

((گزارش عملکرد صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱))

تاریخچه:

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه که از نوع املاک و مستغلات محسوب می‌شود، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۱۹ تحت شماره ۵۷۲۵ و شناسه ملی ۱۴۰۱۳۲۳۴۲۰۱ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری استان تهران و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۴ تحت شماره ۱۲۲۷۹ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. هدف از تشکیل این صندوق، جمع‌آوری سرمایه از سرمایه‌گذاران و تشکیل سبدی از دارایی‌های مالی و مدیریت این سبد است. با توجه به پذیرش ریسک مورد قبول، تلاش می‌شود بیشترین بازدهی ممکن نصیب سرمایه‌گذاران گردد. برای نیل به این هدف، صندوق در هرگونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول با هدف اجاره و افزایش ارزش، سرمایه‌گذاری در واحد‌های صندوق‌های املاک و مستغلات و زمین و ساختمان همچنین خرید سهام، حق تقدم خرید سهام پذیرفته شده در بورس یا بازار اول فرابورس، اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی سرمایه‌گذاری می‌نماید. مدت فعالیت صندوق به موجب ماده ۵ اساسنامه و مجوز فعالیت شماره ۱۲۲/۱۶۲۵۰۸ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۳ تا تاریخ ۱۴۰۸/۰۱/۱۹ می‌باشد. مرکز اصلی صندوق تهران کاووسیه، بلوار نلسون ماندلا کوچه پیروز، پلاک ۱۳ طبقه ۴ واحد ۵ در واقع شده است.

ارکان صندوق؛ صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه که از این به بعد صندوق نامیده می‌شود از ارکان زیر تشکیل شده است:

مجمع صندوق؛ از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌شود. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به شرطی که حداقل ۵ درصد از کل واحدهای ممتاز را در اختیار داشته باشند، از حق رأی در مجمع برخوردارند. در تاریخ صورت خالص دارایی‌ها دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده‌اند شامل اشخاص زیر است:

نام دارنده واحد ممتاز	تعداد واحد ممتاز	درصد واحدهای ممتاز
	تحت تملک	تحت تملک
شرکت سیدگردان آگاه (سهامی خاص)	۹,۸۰۰,۰۰۰	۹۸
شرکت مشاور سرمایه‌گذاری آوای آگاه (سهامی خاص)	۱۰۰,۰۰۰	۱
شرکت کارگزاری آگاه (سهامی خاص)	۱۰۰,۰۰۰	۱
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

مدیر صندوق : شرکت سبدگردان آگاه (سهامی خاص) که در تاریخ ۱۳۹۷/۰۶/۱۴ به شماره ثبت ۵۳۱۰۹۰ و شناسه ملی ۱۴۰۰۷۸۲۱۱۶۷ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر عبارت است از: آدرس و کد پستی: تهران محله کاووسیه کوچه مدیر ، خیابان یزدان پناه پلاک ۹۱ طبقه ۱۰ واحد ۱۶

متولی صندوق: موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین (حسابداران رسمی) که در تاریخ ۱۳۷۱/۰۳/۱۳ به شماره ثبت ۶۸۷۰ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۳۱۶۹۹۱ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: آدرس و کد پستی: تهران خیابان قائم مقام فراهانی بالاتر از بیمارستان تهران کلینیک پلاک ۱۸۶ طبقه ۳ واحد ۲۶

حسابرس صندوق : مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی و مدیریت ایران مشهود (حسابداران رسمی) است که در تاریخ ۱۳۷۱/۰۵/۰۴ تاسیس و به شماره ثبت ۷۰۷۳ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۳۲۲۹۷۳ نزد مرجع ثبت شرکت های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از تهران- خیابان وحید دستگردی- بین اتوبان مدرس و بلوار آفریقا- پلاک ۲۹۰- طبقه چهارم

بازارگردان صندوق : صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی آگاه است که در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۱ به شماره ثبت ۴۹۵۸۲ و شناسه ملی ۱۴۰۰۹۱۲۴۷۵۵ نزد مرجع ثبت شرکت های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی بازارگردان عبارتست از :تهران، بلوار آفریقا -بالاتر از میرداماد-بن بست پیروز- پلاک ۱۳

اطلاعات سرمایه‌گذاری صندوق در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

خالص ارزش روز داراییها: ۵,۲۷۳,۹۴۶,۰۱۸,۹۷۰ ریال

تعداد کل واحدهای سرمایه‌گذاری: ۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷ واحد

ارزش اسمی هر واحد سرمایه‌گذاری: ۱۰,۰۰۰ ریال

نرخ صدور و ابطال هر واحد سرمایه‌گذاری در تاریخ گزارش: ۱۱,۴۱۰ ریال و ۱۱,۴۰۱ ریال

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	دارایی‌ها
ریال		خالص دارایی‌ها در تاریخ ۱ تیر ۱۴۰۳
۱۲,۵۲۵,۲۰۴,۰۳۳		آورده دارندگان واحدهای ممتاز
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	تغییرات خالص دارایی‌های در سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴:
۴,۵۲۵,۹۳۲,۰۷۰,۰۰۰	۴۵۲,۵۹۳,۳۰۷	تعداد واحدهای صادر شده طی سال
۶۳۵,۴۸۷,۷۴۴,۹۲۷		سود خالص سال
۵,۲۷۳,۹۴۶,۰۱۸,۹۷۰	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	خالص دارایی‌ها در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

مقایسه بازده NAV صندوق منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ با شاخص بازار مسکن:

شاخص بازار مسکن-درصد	بازده صندوق-درصد	
-	۰,۱۶۷	یک هفته اخیر
(۸,۵)	(۰,۶۸)	یک ماه اخیر
(۶)	۲,۹۳	سه ماه اخیر
۳,۵۵	7.6۹	شش ماه اخیر
۶	13.36	از مهر ۱۴۰۳ (آغاز فعالیت صندوق)

با توجه به عدم گزارش قیمت مسکن در شهر تهران توسط بانک مرکزی از مرداد ماه سال ۱۴۰۳ به منظور دست یابی به تغییرات قیمت مسکن از آن تاریخ به بعد از گزارش ماهانه روزنامه دنیای اقتصاد برای تعیین قیمت مسکن استفاده گردیده است.

ترکیب دارایی‌های صندوق:

درصد از کل دارایی‌های صندوق به ارزش روز	مبلغ	شرح
۵۹/۴۴	۳,۳۰۰,۸۷۸,۶۰۷,۵۰۰	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۳۰/۲۹	۱,۶۸۲,۱۴۷,۶۴۰,۳۵۹	سرمایه‌گذاری در صندوق
۸/۸۶	۴۹۲,۲۸۳,۲۷۷,۹۷۶	سهام بر اساس ناشر
۰/۷۶	۴۲,۱۲۱,۳۱۴,۶۴۶	نقد و بانک (سپرده)
۰/۵۰	۲۷,۴۸۹,۱۲۵,۲۹۹	حساب‌های دریافتی تجاری
۰/۰۹	۵,۰۹۵,۰۶۷,۹۵۰	نقد و بانک (جاری و قرض‌الحسنه)
۰/۰۶	۳,۳۲۸,۱۹۴,۱۳۹	سایر دارایی‌ها
۱۰۰/۰۰	۵,۵۵۳,۳۴۳,۲۲۷,۸۶۹	جمع

برنامه ریزی آتی و اهداف صندوق برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱:

با توجه به شرایط سیاسی کشور و احتمال رخداد سناریوهای مختلف از تشدید تحریم ها گرفته تا وقوع مجدد جنگ دوباره و یا حتی توافق سیاسی در شرایط نامساعد کنونی، تصمیم گیری در خصوص وضعیت آتی بازار مسکن مانند سایر بازارها با ابهام فراوانی مواجه هست و فعالین این بازار نیز منتظر نشانه هایی برای تعیین وضعیت سیاسی کشور هستند و بر همین اساس در حال حاضر رکود بازار مسکن نسبت به چند ماه قبل تشدید گردیده است.

همه این شرایط منجر شده است تا تصمیمات سرمایه گذاری صندوق بر مبنای کاهش ریسک دارایی تحت مدیریت اتخاذ گردد و در این شرایط سرمایه گذاری در ملک های با نقدشوندگی پایین تر به خصوص ملک های با ارزش بالا نسبت به مجموع دارایی های صندوق از دستور کار خارج گردیده است. با توجه به شرایط نامساعد اقتصادی مدیریت صندوق سعی بر این دارد تنها در مواردی وارد به سرمایه گذاری در املاک گردد که قیمت معامله با قیمت های منطقه فاصله معنی داری داشته باشد و از این حیث فروش املاک در آینده با مشکل چندانی مواجه نگردد.

در سال آینده همانند سال اول فعالیت صندوق برنامه خرید و فروش املاک سهل البیع توسط صندوق با دقت بالاتری انجام خواهد گرفت تا بتوان با تجارب بدست آمده و همچنین ارتباطات ایجاد شده در چندماه گذشته، بازدهی بالاتری را برای سرمایه گذاران ایجاد نمود.

از سوی دیگر صندوق قصد دارد در سال آینده و در صورت بهبود شرایط بازار سرمایه و اقتصاد کشور نسبت به افزایش سرمایه از طریق افزایش سرمایه نقدی و ترکیبی به منظور افزایش دارایی های صندوق اقدام نماید.



مدیر صندوق