



گزارش عملکرد مدیر

صندوق سرمایہ گذاری املاک و مستغلات امین شہر یکم

۶ ماہہ منتهی بہ ۳۱ شہریور ۱۴۰۴

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 هر کدام 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 مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبت به تأیید متولی
کارمزد مدیر	سالانه سه و نیم در هزار (۰.۰۰۳۵) از متوسط روزانه خالص دارایی‌های صندوق
کارمزد متولی	سالانه هفت در هزار (۰.۰۰۷) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق، حداقل ۱,۰۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۱,۲۰۰ میلیون ریال
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۱,۳۵۰ میلیون ریال برای هر سال مالی
کارمزد مدیر بهره‌بردار	سالانه پنج در هزار (۰.۰۰۵) از متوسط روزانه خالص دارایی‌های صندوق
هزینه نرم‌افزار	بر اساس آخرین قرارداد منعقد با شرکت نرم‌افزاری

صورت سود و زیان

(مبالغ به ریال)

دوره شش منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

درآمد های عملیاتی:

۴۵۴,۹۴۷,۸۷۴,۸۵۳

درآمد اجاره املاک و مستغلات

۸۴,۹۵۹,۹۶۰,۹۹۵

سود تحقق نیافته نگهداری اوراق

۱۶,۴۵۵,۳۴۱,۳۸۷

سود حاصل از سرمایه گذاری در
صندوق ها

۵۵۶,۳۶۳,۱۷۷,۲۳۵

جمع درآمدهای عملیاتی

هزینه های عملیاتی:

(۷۶,۵۹۵,۱۸۵,۱۳۶)

حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف
قرارداد

(۳۱,۰۳۶,۷۶۸,۲۴۴)

سایر هزینه های عملیاتی

(۱۰۷,۶۳۱,۹۵۳,۳۸۰)

جمع هزینه های عملیاتی

۴۴۸,۷۳۱,۲۲۳,۸۵۵

سود خالص

۲۶۴

سود هر واحد سرمایه
گذاری (ریال)

صورت خالص دارایی

منتهی به

۱۴۰۴/۰۶/۳۱

۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۳۱ شهریور ۱۴۰۴	دارایی ها:
۱۶,۸۳۷,۲۶۰,۲۷۳,۹۲۱	۱۶,۸۱۲,۱۹۱,۷۸۰,۸۳۸	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱,۶۴۶,۱۷۱,۵۷۶	۴,۶۳۲,۹۸۳,۸۲۹	سایر دارایی ها
۲۲۱,۰۰۷,۷۴۹,۹۹۷	۱۳۵,۲۷۵,۶۴۲,۱۳۱	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۴۵۰,۲۶۰,۵۷۴,۸۴۵	۸۴۰,۱۴۸,۸۵۹,۹۴۶	سایر سرمایه گذاری
۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴	۹۲۱,۷۵۲,۵۳۳	موجودی نقد
۱۷,۵۱۴,۴۹۶,۵۰۷,۳۳۳	۱۷,۷۹۳,۱۷۱,۰۱۹,۲۷۷	جمع دارایی ها
		بدهی ها:
۱۴۱,۷۲۳,۰۱۰,۴۵۳	۱۵۱,۹۸۲,۱۷۷,۰۴۲	پرداختی های تجاری
۱۱۱,۴۶۰,۵۴۷,۱۰۶	۱۴۳,۶۴۴,۶۶۸,۶۰۶	سود سهام پرداختی
۲۵۳,۱۸۳,۵۵۷,۵۵۹	۲۹۵,۶۲۶,۸۴۵,۶۴۸	جمع بدهی ها
۱۷,۲۶۱,۳۱۲,۹۴۹,۷۷۴	۱۷,۴۹۷,۵۴۴,۱۷۳,۶۲۹	خالص دارایی
۱۰,۱۵۴	۱۰,۲۹۳	

صورت جریان نقد

دوره شش منتهی به ۳۱ شهریور
۱۴۰۴

۱۷۶,۹۱۵,۸۹۴,۰۳۹
.
۱۷۶,۹۱۵,۸۹۴,۰۳۹
.
.
.
۱۷۶,۹۱۵,۸۹۴,۰۳۹

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد

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

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری ها

پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری ها

جریان خالص ورود (خروج) نقد از فعالیت های سرمایه گذاری

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

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

دریافتهای نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری ممتاز و عادی

پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری

جمع

(۱۸۰,۳۱۵,۸۷۸,۵۰۰)

(۱۸۰,۳۱۵,۸۷۸,۵۰۰)

(۳,۳۹۹,۹۸۴,۴۶۱)

۴,۳۲۱,۷۳۶,۹۹۴

۹۲۱,۷۵۲,۵۳۳

خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

مجامع برگزار شده

ردیف	تاریخ مجمع	مصوبات مجمع
۱	۱۴۰۴/۰۱/۰۵	• تغییر اساسنامه
۲	۱۴۰۴/۰۳/۲۵	• افزایش کارمزد حسابرس صندوق • افزایش کارمزد متولی صندوق • تصویب بودجه بهره‌برداری سالیانه صندوق • تصویب حق الزحمه کارشناسی اجاره ساختمان صرافها • تصویب حق الزحمه کارشناسی قیمت ساختمان صرافها • تصویب حق الزحمه حسابرس جهت اظهارنظر در خصوص گزارش توجیهی ورود املاک جدید به صندوق
۳	۱۴۰۴/۰۵/۰۱	• استماع گزارش مدیر صندوق در خصوص عملکرد سال مالی منتهی به ۳۰ اسفندماه ۱۴۰۳؛ • استماع گزارش و اظهار نظر حسابرس راجع به صورت های مالی، گزارش عملکرد و وضعیت صندوق و تصویب صورت های مالی؛ • انتخاب ارکان؛ • تعیین روزنامه کثیرالانتشار؛ • تقسیم سود صندوق.
۴	۱۴۰۴/۰۵/۲۶	• تصویب افزایش سرمایه صندوق

وضعیت و مشخصات املاک صندوق

ردیف	عنوان	ملک صرافها
۱	نام مالک ساختمان و درصد تملک	صندوق امین شهر یکم ٪۱۰۰
۲	آدرس دقیق پستی	تهران، سعادت آباد، خیابان صرافها
۳	کاربری ساختمان	تجاری ، اداری
۴	تعداد طبقات به تفکیک کاربری و پارکینگ	۷ طبقه اداری
		۲ طبقه تجاری
		۵ طبقه پارکینگ و انباری
۵	مساحت کل زمین	۸۶۴.۴۴ متر مربع
۶	مساحت زیربنای موجود	۹۹۴۵.۳۰ متر مربع
۷	مساحت مفید (تجاری + اداری)	۵۹۱۱.۶
۸	مبلغ کارشناسی (میلیارد ریال)	۲۰,۷۴۰

ساختمان صرافها با قیمت ۱۶,۹۰۰ میلیارد ریال به صندوق منتقل یافت و ارزش روز آن به ۲۲,۶۰۰ میلیارد ریال رسیده است. ساختمان نوساز بوده و از زمان خرید هیچ هزینه‌ای 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) می‌باشد.

مزایای سرمایه‌گذاری در صندوق

مزیت‌های 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. بااین‌حال 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 ننمایند 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 ارزش‌افزوده، 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،

نمودار روند حجم و قیمت معاملات امین شهر در ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

