

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

گزارش عملکرد

دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

تاریخچه فعالیت:

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 ۱۴۰۱۳۳۳۴۲۰۱ 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 ۱۴۰۳/۰۷/۲ تا تاریخ ۱۴۰۸/۰۱/۱۹ می‌باشد. همچنین مرکز اصلی صندوق تهران کاووسیه، بلوار نلسون ماندلا کوچه پیروز، پلاک ۱۳ طبقه ۴ واحد ۵ 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:

ردیف	نام دارندگان واحدهای ممتاز	تعداد واحدهای ممتاز تحت تملک	درصد واحدهای ممتاز تحت تملک
۱	شرکت سپدگردان آگاه	۹,۸۰۰,۰۰۰	۹۸%
۲	شرکت کارگزاری آگاه	۱۰۰,۰۰۰	۱%
۳	شرکت مشاور سرمایه‌گذاری آوای آگاه	۱۰۰,۰۰۰	۱%
	جمع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰%

ثبت شده به شماره ۱۲۲۷۹
نزد سازمان بورس و اوراق بهادار

ثبت شده به شماره ۵۷۲۱۵
نزد اداره کل ثبت شرکت ها و موسسات غیرتجاری



مدیر صندوق: شرکت سبذگردان 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: از تهران خیابان شهید مهندس سعید ناصری، خیابان ولیعصر برج کیان پلاک ۲۵۵۱ طبقه ۱۷ واحد ۱ به کد پستی ۱۹۶۸۶۴۳۳۴۶

متولی صندوق: موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین (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

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

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

اطلاعات سرمایه گذاری صندوق در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹:

- خالص ارزش روز دارایی ها: ۵,۵۴۴,۵۵۳,۰۴۰,۲۷۹ ریال
- تعداد کا واحدهای سرمایه گذاری: ۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷ واحد
- ارزش اسمی هر واحد سرمایه گذاری: ۱۰,۰۰۰ ریال
- نرخ صدور و ابطال هر واحد سرمایه گذاری در تاریخ گزارش: ۱۱,۹۹۴ ریال و ۱۱,۹۸۶ ریال

صورت گردش خالص دارایی ها

مبلغ	تعداد واحد های سرمایه گذاری
ریال	
۵,۲۷۳,۹۴۶,۰۱۸,۹۷۰	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷
(۴۱۹,۵۷۲,۱۲۹,۴۴۹)	
۶۹۰,۱۷۹,۱۵۰,۷۵۸	-
۵,۵۴۴,۵۵۳,۰۴۰,۲۷۹	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷

دوره نه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

خالص دارایی ها در تاریخ ۱ تیر ۱۴۰۴

تغییرات خالص دارایی های در دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴:

سود تقسیمی طی دوره

سود خالص دوره

خالص دارایی ها در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

تارنما: amlakagahfund.ir

ایمیل: Funds@agah.com

تلفن: ۰۲۱ ۹۱۰۰ ۴۰۰۱

فکس: ۰۲۱ ۸۸۸۷۶۸۵۲

کدپستی: ۱۹۱۷۶۷۵۱۱۴

نشانی: تهران، بلوار نلسون ماندلا، بالاتر از پل میرداماد، بن بست پیروز، پلاک ۱۳

ثبت شده به شماره ۱۲۲۷۹
نزد سازمان بورس و اوراق بهادار

ثبت شده به شماره ۵۷۲۱۵
نزد اداره کل ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری



مقایسه بازده صندوق:

بازده صندوق	بازه زمانی
۰/۲%	یک هفته
۰/۸۲%	یک ماه
۵/۰۵%	سه ماه
۸/۰۲%	شش ماه
۲۸/۲%	از ابتدای فعالیت (مهر ۱۴۰۳)

**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:

نوع دارایی	مبلغ	سهم از سبد دارایی
سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات	۳,۲۹۸,۵۹۴,۰۵۸,۴۲۱	۵۶/۸۱%
سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۲,۱۶۲,۷۸۱,۵۲۲,۲۵۸	۳۷/۲۵%
سپرده بانکی	۳۲۸,۶۰۰,۹۵۸,۸۸۱	۵/۶۶%
حسابهای دریافتی	۱۰,۵۰۰,۸۸۲,۶۷۹	۰/۱۸%
موجودی نقد	۳,۸۴۳,۱۹۷,۸۵۵	۰/۰۷%
پیش پرداخت‌ها	۱,۶۴۴,۲۶۷,۵۰۰	۰/۰۳%
مجموع	۵,۸۰۵,۹۶۴,۸۸۷,۵۹۴	۱۰۰/۰۰%

ثبت شده به شماره ۱۲۲۷۹
نزد سازمان بورس و اوراق بهادار

ثبت شده به شماره ۵۷۲۱۵
نزد اداره کل ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری



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 تحریم‌ها گرفته تا وقوع مجدد جنگ دوباره و یا حتی توافق سیاسی در شرایط نامساعد کنونی، تصمیم‌گیری در خصوص وضعیت آتی بازار مسکن مانند سایر بازارها با ابهام فراوانی مواجه هست و فعالین این بازار نیز منتظر نشانه‌هایی 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 سرمایه‌گذاری صندوق بر مبنای کاهش ریسک دارایی تحت مدیریت اتخاذ گردد و در این شرایط سرمایه‌گذاری در ملک‌های با نقدشوندگی پایین تر به خصوص ملک‌های با ارزش بالا نسبت به مجموع دارایی‌های صندوق از دستور کار خارج گردیده است. با توجه به شرایط نامساعد اقتصادی مدیریت صندوق سعی بر این دارد تنها در مواردی وارد به سرمایه‌گذاری در املاک گردد که قیمت معامله با قیمت‌های منطقه فاصله معنی‌داری 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 سهل‌البیعه 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 سرمایه‌گذاران 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 دارایی‌های صندوق اقدام نماید.

