

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت های مالی

دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

با سلام

به پیوست صورت های 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 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

یادداشت های توضیحی :

۶

اطلاعات کلی صندوق

۶

ارکان صندوق سرمایه گذاری

۷

مبنای تهیه صورت های مالی

۷-۹

خلاصه اهم رویه های حسابداری

۱۰-۱۹

یادداشت های مربوط به اقلام مندرج در صورت های 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 برگزیده 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 ۱۴۰۴/۱۰/۰۵ به تایید ارکان زیر رسیده است.

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق  
۴۷۱۵۵۴ «سامی نام»  
انضباط

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 حسابرسی



تهران، میدان آرژانتین، خیابان احمد قصیر، خیابان ۱۶، واحد ۵

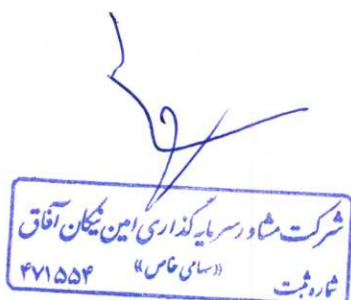
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت سود و زیان

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)		
یادداشت	نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
<b>درآمد های عملیاتی:</b>		
۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات	۱,۰۹۱,۷۹۱,۸۱۲,۲۷۸	۴۳۱,۸۵۳,۷۴۹,۹۹۰
۵ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۱۳۴,۵۹۵,۸۵۰,۴۹۸	۱۹,۴۳۴,۷۵۵,۷۲۱
۶ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها	۳۹,۷۵۰,۶۱۷,۷۱۰	۴۱,۹۲۶,۳۲۶,۳۳۲
جمع درآمدهای عملیاتی	۱,۲۶۶,۱۳۸,۲۸۰,۴۸۶	۴۹۳,۲۱۴,۸۳۲,۰۴۳
<b>هزینه های عملیاتی:</b>		
۷ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۱۴,۸۲۵,۴۳۴,۴۲۶)	(۱۱۰,۲۴۷,۳۲۶,۹۰۶)
۸ سایر هزینه های عملیاتی	(۶۴,۵۶۸,۴۷۲,۹۰۹)	(۴۵,۹۸۱,۸۱۳,۹۰۴)
جمع هزینه های عملیاتی	(۱۷۹,۳۹۳,۹۰۷,۳۳۵)	(۱۵۶,۲۲۹,۱۴۰,۸۱۰)
۹ سود خالص	۱,۰۸۶,۷۴۴,۳۷۳,۱۵۱	۳۳۶,۹۸۵,۶۹۱,۲۳۳
سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)	۶۳۹	۱۹۸

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

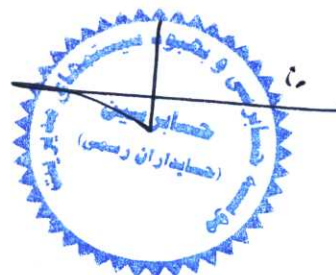
صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)		یادداشت	دارایی ها:
۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴		
۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱	۵۶,۷۸۹,۷۹۵,۲۴۶,۱۹۷	۱۰	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶	۷,۹۱۰,۸۱۵,۰۷۸	۱۱	سایر دارایی ها
۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۴۸۲,۳۵۲,۵۶۲,۲۷۵	۱۲	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵	۹۹۷,۸۲۲,۹۱۰,۲۷۰	۱۳	سایر سرمایه گذاری
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۹۹۳,۷۴۴,۴۰۹	۱۴	موجودی نقد
۱۷,۵۱۴,۴۹۶,۵۰۷,۳۳۳	۵۸,۲۷۸,۸۷۵,۲۷۸,۲۲۹		جمع دارایی ها
		بدهی ها:	
۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۴۰,۱۵۵,۹۷۸,۳۰۷,۹۹۸	۱۵	پرداختنی های تجاری
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۵۷,۳۳۹,۶۴۷,۳۰۶	۱۶	سود سهام پرداختنی
۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹	۴۰,۳۱۳,۳۱۷,۹۵۵,۳۰۴		جمع بدهی ها
۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴	۱۷,۹۶۵,۵۵۷,۳۲۲,۹۲۵	۱۷	خالص دارایی
۱۰,۱۵۴	۱۰,۵۶۸		خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

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

شرکت مشاوره سرمایه گذاری امین نیکن آفاق  
شماره ثبت «سامی خاس» ۴۳۱۵۵۴



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	.
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 آذر ماه ۱۴۰۴

۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
(۱۶۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.
۳۳۶,۹۸۵,۶۹۱,۲۳۳	.
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

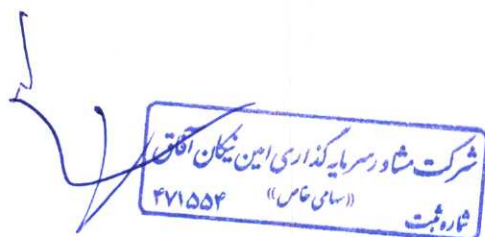
تغییرات خالص دارایی ها در دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:

سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ماه 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 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
(۱۷,۳۶۲,۵۸۲,۹۱۴)	۳۳۳,۲۹۲,۹۰۷,۲۱۵	۱۸
.	.	
(۱۷,۳۶۲,۵۸۲,۹۱۴)	۳۳۳,۲۹۲,۹۰۷,۲۱۵	
(۸۱,۹۳۲,۶۲۰,۷۰۴)	(۳۳۶,۶۲۰,۸۹۹,۸۰۰)	
(۸۱,۹۳۲,۶۲۰,۷۰۴)	(۳۳۶,۶۲۰,۸۹۹,۸۰۰)	
(۹۹,۲۹۵,۲۰۳,۶۱۸)	(۳,۳۲۷,۹۹۲,۵۸۵)	
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	
۷۰۴,۷۹۶,۳۸۲	۹۹۳,۷۴۴,۴۰۹	

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 تامین مالی:

پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری

جمع

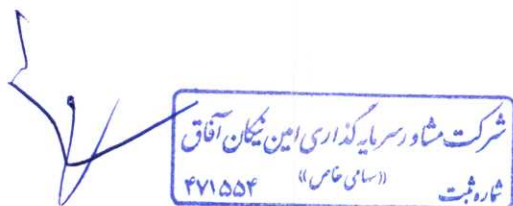
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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 مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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.

۱-۱-۱ 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 نقدی قابلیت مقایسه دارند.

**۱-۲ موضوع فعالیت صندوق**

فعالیت اصلی صندوق، جمع آوری سرمایه از طریق انتشار گواهی سرمایه گذاری برای خرید و فروش واحدهای ساختمانی، سرمایه گذاری در املاک و مستغلات با هدف اجاره دهی، سرمایه گذاری در ابزار های تامین مالی بخش ساختمان به سرمایه گذاری مرتبط با بخش املاک و مستغلات است و به طور کلی شامل موارد زیر می باشد:

**۱-۲-۱ فعالیت اصلی**

هرگونه خرید و تملک دارایی های غیر منقول موضوع سرمایه گذاری  
اجاره دادن دارایی های در تملک

فروش دارایی های غیر منقول موضوع سرمایه گذاری

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

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

**۱-۲-۲ فعالیت های فرعی**

سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی

سرمایه گذاری واحد های صندوق های در اوراق بهادار با در آمد ثابت

سرمایه گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده های بانکی و گواهی سپرده بانکی دریافت تسهیلات

**۱-۳ اطلاع رسانی و گزارش دهی صندوق**

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق نمونه مطابق ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به 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 میان دوره ای**  
**دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ 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 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 ۱۹۱۰۰ نزد مرجع ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. نشانی حسابرصندوق خیابان احمد قصیر (بخارست)، کوچه پژوهشگاه دوم، پلاک ۲۲، طبقه دوم

، کد پستی ۱۵۱۴۶۱۳۹۱۴ است

مبنای تهیه صورت های مالی

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

**۲ اهمیت رویه های حسابداری**

۲.۱ مبنای اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

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

**۲.۱ درآمد عملیاتی**

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

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

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

**۲.۳ سرمایه گذاری در املاک**

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط صندوق نگهداری میشود، سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته و استهلاک انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۲.۲.۲ شناسایی می شود

**صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای**  
**دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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، 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 الگو مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاک موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۳۱/۰۴/۱۳۹۴ قانون مالیات های منصف 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 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 مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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 ۱,۷۰۰ 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 (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 نه ماهه منتهی به ۱۳۰ آذر ۱۴۰۴

۴- درآمد اجاره و مستغلات

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
ریال	ریال
۴۳۱,۸۵۳,۷۴۹,۹۹۰	۱,۰۹۱,۷۹۱,۸۱۲,۲۷۸
۴۳۱,۸۵۳,۷۴۹,۹۹۰	۱,۰۹۱,۷۹۱,۸۱۲,۲۷۸

اجاره واحدهای ساختمان صرافها

۵- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق :

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

سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

۵- 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 واحد	ارزش بازار یا تعدیل شده	ارزش دفتری	گرمزد	سود تحقق نیافته	نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
صندوق سرمایه گذاری ماهور	۳,۵۰۰,۰۰۰	۶۴,۱۱۶,۵۰۰,۰۰۰	۵۶,۳۲۴,۵۶۹,۸۵۱	۲۳,۶۴۲,۹۶۰	۷,۷۶۸,۲۸۷,۱۸۹	۰
صندوق توسعه افق رابین	۴۱,۹۸۴,۶۵۰	۹۳۴,۰۷۴,۴۹۳,۲۰۰	۸۰۶,۹۰۲,۴۸۹,۹۲۱	۳۴۴,۴۳۹,۹۷۰	۱۲۶,۸۲۷,۵۶۳,۳۰۹	۱۲,۵۰۱,۷۵۸,۴۹۰
صندوق سرمایه گذاری خزانه داریوش	۰	۰	۰	۰	۰	۶,۹۳۲,۹۹۷,۲۳۱
		۹۹۸,۱۹۰,۹۹۳,۲۰۰	۸۶۳,۲۲۷,۰۵۹,۷۷۲	۳۶۸,۰۸۲,۹۳۰	۱۳۴,۵۹۵,۸۵۰,۴۹۸	۱۹,۴۳۴,۷۵۵,۷۲۱

۶- سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
ریال	ریال
۴۱,۹۲۶,۳۲۶,۳۲۲	۳۹,۷۵۰,۶۱۷,۷۱۰
۴۱,۹۲۶,۳۲۶,۳۲۲	۳۹,۷۵۰,۶۱۷,۷۱۰

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
ریال	ریال
۶۳,۸۲۷,۳۰۸,۰۶۱	۶۶,۰۴۱,۵۵۵,۲۱۹
۴۴,۶۷۹,۱۱۵,۶۰۰	۴۶,۲۲۹,۰۸۸,۶۱۸
۸۴۹,۱۰۰,۱۰۹	۱,۴۶۲,۴۶۱,۹۱۸
۸۹۱,۸۰۳,۱۳۶	۱,۰۹۲,۳۲۸,۶۷۱
۱۱۰,۲۴۷,۳۲۶,۹۰۶	۱۱۴,۸۲۵,۴۳۴,۴۲۶

۸- سایر هزینه های عملیاتی

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
ریال	ریال
۳۷,۷۰۴,۹۱۸,۰۷۲	۵۱,۸۹۴,۳۹۳,۹۸۱
۴,۱۷۰,۴۵۵,۵۱۱	۶,۷۵۲,۱۰۴,۲۷۹
۱,۱۱۸,۸۵۲,۲۸۰	۱,۱۱۳,۰۵۷,۴۰۸
۲,۰۵۳,۵۹۰,۱۲۸	۳,۳۷۳,۲۶۷,۶۶۴
۴۷۷,۹۰۹,۴۳۲	۴۸۳,۱۶۱,۱۸۴
۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۸,۹۱۳,۹۲۸
۱۳,۴۹۰,۵۸۸	۴۹۰,۳۰۹,۷۲۰
۳۹۲,۵۹۷,۸۹۳	۱۲۳,۲۶۴,۷۴۵
۴۵,۹۸۱,۸۱۳,۹۰۴	۶۴,۵۶۸,۴۷۲,۹۰۹

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 ۱۴۰۴

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
ریال	ریال
۳۳۶,۹۸۵,۶۹۱,۲۳۳	۱,۰۸۶,۷۴۴,۳۷۳,۱۵۱
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۹۸	۶۳۹

سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

۱۰- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	زمین	ساختمان	جمع
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۴	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش	۳۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۰۴,۴۲۹,۳۶۶,۲۵۷	۴۰,۰۰۴,۴۲۹,۳۶۶,۲۵۷
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۴	۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۳۰۴,۴۲۹,۳۶۶,۲۵۷	۵۶,۹۰۴,۴۲۹,۳۶۶,۲۵۷
استهلاک انباشته			
مانده در ۱ فروردین ۱۴۰۴	.	۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹	۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹
افزایش استهلاک	.	۵۱,۸۹۴,۳۹۳,۹۸۱	۵۱,۸۹۴,۳۹۳,۹۸۱
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۴	.	۱۱۴,۶۳۴,۱۲۰,۰۶۰	۱۱۴,۶۳۴,۱۲۰,۰۶۰
ارزش دفتری در ۳۰ آذر ۱۴۰۴	۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۸۹,۷۹۵,۲۴۶,۱۹۷	۵۶,۷۸۹,۷۹۵,۲۴۶,۱۹۷
ارزش دفتری در ۳۰ آذر ۱۴۰۳	۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱	۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱

- ۱۰-۱- 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.
- 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 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 میان دوره ای  
دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۵- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
ریال	ریال	
۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سایر حساب های پرداختنی:
۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷	اشخاص وابسته:
۲۹,۰۰۱,۷۸۸,۳۴۵	۲۶,۲۱۵,۵۲۸,۸۷۲	بدهی به بانک شهر بابت صدور واحد های سرمایه گذاری
۲۰,۳۰۱,۲۵۱,۸۲۲	۱۸,۳۵۰,۸۷۰,۱۹۷	کارمزد متعهد پذیره نویس تامین سرمایه تمدن
۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹	۱,۶۸۷,۵۰۶,۷۰۷	مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش
۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۴۱,۹۷۲,۵۴۵	مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق
۱۳۳,۱۵۹,۶۷۵,۴۲۳	۴۰,۱۲۸,۷۷۷,۵۱۳,۷۸۸	حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان
		متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین

سایر اشخاص:

۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بابت ودیعه اجاره
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۱۸۹,۰۰۰,۰۰۰	مخارج نوسازی
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ذخیره هزینه تصفیه صندوق
۶,۰۶۳,۳۳۵,۰۳۰	۸,۰۱۱,۷۹۴,۲۱۰	ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
۸,۵۶۳,۳۳۵,۰۳۰	۲۷,۲۰۰,۷۹۴,۲۱۰	
۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۴۰,۱۵۵,۹۷۸,۳۰۷,۹۹۸	

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	یادداشت
ریال	ریال	
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۵۷,۳۳۹,۶۴۷,۳۰۶	۱۶-۱ سود مصوب
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۵۷,۳۳۹,۶۴۷,۳۰۶	

۱۶-۱ 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 میان دوره ای  
دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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 ۳۰ آذر ۱۴۰۴ به شرح زیر است

دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی	واحد های سرمایه گذاری ممتاز	واحد های سرمایه گذاری عادی	جمع	
	تعداد	تعداد	تعداد	ریال
بانک شهر	۹,۰۰۰,۰۰۰	۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹۵,۱۱۱,۷۷۴,۰۶۳
مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۹۰۰,۰۰۰	۰	۹۰۰,۰۰۰	۹,۵۱۱,۱۷۷,۴۰۶
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	۱۰۰,۰۰۰	۰	۱۰۰,۰۰۰	۱,۰۵۶,۷۹۷,۴۹۰
سایر	۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۸۵۹,۸۷۷,۵۷۳,۹۶۷
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۹۶۵,۵۵۷,۳۲۲,۹۲۵

**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 ۱۴۰۴**

**۱۸- نقد حاصل از عملیات**

نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	
		ریال
۳۳۶,۹۸۵,۶۹۱,۲۳۳	۱,۰۸۶,۷۴۴,۳۷۳,۱۵۱	سود خالص
		<b>تعدیلات:</b>
۳۷,۷۰۴,۹۱۸,۰۷۲	۵۱,۸۹۴,۳۹۳,۹۸۱	استهلاک دارایی های غیر جاری
۳۷,۷۰۴,۹۱۸,۰۷۲	۵۱,۸۹۴,۳۹۳,۹۸۱	
۷۴,۱۴۶,۲۳۹,۶۵۱	(۲۶۱,۳۴۴,۸۱۲,۲۷۸)	کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۳,۳۱۳,۴۸۳,۶۰۵)	(۶,۲۶۴,۶۴۳,۵۰۲)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۵۶,۲۰۸,۳۴۵,۵۸۶	۴۰,۰۱۴,۲۵۵,۲۹۷,۵۴۵	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۰	(۴۰,۰۰۴,۴۲۹,۳۶۶,۲۵۷)	کاهش سرمایه گذاری در املاک
(۵۱۹,۰۹۴,۲۹۳,۸۵۱)	(۵۴۷,۵۶۲,۳۳۵,۴۲۵)	(افزایش) سرمایه گذاری ها
(۳۹۲,۰۵۳,۱۹۲,۲۱۹)	(۸۰۵,۳۴۵,۸۵۹,۹۱۷)	
(۱۷,۳۶۲,۵۸۲,۹۱۴)	۳۳۳,۲۹۲,۹۰۷,۲۱۵	جمع

**۱۹- مدیریت سرمایه و ریسک ها**

**۱۹-۱- 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 میان دوره ای**  
**دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴**

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

**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 می رود 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 نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴**

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. با این حال 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 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 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 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.

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 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 نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۲۰- معاملات با اشخاص وابسته

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

نام شخص وابسته	موضوع معامله	نوع وابستگی	□ (ارزش معامله)	(مبالغ به ریال) مانده بدهکار (بستانکار)
<b>ارکان صندوق :</b>				
مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق	کارمزد ارکان	مدیر صندوق	۴۶,۲۲۹,۰۸۸,۶۱۸	(۱۸,۳۵۰,۸۷۰,۱۹۷)
شرکت مسکن و عمران آتیه کیش		مدیر بهره بردار	۶۶,۰۴۱,۵۵۵,۲۱۹	(۲۶,۲۱۵,۵۲۸,۸۷۲)
موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین		متولی صندوق	۱,۰۹۲,۳۲۸,۶۷۱	(۵۴۱,۹۷۲,۵۴۵)
موسسه حسابرسی بیات رایان		حسابرس صندوق	۱,۴۶۲,۴۶۱,۹۱۸	(۱,۶۸۷,۵۰۶,۷۰۷)
تامین سرمایه تمدن	درآمد اجاره	متعهد پذیره نویس	۰	(۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷)
بانک شهر		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 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 میان دوره ای**  
**در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۴**

**۲۲- تعهدات و بدهی های احتمالی**

صندوق در تاریخ صورت خالص دارایی ها فاقد تعهدات سرمایه ای، تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت، بدهی های احتمالی و هر گونه دارایی های احتمالی است. مالکیت دارایی های صندوق فاقد هر گونه 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 تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در آن باشد اتفاق نیفتاده است.

**۲۴- گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز**

یادداشت	۳۰ آذر ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۳
	ریال	ریال
<b>دارایی ها:</b>		
۲۴-۱ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۲۲,۶۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲,۶۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر دارایی ها	۷,۹۱۰,۸۱۵,۰۷۸	۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ه	۴۸۲,۳۵۲,۵۶۲,۲۷۵	۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷
سایر سرمایه گذاری	۹۹۷,۸۲۲,۹۱۰,۲۷۰	۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵
موجودی نقد	۹۹۳,۷۴۴,۴۰۹	۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴
<b>جمع دارایی ها</b>	<b>۵۸,۲۷۸,۸۷۵,۲۷۸,۲۲۹</b>	<b>۲۳,۲۸۸,۲۳۶,۲۳۳,۴۱۲</b>
<b>بدهی ها :</b>		
پرداختنی های تجاری	۴۰,۱۵۵,۹۷۸,۳۰۷,۹۹۸	۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳
سود سهام پرداختنی	۱۵۷,۳۳۹,۶۴۷,۳۰۶	۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶
<b>جمع بدهی ها</b>	<b>۴۰,۳۱۳,۳۱۷,۹۵۵,۳۰۴</b>	<b>۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹</b>
<b>خالص دارایی</b>	<b>۱۷,۹۶۵,۵۵۷,۳۲۲,۹۲۵</b>	<b>۲۳,۰۳۵,۰۵۲,۶۷۵,۸۵۳</b>

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