

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

مجمع صندوق

با سلام

به پیوست صورت های مالی سالیانه صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم مربوط به سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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

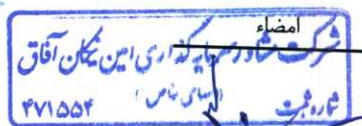
خلاصه اهم رویه های حسابداری

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 ۱۴۰۵/۰۱/۱۹ به تایید ارکان زیر رسیده است.



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 حسابرسان



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

| یادداشت                                  | ۲۹ اسفند ۱۴۰۴             | ۳۰ اسفند ۱۴۰۳             |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>دارایی ها:</b>                        |                           |                           |
| ۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات       | ۵۶.۷۵۴.۸۰۹.۴۸۳.۳۴۲        | ۱۶.۸۳۷.۲۶۰.۲۷۳.۹۲۱        |
| ۱۱ سایر دارایی ها                        | ۶۲۳.۴۰۸.۲۴۵               | ۱.۶۴۶.۱۷۱.۵۷۶             |
| ۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها | ۴۸۹.۱۹۷.۷۰۷.۱۶۲           | ۲۲۱.۰۰۷.۷۴۹.۹۹۷           |
| ۱۳ سایر سرمایه گذاری                     | ۱.۴۶۳.۱۳۲.۴۷۰.۲۷۷         | ۴۵۰.۲۶۰.۵۷۴.۸۴۵           |
| ۱۴ موجودی نقد                            | ۸.۱۴۸.۵۸۸.۲۲۸.۶۱۳         | ۴.۳۲۱.۷۳۶.۹۹۴             |
| <b>جمع دارایی ها</b>                     | <b>۶۶.۸۵۶.۳۵۱.۲۹۷.۶۳۹</b> | <b>۱۷.۵۱۴.۴۹۶.۵۰۷.۳۳۳</b> |
| <b>بدهی ها:</b>                          |                           |                           |
| ۱۵ پرداختنی های تجاری                    | ۸.۲۶۳.۶۸۹.۴۰۰.۳۳۰         | ۱۴۱.۷۲۳.۰۱۰.۴۵۳           |
| ۱۶ سود سهام پرداختنی                     | ۱۸۵.۰۳۲.۷۲۸.۲۶۰           | ۱۱۱.۴۶۰.۵۴۷.۱۰۶           |
| <b>جمع بدهی ها</b>                       | <b>۸.۴۴۸.۷۲۲.۱۲۸.۵۹۰</b>  | <b>۲۵۳.۱۸۳.۵۵۷.۵۵۹</b>    |
| <b>خالص دارایی</b>                       | <b>۵۸.۴۰۷.۶۲۹.۱۶۹.۰۴۹</b> | <b>۱۷.۲۶۱.۳۱۲.۹۴۹.۷۷۴</b> |
| <b>خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری</b>  | <b>۱۴,۱۴۸</b>             | <b>۱۰,۱۵۴</b>             |

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

شماره ثبت ۳۷۱۵۵۴  
 «سامی نام»  
 شرکت مشاور سرمایه گذاری امین بیکان آفاق



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت سود و زیان

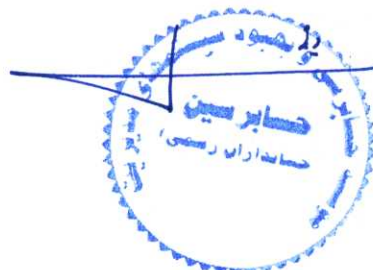
سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

| یادداشت                                | سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ | سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ |
|----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>درآمد های عملیاتی:</b>              |                                 |                                 |
| ۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات          | ۱.۹۳۸.۶۳۵.۷۴۹.۷۰۳               | ۶۲۰.۶۵۸.۶۶۶.۶۶۷                 |
| ۵ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق        | ۱۱۵.۳۸۹.۵۱۷.۳۳۶                 | ۴۴.۸۸۵.۸۳۹.۸۵۴                  |
| ۶ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها | ۱۲۴.۱۴۰.۵۳۱.۴۹۹                 | ۵۲.۷۵۳.۱۷۱.۸۳۶                  |
| جمع درآمدهای عملیاتی                   | ۲.۱۷۸.۱۶۵.۷۹۸.۵۳۸               | ۷۱۸.۲۹۷.۶۷۸.۳۵۷                 |
| <b>هزینه های عملیاتی:</b>              |                                 |                                 |
| ۷ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد  | (۱۹۵.۸۵۶.۸۸۲.۸۵۷)               | (۱۴۷.۰۶۲.۳۲۰.۸۵۲)               |
| ۸ سایر هزینه های عملیاتی               | (۱۰۸.۳۹۲.۷۰۶.۴۴۳)               | (۶۴.۱۹۰.۳۳۴.۱۶۱)                |
| جمع هزینه های عملیاتی                  | (۳۰۴.۲۴۹.۵۸۹.۳۰۰)               | (۲۱۱.۲۵۲.۶۵۵.۰۱۳)               |
| ۹ سود خالص                             | ۱.۸۷۳.۹۱۶.۲۰۹.۲۳۸               | ۵۰۷.۰۴۵.۰۲۳.۳۴۴                 |
| سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)        | ۴۵۴                             | ۲۹۸                             |

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است

شرکت مشاور سرمایه گذاری امین شهر آفاق  
شماره ثبت ۳۷۱۵۵۴ (سهامی عامه)  
شماره ثبت



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت گردش خالص دارایی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

| تعداد واحدهای سرمایه گذاری | مبلغ               |
|----------------------------|--------------------|
| ۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰              | ۱۷,۰۲۷,۹۶۷,۹۲۶,۴۳۰ |
|                            | (۲۷۳,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰)  |
|                            | ۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴    |
| ۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰              | ۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴ |

تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳:

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱

تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳:

سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| ۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴ |
| ۲,۴۲۸,۳۱۵,۸۶۹ | ۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| .             | (۷۲۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰)  |
| .             | ۱,۸۷۳,۹۱۶,۲۰۹,۲۳۸  |
| ۴,۱۲۸,۳۱۵,۸۶۹ | ۵۸,۴۰۷,۶۲۹,۱۶۹,۰۴۹ |

تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴:

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱

تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴:

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

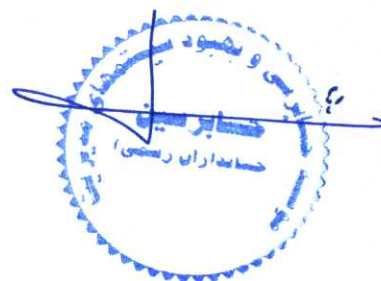
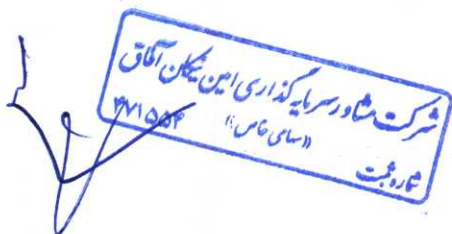
سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها

در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

| سال مالی منتهی به<br>۳۰ اسفند ۱۴۰۳ | سال مالی منتهی به<br>۲۹ اسفند ۱۴۰۴ | یادداشت |
|------------------------------------|------------------------------------|---------|
| ۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸                     | ۸,۷۹۸,۲۹۴,۳۱۰,۴۶۵                  | ۱۸      |
| ۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸                     | ۸,۷۹۸,۲۹۴,۳۱۰,۴۶۵                  |         |
| ۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸                     | ۸,۷۹۸,۲۹۴,۳۱۰,۴۶۵                  |         |
| ۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸                     | ۸,۷۹۸,۲۹۴,۳۱۰,۴۶۵                  |         |
| (۱۶۲,۲۳۹,۴۵۲,۸۹۴)                  | (۶۵۴,۰۲۷,۸۱۸,۸۴۶)                  |         |
| (۱۶۲,۲۳۹,۴۵۲,۸۹۴)                  | (۶۵۴,۰۲۷,۸۱۸,۸۴۶)                  |         |
| (۹۵,۶۷۸,۲۶۳,۰۰۶)                   | ۸,۱۴۴,۲۶۶,۴۹۱,۶۱۹                  |         |
| ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰                    | ۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴                      |         |
| ۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴                      | ۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳                  |         |
| ۰                                  | ۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۱۰,۰۳۷                 | ۱۹      |

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:

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:

پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری

جمع

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

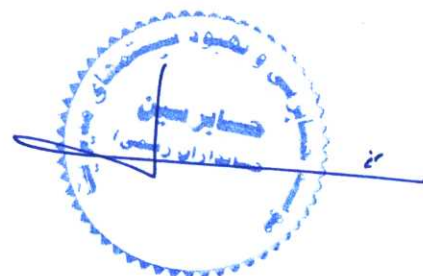
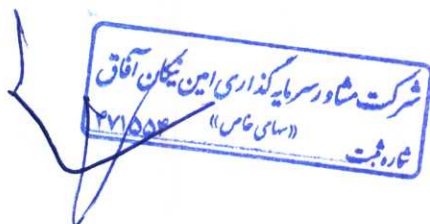
خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

مبادلات غیر نقدی

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

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 تأمین مالی بخش ساختمان به سرمایه گذاری مرتبط با بخش املاک و مستغلات است و به طور کلی شامل موارد زیر می باشد:

##### ۱-۲-۱ فعالیت اصلی

هرگونه خرید و تملک دارایی های غیر منقول موضوع سرمایه گذاری

اجاره دادن دارایی های در تملک

فروش دارایی های غیر منقول موضوع سرمایه گذاری

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

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

##### ۱-۲-۲ فعالیت های فرعی

سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی

سرمایه گذاری واحد های صندوق های در اوراق بهادار با در 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

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 حسابرسین به شماره ثبت ۶۸۷۰ در اداره ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی صندوق تهران، خیابان شهید بهشتی، خیابان شهید علی میرزا حسن، خیابان قائم مقام، پلاک ۱۸۶ است

۱,۴,۴ حسابرسی صندوق

موسسه حسابرسی بیات رایان است که با شماره ثبت ۱۹۱۰۰ نزد مرجع ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس صندوق خیابان احمد قصیر (بخارست)، کوچه پژوهشگاه دوم، پلاک ۲۲، طبقه دوم

کد پستی ۱۵۱۴۶۱۳۹۱۴ است

مبنای تهیه صورت های مالی

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

### ۱۲ 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

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

گیری می شود.

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

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

۲,۳ سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط صندوق نگهداری میشود، سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته 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

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعد آن و بر اساس نرخ ها و روش ها، به محاسبه می شود:

| دارایی  | نرخ استهلاك | روش استهلاك |
|---------|-------------|-------------|
| 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

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 (۰,۰۱,۵٪) 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 شناسائی نگردیده است

**صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم**  
**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**  
**سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴**

**۴- درآمد اجاره و مستغلات**

| سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ | سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ریال                            | ریال                            |
| ۱,۹۳۸,۶۳۵,۷۴۹,۷۰۳               | ۶۲۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷                 |
| ۱,۹۳۸,۶۳۵,۷۴۹,۷۰۳               | ۶۲۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷                 |

اجاره واحدهای ساختمان صرافها

**۵- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق :**

| سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ | سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ریال                            | ریال                            |
| ۱۱۵,۳۸۹,۵۱۷,۳۳۶                 | ۴۴,۸۸۵,۸۳۹,۸۵۴                  |
| ۱۱۵,۳۸۹,۵۱۷,۳۳۶                 | ۴۴,۸۸۵,۸۳۹,۸۵۴                  |

سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

۵-۱- سود تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس یا فرابورس و صندوق های سرمایه گذاری به شرح زیر است:

| نام سهام                                              | تعداد واحد  | ارزش بازار یا تعدیل شده ریال | ارزش دفتری ریال   | کارمزد ریال | سود تحقق نیافته ریال | سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ |
|-------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|-------------------|-------------|----------------------|---------------------------------|
|                                                       |             |                              |                   |             |                      | ریال                            |
| صندوق با درآمد ثابت مانی                              | ۷,۴۹۱,۲۰۷   | ۲۱۷,۲۸۹,۹۵۰,۲۴۲              | ۲۰۹,۰۵۱,۷۶۹,۸۸۵   | ۸۰,۱۲۵,۶۶۹  | ۸۰,۱۵۸,۰۵۴,۶۸۸       | -                               |
| صندوق سرمایه گذاری، خزانه داری، صندوق توسعه افق رابین | ۵۱۸,۰۳۰,۰۸۶ | ۱,۲۴۶,۳۸۲,۲۴۹,۱۶۰            | ۱,۱۳۸,۶۹۱,۱۸۳,۰۵۸ | ۴۵۹,۶۰۳,۴۵۴ | ۱۰۷,۳۳۱,۴۶۲,۶۴۸      | ۲۰,۲۶۱,۱۱۱,۷۱۹                  |
|                                                       |             | ۱,۴۶۳,۶۷۲,۱۹۹,۴۰۲            | ۱,۳۴۷,۷۴۲,۹۵۲,۹۴۳ | ۵۳۹,۷۲۹,۱۲۵ | ۱۱۵,۳۸۹,۵۱۷,۳۳۶      | ۴۴,۸۸۵,۸۳۹,۸۵۴                  |

**۶- سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها**

| سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ | سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ریال                            | ریال                            |
| ۱۲۴,۱۴۰,۵۳۱,۴۹۹                 | ۵۲,۷۵۳,۱۷۱,۸۳۶                  |
| ۱۲۴,۱۴۰,۵۳۱,۴۹۹                 | ۵۲,۷۵۳,۱۷۱,۸۳۶                  |

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

**۷- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد**

| سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ | سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ریال                            | ریال                            |
| ۱۱۲,۶۶۴,۳۴۲,۹۲۵                 | ۸۴,۹۲۷,۸۳۵,۹۵۳                  |
| ۷۸,۸۶۵,۰۳۹,۹۹۷                  | ۵۹,۴۴۹,۴۸۵,۱۱۰                  |
| ۲,۲۲۷,۴۹۹,۹۳۵                   | ۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹                   |
| ۲,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰                   | ۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰                   |
| ۱۹۵,۸۵۶,۸۸۲,۸۵۷                 | ۱۴۷,۰۶۲,۳۲۰,۸۵۲                 |

**۸- سایر هزینه های عملیاتی**

| سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ | سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ریال                            | ریال                            |
| ۸۶,۸۸۰,۱۶۶,۸۷۳                  | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲                  |
| ۱,۶۸۹,۰۰۰,۰۰۰                   | ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰                   |
| ۹,۳۵۸,۹۲۱,۷۳۰                   | ۷,۶۹۸,۰۰۰,۶۳۶                   |
| ۱,۴۴۹,۹۹۹,۷۴۶                   | -                               |
| ۷۸۰,۲۳۳,۲۰۱۶                    | ۳,۸۷۱,۱۹۸,۶۲۸                   |
| ۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰                     | ۸۸,۵۷۵,۰۰۰                      |
| -                               | ۳۹۲,۵۹۷,۸۹۳                     |
| ۲۳,۲۲۲,۹۱۸                      | ۴,۴۱۰,۹۶۰                       |
| ۶۳۸,۹۶۳,۱۶۰                     | ۶۳۵,۴۶۱,۹۹۲                     |
| ۱۰۸,۳۹۲,۷۰۶,۴۴۲                 | ۶۴,۱۹۰,۳۳۴,۱۶۱                  |

هزینه استهلاک  
 هزینه نو سازی و بهسازی  
 هزینه آبونمان نرم افزار  
 حق پذیرش و عضویت کانور  
 هزینه های عملیاتی  
 هزینه خدمات سپرده گذار  
 هزینه تصفیه  
 کارمزد بانکی  
 هزینه تأسیس

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

| سال مالی منتهی به ۲۹<br>اسفند ۱۴۰۴ | سال مالی منتهی به ۳۰<br>اسفند ۱۴۰۳ |
|------------------------------------|------------------------------------|
| ریال                               | ریال                               |
| ۱,۸۷۳,۹۱۶,۲۰۹,۲۳۸                  | ۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴                    |
| ۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹                      | ۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰                      |
| ۴۵۴                                | ۲۹۸                                |

سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

۱۰- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

| زمین                        | ساختمان            | جمع<br>(مبالغ به ریال) |
|-----------------------------|--------------------|------------------------|
| بهای تمام شده:              |                    |                        |
| مانده در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱         | ۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| افزایش (کاهش)               | .                  | .                      |
| مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰         | ۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۶,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰     |
| افزایش                      | ۳۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴۰,۰۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴     |
| مانده در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴      | ۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵۶,۹۰۴,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴     |
| استهلاک انباشته             |                    |                        |
| مانده در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱         | .                  | ۱۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۲۷         |
| افزایش (کاهش)               | .                  | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲     |
| مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰         | .                  | ۶۲,۷۳۹,۷۲۶,۰۷۹         |
| افزایش استهلاک              | .                  | ۸۶,۸۸۰,۱۶۶,۸۷۳         |
| مانده در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴      | .                  | ۱۴۹,۶۱۹,۸۹۲,۹۵۲        |
| ارزش دفتری در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ | ۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴,۱۵۴,۸۰۹,۴۸۳,۳۴۲      |
| ارزش دفتری در ۲۹ اسفند ۱۴۰۳ | ۱۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱     |

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

۱-۲- 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**  
**سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴**

**۱۱- سایر دارایی ها**

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

| مانده ابتدای سال | مخارج اضافه شده طی سال | استهلاک سال مالی | مانده پایان سال (مبالغ به ریال) |
|------------------|------------------------|------------------|---------------------------------|
| ۱,۲۴۸,۹۹۹,۴۶۴    |                        | (۶۳۸,۹۶۳,۱۶۰)    | ۶۱۰,۰۳۶,۳۰۴                     |
|                  | ۱,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰          | (۱,۴۴۹,۹۹۹,۷۴۶)  | ۲۵۴                             |
| ۱۳,۳۷۰,۷۴۰       | ۴,۱۵۴,۳۸۳,۵۶۲          | (۴,۱۵۴,۳۸۳,۲۲۱)  | ۱۳,۳۷۱,۰۸۱                      |
| ۳۸۳,۸۰۱,۳۷۲      | ۷,۴۱۸,۵۳۱,۲۵۰          | (۷,۸۰۲,۳۳۲,۰۱۶)  | ۶۰۶                             |
| ۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶    | ۱۳,۰۲۲,۹۱۴,۸۱۲         | (۱۴,۰۴۵,۶۷۸,۱۴۳) | ۶۲۳,۴۰۸,۲۴۵                     |

**۱۲- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ه**

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی:

| ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ |
|------------|------------|
| ریال       | ریال       |

اشخاص وابسته:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| ۴۸۷,۳۹۶,۴۹۹,۷۰۰ | ۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷ |
| ۱۲-۱            |                 |
| ۱,۲۰۷,۴۶۲       | ۰               |
| ۴۸۷,۳۹۷,۷۰۷,۱۶۲ | ۲۱۹,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷ |

بانک شهر

کارگزاری شهر

سایر اشخاص:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| ۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰   | ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰   |
| ۱۲-۳            |                 |
| ۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰   | ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰   |
| ۴۸۹,۱۹۷,۷۰۷,۱۶۲ | ۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷ |

سایر

۱-۱۲ تا تاریخ تهیه صورت های مالی مبلغ ۲۸۰/۰۰۰ میلیون ریال از مبلغ مذکور وصول شده است.

۳-۱۲ مبلغ مذکور بابت علی الحساب پرداختی به کارشناسان ارزیابی ملک صراف ها می باشد.

**۱۳- سایر سرمایه گذاری**

| تعداد واحد سرمایه گذاری | بهای تمام شده     | خالص ارزش فروش    | درصد به کل | بهای تمام شده   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|------------|-----------------|
| ریال                    | ریال              | ریال              | ریال       | ریال            |
| ۷,۴۹۱,۲۰۷               | ۲۰۹,۰۵۱,۷۶۹,۸۸۴   | ۲۱۷,۲۰۹,۸۲۴,۵۷۲   | ۰/۴٪       | ۰               |
| ۵۱,۸۰۳,۰۸۶              | ۱,۱۲۲,۴۷۹,۹۰۶,۸۵۳ | ۱,۲۴۵,۹۲۲,۶۴۵,۷۰۵ | ۲/۱٪       | ۳۸۷,۱۱۹,۱۵۰,۲۴۲ |
|                         |                   | ۰                 | ۰/۱۰٪      | ۱۸,۲۲۵,۵۶۵,۶۵۷  |
|                         | ۱,۳۳۱,۵۳۱,۶۷۶,۷۳۷ | ۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷ | ۲/۵٪       | ۴۰۵,۳۴۴,۷۱۵,۸۹۹ |

**۱۴- موجودی نقد**

| ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ |
|------------|------------|
| ریال       | ریال       |

موجودی نزد بانکها

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| ۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳ | ۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴ |
| ۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳ | ۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴ |



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۵- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

| ۱۴۰۳/۱۲/۳۰      | ۱۴۰۴/۱۲/۲۹        |                                                              |
|-----------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| ریال            | ریال              | سایر حساب های پرداختنی:                                      |
|                 |                   | اشخاص وابسته:                                                |
|                 | ۸,۱۴۵,۵۷۸,۳۴۷,۲۴۵ | بدهی به بانک شهر                                             |
| ۳۹,۰۰۱,۷۸۸,۳۴۵  | ۵۳,۲۲۶,۹۴۳,۲۲۸    | مدیر بهره برداری شرکت مسکن عمران تجارت آتیه کیش              |
| ۸۱,۹۸۱,۶۳۵,۴۶۷  | -                 | کارمزد متعهد پذیره نویس تامین سرمایه تمدن                    |
| ۲۰,۳۰۱,۲۵۱,۸۲۲  | ۳۷,۵۱۲,۵۲۷,۳۵۵    | مدیر صندوق - مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق              |
| ۱,۴۸۴,۹۹۹,۷۸۹   | ۱,۳۳۸,۷۹۴,۷۲۴     | حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی بیات رایان                      |
| ۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰     | ۱,۱۱۶,۹۰۴,۱۹۵     | متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین |
| ۱۳۳,۱۵۹,۶۷۵,۴۲۳ | ۸,۲۳۸,۷۷۳,۵۱۶,۷۴۷ |                                                              |

سایر اشخاص:

|                 |                   |                                     |
|-----------------|-------------------|-------------------------------------|
|                 | ۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰    | بابت ودیعه اجاره                    |
|                 |                   | هزینه تأسیس                         |
| 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   | ۵,۷۲۶,۸۸۳,۵۸۳     | ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق |
| ۸,۵۶۳,۳۳۵,۰۳۰   | ۲۴,۹۱۵,۸۸۳,۵۸۳    |                                     |
| ۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳ | ۸,۲۶۳,۶۸۹,۴۰۰,۳۳۰ |                                     |

۱۶ - سود سهام پرداختنی:

| ۱۴۰۳/۱۲/۳۰      | ۱۴۰۴/۱۲/۲۹      | یادداشت           |
|-----------------|-----------------|-------------------|
| ریال            | ریال            |                   |
| ۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶ | ۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰ | ۱۶-۱ سود پرداختنی |
| ۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶ | ۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰ |                   |

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

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ به شرح زیر است

| دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی | واحد های سرمایه گذاری |               | جمع           |                    |
|--------------------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|--------------------|
|                                            | ممتاز                 | عادی          | تعداد         | ریال               |
| بانک شهر                                   | ۹,۰۰۰,۰۰۰             | ۰             | ۹,۰۰۰,۰۰۰     | ۱۱۱,۸۴۴,۳۹۶,۲۸۱    |
| مسکن و عمران تجارت آتیه کیش                | ۹۰۰,۰۰۰               | ۰             | ۹۰۰,۰۰۰       | ۱۱,۱۸۴,۴۳۹,۶۲۸     |
| مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق         | ۱۰۰,۰۰۰               | ۰             | ۱۰۰,۰۰۰       | ۱,۲۴۲,۷۱۵,۵۱۴      |
| سایر                                       | ۰                     | ۴,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵۸,۲۸۳,۳۵۷,۶۱۷,۶۲۶ |
|                                            | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰            | ۴,۶۹۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵۸,۴۰۷,۶۲۹,۱۶۹,۰۴۹ |

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

#### ۱۸- نقد حاصل از عملیات

| سال مالی منتهی به<br>۳۰ اسفند ۱۴۰۳ | سال مالی منتهی به ۲۹<br>اسفند ۱۴۰۴ |                                              |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| ریال                               | ریال                               |                                              |
| ۵۰۷,۰۴۵,۰۲۳,۳۴۴                    | ۱,۸۷۳,۹۱۶,۳۰۹,۲۳۸                  | سود خالص                                     |
|                                    |                                    | تعدیلات:                                     |
| ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲                     | ۸۶,۸۸۰,۱۶۶,۸۷۳                     | استهلاک دارایی های غیر جاری                  |
| ۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۵۲                     | ۸۶,۸۸۰,۱۶۶,۸۷۳                     |                                              |
| (۷۰,۶۵۸,۶۶۶,۶۶۷)                   | (۲۶۸,۱۸۹,۹۵۷,۱۶۵)                  | کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها   |
| ۱۵۶,۹۳۰,۴۰۵                        | ۱,۰۲۲,۷۶۳,۳۳۱                      | (افزایش) کاهش سایر دارایی ها                 |
| ۳۰,۲۷۸,۴۷۷,۵۹۹                     | ۸,۱۱۷,۵۳۷,۰۲۳,۶۲۰                  | افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها |
| (۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵)                  | (۱,۰۱۲,۸۷۱,۸۹۵,۴۳۲)                | (افزایش) سرمایه گذاری ها                     |
| (۴۹۰,۴۸۳,۸۳۳,۵۰۸)                  | ۶,۸۳۷,۴۹۷,۹۳۴,۳۵۴                  |                                              |
| ۶۶,۵۶۱,۱۸۹,۸۸۸                     | ۸,۷۹۸,۲۹۴,۳۱۰,۴۶۵                  | جمع                                          |

#### ۱۹- مبادلات غیر نقدی:

| سال مالی منتهی به<br>۳۰ اسفند ۱۴۰۳ | سال مالی منتهی به ۲۹<br>اسفند ۱۴۰۴ |                               |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| ریال                               | ریال                               |                               |
| ۰                                  | ۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۱۰۰,۰۳۷                 | سرمایه گذاری در املاک مستغلات |
| ۰                                  | ۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۱۰۰,۰۳۷                 |                               |

#### ۲۰- مدیریت سرمایه و ریسک ها

##### ۲۰-۱- 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

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

#### ۲۰،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.

#### ۲۰،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.

#### ۲۰،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.

#### ۲۰،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.

#### ۲۰،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 مواعد 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.

#### ۲۰،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

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۰،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

۲۰،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.

۲۰،۱،۹ ریسک نکول اوراق بهادار

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

۲۰،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.

۲۰،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  
سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۱- معاملات با اشخاص وابسته

۲۱-۱- معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

| نام شخص وابسته                                 | موضوع معامله     | نوع وابستگی     | (ارزش معامله)     | (مبالغ به ریال)<br>مانده بدهکار<br>(بستانکار) |
|------------------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| <b>ارکان صندوق :</b>                           |                  |                 |                   |                                               |
| مشاور سرمایه گذاری امین نیکان آفاق             | کارمزد ارکان     | مدیر صندوق      | ۷۸,۸۶۵,۰۳۹,۹۹۷    | (۳۷,۵۱۲,۵۲۷,۳۵۵)                              |
| شرکت مسکن و عمران آتیه کیش                     |                  | مدیر بهره بردار | ۱۱۲,۶۶۴,۳۴۲,۹۲۵   | (۵۳,۲۲۶,۹۴۳,۲۲۸)                              |
| موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین |                  | متولی صندوق     | ۲,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰     | (۱,۱۱۶,۹۰۴,۱۹۵)                               |
| موسسه حسابرسی بیات رایان                       |                  | حسابرس صندوق    | ۲,۲۲۷,۴۹۹,۹۳۵     | (۱,۳۳۸,۷۹۴,۷۲۴)                               |
| بانک شهر                                       | درآمد اجاره      | موسس            | ۱,۹۳۸,۶۳۵,۷۴۹,۷۰۳ | ۴۸۷,۳۹۶,۴۹۹,۷۰۰                               |
| کارگزاری بانک شهر                              | کارمزد خرید فروش | کارگزاری        | ۴,۸۷۵,۴۳۵,۳۷۶,۵۴۰ | ۱,۲۰۷,۴۶۲                                     |
|                                                |                  |                 | ۷,۰۰۹,۹۲۸,۰۰۹,۱۰۰ | ۳۹۴,۲۰۲,۵۳۷,۶۶۰                               |

۲۲- 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 ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۴

۲۳- 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 هرگونه محدودیت، تضمین و توثیق به نفع سایر اشخاص می باشد.

۲۴- 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.

۲۵- گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

| یادداشت                              | ۲۹ اسفند ۱۴۰۴             | ۳۰ اسفند ۱۴۰۳             |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                      | ریال                      | ریال                      |
| <b>دارایی ها:</b>                    |                           |                           |
| ۱-۲۵ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات | ۶۲,۶۱۵,۴۲۹,۳۷۶,۲۹۴        | ۲۲,۶۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
| سایر دارایی ها                       | ۶۲۳,۴۰۸,۲۴۵               | ۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶             |
| دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ه | ۴۸۹,۱۹۷,۷۰۷,۱۶۲           | ۳۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷           |
| سایر سرمایه گذاری                    | ۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۳۷۷         | ۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵           |
| موجودی نقد                           | ۸,۱۴۸,۵۸۸,۳۲۸,۶۱۳         | ۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴             |
| <b>جمع دارایی ها</b>                 | <b>۷۲,۷۱۶,۹۷۱,۱۹۰,۵۹۱</b> | <b>۲۳,۲۸۸,۲۳۶,۲۳۳,۴۱۲</b> |
| <b>بدهی ها :</b>                     |                           |                           |
| پرداختنی های تجاری                   | ۸,۲۶۳,۶۸۹,۴۰۰,۳۳۰         | ۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳           |
| سود سهام پرداختنی                    | ۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰           | ۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶           |
| <b>جمع بدهی ها</b>                   | <b>۸,۴۴۸,۷۲۲,۱۲۸,۵۹۰</b>  | <b>۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹</b>    |
| <b>خالص دارایی</b>                   | <b>۶۴,۲۶۸,۲۴۹,۰۶۲,۰۰۱</b> | <b>۲۳,۰۳۵,۰۵۲,۶۷۵,۸۵۳</b> |

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

۲-۲۵- با توجه به اخذ گزارش کارشناسی به تاریخ ۲۹ مرداد ۱۴۰۳ اعداد ستون اسفند ۱۴۰۲ به ارزش دفتری می باشد.