴,۱۷۰,۴۵۵,۰۱۱	۶,۷۵۱,۰۴,۲۷۹	هزینه آبونمان نرم افزارها
۱,۱۱۸,۸۵۲,۲۸۰	۱,۱۱۳,۰۵۷,۴۰۸	هزینه نو سازی و بهسازی
۲,۰۵۳,۵۹۰,۱۲۸	۳,۳۷۳,۲۶۷,۶۶۴	هزینه های عملیاتی
۴۷۷,۹۰۹,۴۴۲	۴۸۳,۱۶۱,۱۸۴	هزینه تاسیس
۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۸,۹۱۳,۹۲۸	هزینه خدمات سپرده گذاری
	۴۹۰,۳۰۹,۷۲۰	زینه حق پذیرش و عضویت در کانون
۱۳,۴۹۰,۰۵۸۸	۱۲۳,۲۶۴,۷۴۵	کارمزد بانکی
۳۹۲,۵۹۷,۸۹۳	۰	هزینه تصفیه
۴۵,۹۸۱,۸۱۳,۹۰۴	۶۴,۵۶۸,۴۷۷,۹۰۹	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره نه ماهه منتهی به آذر ۱۴۰۴

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

نامه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	نامه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	سود خالص
ریال	ریال	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۳۳۶,۹۸۵,۶۹۱,۲۳۳	۱,۰۸۶,۷۴۶,۳۷۳,۱۵۱	
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۹۸	۶۳۹	

۱۰- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)

جمع	ساختمان	زمین	بهای تمام شده:
۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۴
۴۰,۰۰۴,۴۲۹,۳۶۶,۲۵۷	۲,۸۰۴,۴۲۹,۳۶۶,۲۵۷	۳۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش
۵۶,۹۰۴,۴۲۹,۳۶۶,۲۵۷	۴,۳۰۴,۴۲۹,۳۶۶,۲۵۷	۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در آذر ۱۴۰۴
۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹	۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹	.	استهلاک انباسته
۵۱,۸۹۴,۳۹۳,۹۸۱	۵۱,۸۹۴,۳۹۳,۹۸۱	.	مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۴
۱۱۴,۶۳۴,۱۲۰,۰۶۰	۱۱۴,۶۳۴,۱۲۰,۰۶۰	.	افزایش استهلاک
۵۶,۷۸۹,۷۹۵,۲۴۶,۱۹۷	۴,۱۸۹,۷۹۵,۲۴۶,۱۹۷	۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در آذر ۱۴۰۴
۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱	۱,۴۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش دفتری در آذر ۱۴۰۴

۱۴۰۴	مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۴
۱۴۰۴	افزایش
۱۴۰۴	مانده در آذر ۱۴۰۴
۱۴۰۴	ارزش دفتری در آذر ۱۴۰۴
۱۴۰۳	ارزش دفتری در آذر ۱۴۰۳

۱۰- 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

۱۰-۱- استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۰ سال محاسبه گردیده است.

۱۰-۲- استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۰ سال محاسبه گردیده است.

۱۰-۳- ساختمان صندوق از تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۱ به مبلغ ۱۱.۷۵۰ 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 میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴ آذر

۱۵- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
ریال	ریال
.	۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۸۱,۹۸۱,۵۳۵,۴۶۷	۸۱,۹۸۱,۵۳۵,۴۶۷
۲۹,۰۰۱,۷۸۸,۳۴۵	۲۶,۲۱۵,۵۲۸,۸۷۲
۲۰,۳۰۱,۲۵۱,۸۲۲	۱۸,۳۵۰,۸۷۰,۱۹۷
۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹	۱,۶۸۷,۵۰۶,۷۰۷
۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۴۱,۹۷۲,۵۴۵
۱۳۳,۱۵۹,۶۷۵,۴۲۳	۴۰,۱۲۸,۷۷۷,۵۱۳,۷۸۸

سایر حساب های پرداختنی:
اشخاص وابسته:

بدهی به بانک شهر بابت صدور واحد های سرمایه گذاری
کارمزد متعهد پذیره نویس تامین سرمایه تمدن
مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش
مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهاي مدیریت حسابرسین

.	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۱۸۹,۰۰۰,۰۰۰
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶,۰۶۳,۳۳۵,۰۳۰	۸,۰۱۱,۷۹۴,۲۱۰
۸,۵۶۳,۳۳۵,۰۳۰	۲۷,۲۰۰,۷۹۴,۲۱۰
۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۴۰,۱۵۵,۹۷۸,۳۰۷,۹۹۸

سایر اشخاص:

بابت و دیعه اجاره
مخارج نوسازی
دخیره هزینه تصفیه صندوق
ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق

۱۵- مبلغ مذکور بابت کارمزد متعهد پذیره نویس صندوق مطابق با امیدنامه می باشد که به جهت عدم صدور فاکتور تسویه نگردیده است

۱۶- سود سهام پرداختنی:

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	بادداشت
ریال	ریال	
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۵۷,۳۳۹,۶۴۷,۳۰۶	۱۶-۱
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۵۷,۳۳۹,۶۴۷,۳۰۶	

سود مصوب

۱۶-۱ مبلغ 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 میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴ آذر

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 ۱۴۰۴ آذر به شرح زیر است

جمع		واحد های سرمایه گذاری عادی		واحد های سرمایه گذاری ممتاز		دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی
ریال	تعداد	تعداد	تعداد	تعداد	تعداد	
۹۵,۱۱۱,۷۷۴,۰۶۳	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۹,۰۰۰,۰۰۰			بانک شهر
۹,۵۱۱,۱۷۷,۴۰۶	۹۰۰,۰۰۰	۰	۹۰۰,۰۰۰			مسکن و عمران تجارت آتبه کیش
۱,۰۵۶,۷۹۷,۴۹۰	۱۰۰,۰۰۰	۰	۱۰۰,۰۰۰			مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
۱۷,۸۵۹,۸۷۷,۵۷۳,۹۶۷	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۰			سایر
۱۷,۹۶۵,۵۵۷,۲۲۲,۹۲۵	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰			

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴ آذر ۱۴۰۴

۱۸- نقد حاصل از عملیات

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	ریال
------------------------------	------------------------------	------

۳۳۶,۹۸۵,۶۹۱,۲۳۳	۱,۰۸۶,۷۴۴,۳۷۳,۱۵۱	سود خالص
تعديلات:		
۲۷,۷۰۴,۹۱۸,۰۷۲	۵۱,۸۹۴,۳۹۳,۹۸۱	استهلاک دارایی های غیر جاری
۳۷,۷۰۴,۹۱۸,۰۷۲	۵۱,۸۹۴,۳۹۳,۹۸۱	کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۷۴,۱۴۶,۲۳۹,۶۵۱	(۲۶۱,۳۴۴,۸۱۲,۲۷۸)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
(۳,۳۱۳,۴۸۳,۶۰۵)	(۶,۲۶۴,۶۴۳,۵۰۲)	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۵۶,۲۰۸,۳۴۵,۵۸۶	۴۰,۰۱۴,۲۵۵,۲۹۷,۵۴۵	کاهش سرمایه گذاری در املاک
.	(۴۰,۰۰۴,۴۲۹,۳۶۶,۲۵۷)	(افزایش) سرمایه گذاری ها
(۵۱۹,۰۹۴,۲۹۳,۸۵۱)	(۵۴۷,۵۶۲,۳۳۵,۴۲۵)	جمع
(۳۹۲,۰۵۳,۱۹۲,۲۱۹)	(۸۰۵,۳۴۵,۸۵۹,۹۱۷)	
(۱۷,۳۶۲,۵۸۲,۹۱۴)	۲۳۲,۲۹۲,۹۰۷,۲۱۵	

۱۹- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۹- 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 باردهی ندارد لذا سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهدات 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 به 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 میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴ آذر

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 بهادر مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه گذاری خواهد بود. 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 پایه ای از دوره فعالیت صندوق، ارزش دارایی های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورده 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 غیرمنتظره 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 بازار گردن صندوق با داد و ستد واحد های سرمایه گذاری نقدشوندگی آن ها را افزایش میدهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحد های 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، بدینه است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق (به جز در مواعید شش ماهه) صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادر در تملک صندوق است لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات انتظار میروند 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 تمهدات حقوقی را در انعقاد قرارداد ها در نظر می گیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستاجران در پرداخت اجراء 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 درامدرا احتساب شوند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴ آذر

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 بهادری که سود حداقل یا ثابتی برای انها تعیین شده است در بازار کاهش می یابد اگر صندوق در این نوع اوراق بهادر سرمایه گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل اعتمادی 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 واحدهای سرمایه گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه گذاران فراهم میکند تا در هر موقع که تمایل داشته باشد 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 صفت 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 واحدهای 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 واحدهای سرمایه گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۱۹.۱.۹ ریسک نکول اوراق بهادر

اوراق بهادر شرکت ها بخش کوچکی از دارایی های صندوق را تشکیل میدهد گرچه صندوق در اوراق بهادر سرمایه گذاری میکند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک موسسه معتبر تصمین شده است. یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در انها، 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 بهادر، عمل ننمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده ای اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشد. وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقبا 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 واحدهای 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 بهادر در رابطه با مقررات افشا دستورالعمل معامله و... است.

۱۸.۱.۱۱ مدیریت ریسک نقدینگی

صندوق برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک جارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت میان مدت و بلند مدت تامین وجوده والزمات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه گذاری در اوراق بهادر 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 بدھی های مالی مدیریت میکند لازم به ذکر است سررسید عمدہ بدھی 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 نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴ آذر

۲۰- معاملات با اشخاص وابسته

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

نام شخص وابسته	موضوع معامله	نوع وابستگی	(ارزش معامله)	مانده بدھکار (بستانکار)	(مبالغ به ریال)
ارکان صندوق :					
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	مدیر صندوق		۴۶,۲۲۹,۰۸۸,۶۱۸		(۱۸,۳۵۰,۸۷۰,۱۹۷)
شرکت مسکن و عمران آتبیه کیش	مدیر بهره بردار		۶۶,۰۴۱,۵۵۵,۲۱۹		(۲۶,۲۱۵,۵۲۸,۸۷۲)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین	متولی صندوق		۱,۰۹۲,۳۲۸,۶۷۱		(۵۴۱,۹۷۲,۵۴۵)
موسسه حسابرسی بیات رایان	حسابرس صندوق		۱,۴۶۲,۴۶۱,۹۱۸		(۱۶۸۷,۵۰۶,۷۰۷)
تامین سرمایه تمدن	متعهد پذیره نویس		.		(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)
بانک شهر	درآمد اجاره	موسس	۱,۰۹۱,۷۹۱,۸۱۲,۲۷۸		۴۸۰,۵۵۲,۵۶۲,۲۷۵
			۱,۲۰۶,۶۱۷,۲۴۶,۷۰۴		۳۵۱,۷۷۵,۰۴۸,۴۸۷

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

نام	نوع وابستگی	نوع سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک
شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	مدیر صندوق	ممتر	۱۰۰,۰۰۰	۱%
شرکت مسکن و عمران تجارت آتبیه کیش	مدیر بهره بردار	ممتر	۹۰۰,۰۰۰	۹%
بانک شهر	موسس	ممتر	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

در تاریخ ۱۴۰۴ آذر ماه

۱۴۰۴ آذر ماه

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 وهر گونه دارایی های احتمالی است. مالکیت دارایی های صندوق فاقد هرگونه محدودیت، تضمین و توثیق به نفع سایر اشخاص می باشد.

۲۳- رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

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

۲۴- گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

یادداشت	۱۴۰۴ آذر ۳۰	۱۴۰۳ آذر ۳۰	ریال	ریال
دارایی ها:				
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۲۴-۱		۲۲,۶۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۶۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر دارایی ها			۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶	۷,۹۱۰,۸۱۵,۰۷۸
دریافتني های تجاری و سایر دریافتني ها			۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۴۸۲,۳۵۲,۵۶۲,۲۷۵
سایر سرمایه گذاری			۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵	۹۹۷,۸۲۲,۹۱۰,۲۷۰
موجودی نقد			۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۹۹۳,۷۴۴,۴۰۹
جمع دارایی ها			۲۲,۲۸۸,۲۲۶,۲۲۳,۴۱۲	۵۸,۲۷۸,۸۷۵,۲۷۸,۲۲۹
بدھی ها:				
پرداختني های تجاری			۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۴۰,۱۵۵,۹۷۸,۳۰۷,۹۹۸
سود سهام پرداختني			۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۵۷,۳۳۹,۶۴۷,۳۰۶
جمع بدھی ها			۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹	۴۰,۳۱۳,۳۱۷,۹۵۵,۳۰۴
خالص دارایی			۲۲,۰۳۵,۰۵۲,۶۷۵,۸۵۳	۱۷,۹۶۵,۵۵۷,۳۲۲,۹۲۵

۲۴-۱- ارزش گذاری املاک بر اساس گزارش کارشناسی هیات ۳ نفره در مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۵ می باشد.