



گزارش عملکرد مدیر

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۳۱

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۸ موافقت اصولی تأسیس را از سازمان بورس و اوراق بهادار اخذ نمود و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۰ به شماره ملی ۱۴۰۱۲۲۴۷۷۲۹ و شماره ثبت ۵۵۵۹۶ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت رسید همچنین طی روزنامه رسمی شماره ۲۲۷۶۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۳ به اطلاع عموم آگهی شد و در تاریخ ۲۷ و ۲۸ آذر ماه ۱۴۰۲ پذیره‌نویسی شده و مجوز فعالیت این صندوق در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۴ به شماره ۱۲۲/۱۴۴۹۱۴ توسط سازمان بورس و اوراق بهادار صادر گردید. اساسنامه و امیدنامه این صندوق به تصویب مجمع صندوق رسیده و نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. دسترسی سرمایه‌گذاران به امید نامه و اساسنامه و همچنین تصمیمات مجمع صندوق از طریق سامانه جامع اطلاع‌رسانی ناشران (کدال) و تارنمای صندوق به نشانی <https://reitshahr.ir> امکان‌پذیر است.

همچنین مزایای متعددی برای سرمایه‌گذاران در این صندوق فراهم آمده است:

- امکان سرمایه‌گذاری با مبالغ خرد در بازار املاک و مستغلات برای عموم مردم فراهم می‌شود.
- سرمایه‌گذاری در این صندوق‌ها، مصونیت در مقابل تورم مسکن برای سرمایه‌گذاران خرد فراهم می‌کند.
- مواهب نقد شوندگی بازار سرمایه را برای سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات فراهم می‌کند.
- سرمایه‌گذاران از مزایای معافیت مالیاتی صندوق‌های سرمایه‌گذاری بهره‌مند می‌شوند.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم از مصادیق صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع بند (۲۰) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار، و بند (هـ) ماده (۱) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید است که پس از اخذ موافقت اصولی از سازمان بورس و اوراق بهادار (سبا) نسبت به تأسیس و ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها، تکمیل مراحل پذیره‌نویسی اولیه و اخذ مجوز فعالیت از سبا اقدام نموده و فعالیت آن تحت نظارت سازمان می‌باشد.

جهت آسوده خاطر بودن سرمایه‌گذاران گرامی این صندوق در اردیبهشت ۱۴۰۲ اقدام به انتشار اوراق تبعی اختیار فروش نمود و طی آن سرمایه‌گذارانی که اقدام به خرید اوراق تبعی نمودند نسبت به حداقل سود یکساله ۲۸٪ درصد اطمینان خاطر دارند. البته که این صندوق در تلاش بوده تا از نوسانات بازار سرمایه فاصله گرفته و روند آن بر مبنای خالص ارزش سرمایه‌گذاری باشد که نمودار قیمتی نماد امین شهر گواه این موضوع می‌باشد.

موضوع فعالیت صندوق به شرح زیر می‌باشد:

الف – فعالیت اصلی

- هرگونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول که ویژگی‌های آن‌ها در ماده ۲۹ اساسنامه صندوق ذکر شده است؛
- اجاره دادن دارایی‌های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره دادن؛
- فروش دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری؛
- سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛

- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های ساختمانی پذیرفته‌شده در بورس.

ب- فعالیت‌های فرعی

- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی؛
- سرمایه‌گذاری در واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛
- سرمایه‌گذاری در سایر ابزارهای مالی و اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛
- دریافت تسهیلات.

ساختار سازمانی صندوق

ساختار سازمانی صندوق املاک و مستغلات از مجمع صندوق، ارکان اجرایی، نظارتی و اشخاص طرف قرارداد تشکیل می‌شود. در رأس ساختار سازمانی صندوق املاک و مستغلات، مجمع صندوق قرار دارد که از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌شود.

مدیر صندوق شرکت مشاور سرمایه‌گذاری امین نیکان آفاق مطابق ماده‌های (۴۳) اساسنامه مسئولیت عقد قرارداد با متعهد پذیرهنویس، بازارگردان و مدیر بهره‌برداری را بر عهده دارد.

مدیر بهره‌برداری شرکت مسکن و عمران تجارت آتیه کیش است که از توانایی ارائه خدمات تخصصی در حوزه مدیریت دارایی‌های غیرمنقول صندوق (شامل مدیریت عملیاتی، و نگهداشت و تعمیرات) و نیز مدیریت بازاریابی و فروش (شامل امور حقوقی و تنظیم قراردادهای، تبلیغات و غیره) برخوردار است.

ارکان صندوق شامل مجمع صندوق، مدیر صندوق، متولی و حسابرس صندوق و همچنین اشخاص طرف قرارداد دیگر صندوق شامل مدیر بهره‌برداری، متعهد پذیرهنویس و بازارگردان است هرکدام به شرح زیر معرفی می‌شوند:

مجمع صندوق

مجمع صندوق با حضور دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌گردد. حق رأی هر سرمایه‌گذار، معادل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز در تملک وی است؛ اختیارات مجمع صندوق در اساسنامه ذکر شده است.

ردیف	نام مؤسس	شماره ثبت	شناسه ملی	محل ثبت	واحدهای ممتاز	
					تعداد	درصد
۱	بانک شهر	۳۴۲۴۴۶	۱۰۱۰۳۸۸۶۰۸۱	تهران	۹,۰۰۰,۰۰۰	۹۰٪
۲	مسکن و عمران تجارت آتیه کیش	۱۰۰۵۶	۱۴۰۰۱۹۲۰۳۵۰	منطقه آزاد کیش	۹۰۰,۰۰۰	۹٪
۳	مشاور سرمایه‌گذاری امین نیکان آفاق	۴۷۱۵۵۴	۱۴۰۰۴۸۷۳۵۴۵	تهران	۱۰۰,۰۰۰	۱٪
جمع					۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪

مدیر صندوق

مدیر صندوق، شرکت مشاور سرمایه‌گذاری امین نیکان آفاق هم‌زمان به‌عنوان مؤسس در تأسیس صندوق مشارکت دارد. شرکت مشاور سرمایه‌گذاری امین نیکان آفاق در تاریخ ۱۳۹۴/۰۲/۰۶ تأسیس و طی شماره ۴۷۱۵۵۴ در اداره ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری تهران به ثبت رسیده و به‌عنوان شرکت مشاور سرمایه‌گذاری نزد سبا نیز ثبت شده است. مرکز و محل فعالیت اصلی شرکت در تهران، خیابان ولیعصر، روبروی پارک ملت، خیابان انصاری، نبش مهرشاد پلاک ۸ می‌باشد.

متولی

متولی صندوق، موسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسین است که به شماره ثبت ۶۸۷۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی تهران- خیابان قائم‌مقام فراهانی- بالاتر از بیمارستان تهران کلینیک- پلاک ۱۸۶- طبقه ۳- واحد ۲۶ می‌باشد.

حسابرس

حسابرس صندوق، موسسه حسابرسی بیات رایان است که با شماره ثبت ۱۹۱۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از تهران، خیابان بخارست- کوچه پژوهشگاه دوم- پلاک ۲۲- طبقه دوم به همراه این امیدنامه، حسابرس مشخصات و سوابق کاری خود را برای اطلاع سرمایه‌گذاران اعلام نموده است.

مدیر بهره‌برداری

شرکت مسکن و عمران تجارت آتیه کیش به شماره ثبت ۱۰۰۵۶ محل ثبت تهران شناسه ملی ۱۴۰۰۱۹۲۰۳۵۰ و آدرس تهران، بلوار نلسون ماندلا، بلوار ستاری، نبش خیابان مدیر، ساختمان مدیر، طبقه اول به‌عنوان مدیر بهره‌برداری صندوق فعالیت خواهد کرد.

سیاست‌های سرمایه‌گذاری صندوق املاک و مستغلات امین شهر یکم

املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری صندوق، از بین املاک ارزشمند بانک شهر که شرایط مندرج در ماده ۲۹ و ۳۰ اساسنامه صندوق (عدم منع قانونی، قراردادی یا قضایی بر مالکیت آن‌ها- دارای کاربری مشخص- دارای سند رسمی- گواهی پایان کار معتبر- قابل انتقال به غیر، عدم رهن و وثیقه بودن عدم معارض و ...) را دار بوده و در موقعیت‌های مناسب برای اجاره و فروش هست با نگاه ۳ ساله انتخاب می‌شوند.

❖ شرایط کارشناسی خرید و فروش املاک در ماده ۵۷ و ۵۸ اساسنامه و همچنین بند ۱۵ امیدنامه تشریح شده

است.

گستره جغرافیایی فعالیت صندوق در داخل مرزهای جمهوری اسلامی ایران است. املاک و مستغلات فعلی صندوق همگی در شهر تهران واقع‌اند، لیکن صندوق آمادگی لازم برای شناسایی، ارزیابی و سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلاتی در کلان شهرهای دیگر و مناطق آزاد تجاری- صنعتی را دارد. همچنین دارایی‌های نقد نیز طبق امیدنامه در اوراق بهادار با بازدهی و نقدشوندگی مناسب سرمایه‌گذاری خواهد شد.

کارمزد ارکان صندوق به شرح زیر می‌باشد:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه‌های برگزاری مجمع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجمع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبت به تأیید متولی
کارمزد مدیر	سالانه سه و نیم درصد هزار (۰,۰۳۵) از متوسط روزانه خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه هفت درصد هزار (۰,۰۰۷) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق، حداقل ۱,۷۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۲,۱۰۰ میلیون ریال
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۳,۵۰۰ میلیون ریال برای سال مالی
کارمزد مدیر بهره‌بردار	سالانه پنج درصد هزار (۰,۰۰۵) از متوسط روزانه خالص دارایی‌های صندوق
هزینه نرم‌افزار	بر اساس آخرین قرارداد منعقد شده با شرکت نرم‌افزاری

شماره:

تاریخ:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

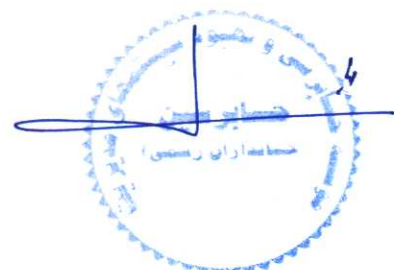
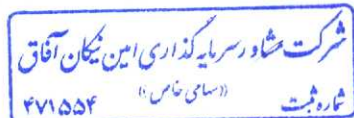
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

صورت سود و زیان

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

(کلیه مبالغ به ریال)		
شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	یادداشت
درآمد های عملیاتی:		
۴۵۴,۹۴۷,۸۷۴,۸۵۳	۱,۷۷۵,۰۷۶,۶۳۱,۵۱۴	۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات
۸۴,۹۵۹,۹۶۰,۹۹۵	۱۳۰,۷۴۶,۴۶۸,۱۳۸	۵ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق
۱۶,۴۵۵,۳۴۱,۳۸۷	۱۶۰,۶۷۲,۱۶۴,۶۶۹	۶ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق ها
۵۵۶,۳۶۳,۱۷۷,۲۳۵	۲,۰۶۶,۴۹۵,۲۶۴,۳۲۱	جمع درآمدهای عملیاتی
هزینه های عملیاتی:		
(۷۶,۵۹۵,۱۸۵,۱۳۶)	(۲۵۶,۱۷۳,۹۳۶,۵۴۶)	۷ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۳۱,۰۳۶,۷۶۸,۲۴۴)	(۹۱,۱۹۵,۲۸۵,۳۸۰)	۸ سایر هزینه های عملیاتی
(۱۰۷,۶۳۱,۹۵۳,۳۸۰)	(۳۴۷,۳۶۹,۲۲۱,۹۲۶)	جمع هزینه های عملیاتی
۴۴۸,۷۳۱,۲۲۳,۸۵۵	۱,۷۱۹,۱۲۶,۰۴۲,۳۹۵	۹ سود خالص
۲۶۴	۴۱۶	سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



شماره:

تاریخ:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهریکم

صورت خالص دارایی ها

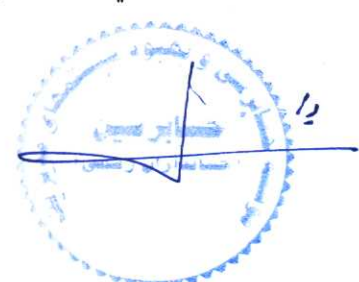
در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۵

(کلیه مبالغ به ریال)

یادداشت	۳۱ شهریور ۱۴۰۵	۲۹ اسفند ۱۴۰۴
دارایی ها:		
۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۵۶,۶۸۱,۶۹۳,۱۴۸,۹۶۰	۵۶,۷۵۴,۸۰۹,۴۸۳,۳۴۲
۱۱ سایر دارایی ها	۱۴,۶۵۹,۷۵۳,۳۹۱	۶۲۳,۴۰۸,۲۴۵
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۳۶۲,۴۷۳,۲۸۰,۰۴۸	۴۸۷,۳۹۷,۷۰۷,۱۶۲
۱۳ پیش پرداخت ها	.	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴ سایر سرمایه گذاری	۱,۵۱۷,۵۹۸,۰۴۶,۶۰۳	۱,۴۶۳,۱۳۲,۴۷۰,۲۷۷
۱۵ موجودی نقد	۳۲۴,۸۲۹,۷۷۶	۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳
جمع دارایی ها	۵۸,۵۷۶,۷۴۹,۰۵۸,۷۷۸	۶۶,۸۵۶,۳۵۱,۲۹۷,۶۳۹
بدهی ها:		
۱۶ پرداختنی های تجاری	۱۹۷,۲۹۲,۶۱۲,۱۸۲	۸,۲۶۳,۶۸۹,۴۰۰,۳۳۰
۱۷ سود سهام پرداختنی	۲۵۹,۰۱۴,۱۴۷,۴۸۶	۱۸۵,۰۳۲,۷۲۸,۲۶۰
جمع بدهی ها	۴۵۶,۳۰۶,۷۵۹,۶۶۸	۸,۴۴۸,۷۲۲,۱۲۸,۵۹۰
۱۸ خالص دارایی	۵۸,۱۲۰,۴۴۲,۲۹۹,۱۱۰	۵۸,۴۰۷,۶۲۹,۱۶۹,۰۴۹
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	۱۴,۰۷۹	۱۴,۱۴۸

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

شرکت شاهد سرمایه گذاری امین نیکن آفاق
شماره ثبت: ۴۷۱۵۵۴ (سهامی خاص)



شماره:

تاریخ:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم



شماره ثبت: ۵۵۵۹۶

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت گردش خالص دارایی

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۵۸,۴۰۷,۶۲۹,۱۶۹,۰۴۹
.	(۲,۰۰۶,۳۱۲,۹۱۲,۳۳۴)
.	۱,۷۱۹,۱۲۶,۰۴۲,۳۹۵
۴,۱۲۸,۲۱۵,۸۶۹	۵۸,۱۲۰,۴۴۲,۲۹۹,۱۱۰

تغییرات خالص دارایی ها در سه ماهه مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵:

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۵/۰۶/۳۱

تغییرات خالص دارایی ها در سه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵:

سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها

در ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

تغییرات خالص دارایی ها در دور مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴:

مانده خالص دارایی در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱

تغییرات خالص دارایی ها در دوره منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴:

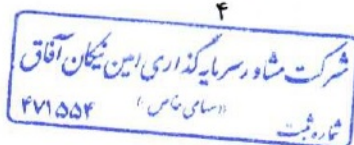
تقسیم سود توسط مجمع

سود خالص

جمع خالص دارایی ها در ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴
.	(۲۱۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
.	۴۴۸,۷۳۱,۲۲۳,۸۸۵
۱۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۴۹۷,۵۴۴,۱۷۳,۶۵۹

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



شماره:

تاریخ:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم



شماره ثبت: ۵۵۵۹۶

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم

صورت جریان های نقدی

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	یادداشت
۱۷۶,۹۱۵,۸۹۴,۰۳۹	(۶,۲۱۵,۹۳۱,۹۰۵,۷۲۹)	۱۹
.	.	
۱۷۶,۹۱۵,۸۹۴,۰۳۹	(۶,۲۱۵,۹۳۱,۹۰۵,۷۲۹)	
.	.	
۱۷۶,۹۱۵,۸۹۴,۰۳۹	(۶,۲۱۵,۹۳۱,۹۰۵,۷۲۹)	
.	.	
۱۷۶,۹۱۵,۸۹۴,۰۳۹	(۶,۲۱۵,۹۳۱,۹۰۵,۷۲۹)	
.	.	
(۱۸۰,۳۱۵,۸۷۸,۵۰۰)	(۱,۹۳۲,۳۳۱,۴۹۳,۱۰۸)	
(۱۸۰,۳۱۵,۸۷۸,۵۰۰)	(۱,۹۳۲,۳۳۱,۴۹۳,۱۰۸)	
(۳,۳۹۹,۹۸۴,۴۶۱)	(۸,۱۴۸,۲۶۳,۳۹۸,۸۳۷)	
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۸,۱۴۸,۵۸۸,۲۲۸,۶۱۳	
۹۲۱,۷۵۲,۵۳۳	۳۲۴,۸۲۹,۷۷۶	

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 فعالیتهای سرمایه گذاری

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

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

دریافتهای نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی

پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری

جمع

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

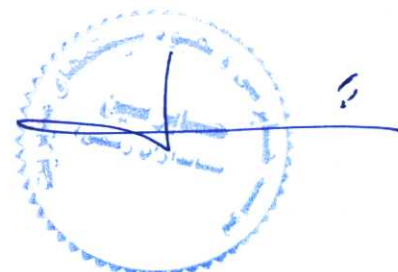
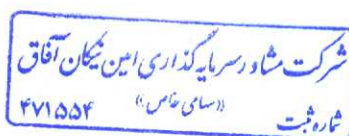
خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

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

۵



مجامع برگزار شده

ردیف	تاریخ مجمع	مصوبات مجمع
۱	۱۴۰۵/۰۲/۲۵	تصویب هزینه کارشناسی ساختمان شاهنامه و صرافها؛ تصویب افزایش حق الزحمه حسابرس؛
۲	۱۴۰۵/۰۳/۲۷	تصویب صورت‌های مالی؛ انتخاب ارکان؛ تعیین روزنامه کثیرالانتشار؛ تقسیم سود صندوق؛ تصویب بودجه بهره‌برداری سالیانه صندوق.
۳	۱۴۰۵/۰۳/۲۷	تعیین حق الزحمه متولی.

وضعیت و مشخصات املاک صندوق

ردیف	عنوان	ملک موسوم به شاهنامه	ملک موسوم به صرافها
۱	نام مالک ساختمان و درصد تملک	صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات امین شهر یکم ٪۱۰۰	
۲	آدرس دقیق پستی	تهران - ضلع جنوبی میدان فردوسی	تهران - سعادت آباد - صرافهای جنوبی
۳	کاربری ساختمان	اداری - تجاری	اداری - تجاری
۴	تعداد طبقات به تفکیک کاربری و پارکینگ	۱۵ طبقه اداری	۷ طبقه اداری
		۴ طبقه تجاری	۲ طبقه تجاری
		۶ طبقه پارکینگ	۵ طبقه پارکینگ و انباری
۵	مساحت کل زمین	۲۰,۳۰ متر مربع	۸۶۴ متر مربع
۶	مساحت زیربنای موجود	۲۲,۳۵۶	۹,۹۴۵ متر مربع
۷	مساحت مفید (تجاری + اداری)	۱۰,۶۴۷	۵,۹۱۱
۸	مبلغ آخرین کارشناسی (میلیارد ریال)	۴۰,۰۰۰ (بهمن ۱۴۰۳)	۲۲,۶۰۰ (اسفند ۱۴۰۳)

ساختمان شاهنامه طی فرآیند افزایش سرمایه در پاییز ۱۴۰۴ به صندوق انتقال یافت و پذیره نویسی واحدهای جدید در بهمن ماه سال ۱۴۰۴ به انجام رسید. تمام واحدها اعم از اداری و تجاری دارای مستاجر می باشد و درآمد اجاره صندوق از محل این ساختمان ماهانه ۱۸۰ میلیارد ریال می باشد.

ساختمان صرافها با قیمت ۱۶,۹۰۰ میلیارد ریال در پاییز ۱۴۰۲ طی فرآیند پذیره نویسی اولیه به صندوق منتقل یافت و ارزش روز آن به ۲۲,۶۰۰ میلیارد ریال رسیده است. ساختمان نوساز بوده و از زمان خرید هیچ هزینه ای توسط صندوق

صورت نپذیرفته است. همچنین اسناد مالکیت تفکیکی همه ۲۷ واحد (اداری و تجاری) پس از آغاز فعالیت اخذ گردیده و واحدها آماده فروش (یکجا / تک فروشی) می باشد. همچنین تمام واحدها اعم از اداری و تجاری دارای مستاجر می باشد و درآمد اجاره صندوق از محل این ساختمان ماهانه ۱۰۰ میلیارد ریال می باشد.

مزایای سرمایه‌گذاری در صندوق

مزایای سرمایه‌گذاری برای سرمایه‌گذاران در واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق عبارت‌اند از:

✓ با سرمایه‌گذاری در این صندوق، سرمایه‌گذار از افزایش قیمت بازار املاک و مستغلات و سود سرمایه‌ای ناشی از خرید و فروش مستغلات و واحدهای ساختمانی بهره‌مند می‌شود. سرمایه‌گذاری در این صندوق کارکردی مشابه با خرید متری مستغلات در کاربری (های) موضوع تأسیس صندوق (البته به نحو مشاع) خواهد بود.

✓ با سرمایه‌گذاری در این صندوق، سرمایه‌گذار از مدیریت حرفه‌ای اجاره‌داری رکن مدیر بهره‌برداری در مقیاس بهینه بهره‌مند می‌شود. مدیر بهره‌برداری با سوابق تخصصی که در زمینه بهره‌برداری از مجتمع‌های اداری و تجاری دارد، از پیمانکارانی باتجربه در موضوعات نگهداری و مدیریت ساختمان و بازاریابی و مدیریت برند استفاده خواهد کرد و بدیهی است اصول مدیریت هزینه را رعایت خواهد کرد.

✓ با توجه به قوانین موضوعه کشور، تمامی درآمدهای حاصل از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار موضوع بند ۲۴ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار و درآمدهای حاصل از نقل و انتقال این اوراق از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده موضوع قانون مالیات بر ارزش افزوده معاف می‌باشد. همچنین مستند به بند (و) تبصره (۱۸) قانون بودجه سال ۱۴۰۰ و بند (ط) تبصره (۷) قانون بودجه سال ۱۴۰۱ هرگونه نقل و انتقال دارایی به/از صندوق‌های املاک و مستغلات از پرداخت مالیات نقل و انتقال معاف است. لذا سرمایه‌گذاران از مزایای معافیت مالیاتی این صندوق‌های سرمایه‌گذاری برخوردار خواهند شد.

✓ با سرمایه‌گذاری در این صندوق، در صورتی که نرخ اخذ تسهیلات و نرخ رشد بازار مسکن شکاف قابل‌اعتنا داشته باشد، سرمایه‌گذاران از بازدهی مازاد و اهرمی با توجه به تفاوت بازدهی شاخص قیمت بازار مستغلات و نرخ تسهیلات اخذشده توسط صندوق بهره‌مند خواهند شد.

✓ با توجه به اینکه کلیه معاملات صندوق، تحت نظارت‌های پسین و پیشین از طرف رکن متولی، رکن حسابرس قرارداد، همچنین با توجه به اینکه کلیه گزارش‌های مالی صندوق، در تارنما و سامانه کدال، برای عموم در دسترس است و آگهی‌های قانونی نیز از طریق تارنما، کدال و در مواردی از طریق روزنامه کثیرالانتشار صندوق برای عموم منتشر می‌شود، سرمایه‌گذاران در صندوق املاک و مستغلات، از مزایای شفافیت یک نهاد مالی برخوردار می‌شوند.

ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق

صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد. سرمایه‌گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. تمهیدات لازم به‌عمل آمده است تا سرمایه‌گذاری در صندوق سودآور باشد، ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه‌گذاری‌های صندوق همواره وجود دارد؛ بنابراین، سرمایه‌گذاران باید به هم ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق ازجمله ریسک‌های زیر توجه ویژه مبذول دارند:

✓ ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق: صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۱۱) امیدنامه حاضر سرمایه‌گذاری می‌کند و همچنین بخشی از دارایی‌های خود را در اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری خواهد کرد. بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه‌ای و عواید عملکردی است. انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت‌ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی‌های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه‌گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه‌ای از دوره فعالیت صندوق، ارزش دارایی‌های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه‌مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

✓ ریسک افزایش هزینه‌های بهره‌برداری: مدیر بهره‌برداری، بهره‌برداری از مستغلات صندوق را با هزینه‌های قابل پیش‌بینی معین در این امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی، هزینه‌های بهره‌برداری و نیز هزینه‌های بازسازی دوره‌ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه‌های تأسیسات، و تجهیزات ساختمانی به‌طور غیرمنتظره‌ای افزایش یابد. در این صورت ممکن است هزینه‌های بهره‌برداری با تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابد، در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحدهای سرمایه‌گذاری متناسب با این افزایش هزینه، افزوده نشود، بازده سرمایه‌گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

✓ ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه‌گذاری: هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه‌گذاری، نقدشوندگی آن‌ها را افزایش می‌دهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات یا شرایط خاص بازار، روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه‌گذار شود.

✓ ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص محاسبه‌شده: با توجه به اینکه، گزارش ارزش‌گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق، هر شش ماه یک‌بار تهیه و افشا خواهد شد، ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد، بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق (به‌جز در مواعید شش ماهه) صرفاً منعکس‌کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق باشد. لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت بازار املاک و مستغلات، انتظار می‌رود ارزش خالص دارایی‌های صندوق که تواتر روزانه افشا می‌شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق حرکت ننماید.

✓ ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده مستغلات: اگرچه صندوق در اوراق بهادار و املاک و مستغلاتی سرمایه‌گذاری می‌کند که در کمترین زمان بتواند با نقد کردن بخشی از این اوراق یا اموال غیرمنقول به تعهدات خود عمل نماید، با این وجود در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

✓ ریسک افزایش مطالبات: اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره‌برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادها در نظر می‌گیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستأجران در پرداخت اجاره‌بهای خود بیش از حد انتظار نکول کنند، یا تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیرمترقبه به طول بینجامد. و بخشی از منابع صندوق در ترازنامه، غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند.

✓ ریسک نوسانات نرخ بهره: در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر سود علی‌الحساب 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 می‌یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه‌گذاری کرده باشد بازده آن تحت تأثیر قرار خواهد گرفت. همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل‌اعتنایی از ساختار سرمایه صندوق به تسهیلات بانکی اختصاص داشته باشد، و نرخ بهره بیشتر از بازدهی املاک و مستغلات شود، بازده سرمایه‌گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد.

✓ ریسک نقدشوندگی: پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت‌ها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است، خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌کند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به قیمت منصفانه، فروخته و تبدیل به نقد نمایند. با این حال، مسئولیت‌های بازارگردان علی‌الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن دارایی‌های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، تابع مقررات بورس مربوطه است بر اساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد، که در این شرایط، سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

✓ ریسک نکول اوراق بهادار: اوراق بهادار شرکت‌ها بخش کوچکی از دارایی‌های صندوق را تشکیل می‌دهد. گرچه صندوق در اوراق بهادار سرمایه‌گذاری می‌کند که سود حداقل برای آن‌ها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه‌گذاری آن توسط مؤسس معتبر تضمین شده است، یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه‌گذاری در آن‌ها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل نمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش‌دهنده‌ی

اصل سرمایه‌گذاری سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می‌تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه‌گذاران شوند.

✓ ریسک تغییر قوانین و مقررات: بدیهی است هر کسب‌وکاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد، گرچه تغییرات قوانین و مقررات می‌تواند در جهت منافع سرمایه‌گذاران باشد، لیکن سرمایه‌گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می‌تواند بازده سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق را تحت تأثیر قرار دهد. ازجمله قوانین و مقرراتی که می‌تواند بازده صندوق را تحت تأثیر قرار دهد، تغییر قوانین مالیات بر درآمد اجاره، قوانین مالیات بر نقل‌وانتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه‌ای این صندوق‌ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت‌های پیمانکاری، و... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا، دستورالعمل معامله، و... است.

همچنین تغییر قوانین مالیاتی بر سود سهامداری در واحدهای سرمایه‌گذاری می‌تواند بازدهی را برای سرمایه‌گذاران تغییر دهد. محیط قانونی و مقرراتی فعالیت صندوق به شرح زیر است:

- قوانین مالیاتی از قبیل قانون مالیات مستقیم، قانون مالیات بر ارزش افزوده، و...
- قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران و قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی نوین
- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با نحوه تأسیس صندوق سرمایه‌گذار املاک و مستغلات
- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با نحوه محاسبه خالص ارزش دارایی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با بازگردانی واحدهای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با مجوز فعالیت نهادهای مالی برای قبولی سمت در صندوق
- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با افزایش سرمایه در صندوق‌های املاک و مستغلات
- دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری قابل معامله (ETF)
- مقررات و ابلاغیه‌های مرتبط با پذیره‌نویسی یا معامله واحدهای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
- استانداردهای حسابداری ایران.

