



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

گزارش عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

گزارش عملکرد: سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

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 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 واحد های 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 ۱۶۲۵۰۸/۱۲۲ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۳ تا تاریخ ۱۴۰۸/۰۱/۱۹ می‌باشد. مرکز اصلی صندوق تهران کاووسی، 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 سپیدگردان آگاه (سهامی خاص)	۹,۸۰۰,۰۰۰	۹۸%
۲	شرکت مشاور سرمایه‌گذاری آوای آگاه (سهامی خاص)	۱۰۰,۰۰۰	۱%
۳	شرکت کارگزاری آگاه (سهامی خاص)	۱۰۰,۰۰۰	۱%
	جمع	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰%

■ مدیر صندوق:

شرکت سبذگردان آگاه (سهامی خاص) که در تاریخ ۱۳۹۷/۰۶/۱۴ به شماره ثبت ۵۳۱۰۹۰ و شناسه ملی ۱۴۰۰۷۸۲۱۱۶۷ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر عبارت است از تهران، خیابان شهید مهندس سعید ناصری، خیابان ولیعصر، برج کیان، پلاک ۲۵۵۱، طبقه ۱۷، واحد ۱، به کد پستی ۱۹۶۸۶۴۳۳۴۶.

■ متولی صندوق:

مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسین (حسابداران رسمی) که در تاریخ ۱۳۷۱/۰۳/۱۳ به شماره ثبت ۶۸۷۰ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۳۱۶۹۹۱ نزد مرجع ثبت شرکت‌های 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 ۱۰۱۰۰۳۲۹۷۱۳ نزد مرجع ثبت شرکت‌های 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 سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی آگاه است که در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۱ به شماره ثبت ۴۹۵۸۲ و شناسه ملی ۱۴۰۰۹۱۲۴۷۵۵ نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی بازارگردان عبارت است از تهران، بلوار آفریقا، بالاتر از میرداماد، بن بست پیروز، پلاک ۱۳.

■ اطلاعات سرمایه‌گذاری صندوق در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۳۱:

خالص ارزش روز دارایی‌ها	۵,۹۰۹,۸۹۵,۷۵۶,۳۴۴ 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	۱۲,۷۸۶ ریال و ۱۲,۷۷۶ ریال
مشخصات ارکان:	
مدیر صندوق	شرکت سبذگردان آگاه (سهامی خاص)
متولی	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسین (حسابداران رسمی)
بازارگردان	صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی آگاه
حسابرس	مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی و مدیریت ایران مشهود (حسابداران رسمی)

■ صورت گردش خالص دارایی‌ها:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱		
ریال	تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	
۵,۲۷۳,۹۴۶,۰۱۸,۹۷۰	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	خالص دارایی‌ها (واحدهای سرمایه‌گذاری) در تاریخ ۱ تیر ۱۴۰۴
تغییرات خالص دارایی‌ها در سال منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵		
(۴۱۹,۵۷۲,۱۲۹,۴۴۹)	-	سود تقسیمی طی سال
۱,۰۵۵,۵۲۱,۸۶۶,۳۴۴	-	سود خالص سال
۵,۹۰۹,۸۹۵,۷۵۶,۳۴۴	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	خالص دارایی‌ها (واحدهای سرمایه‌گذاری) در پایان سال

■ بازده صندوق:

بازده صندوق	
۰.۲۸۱	۱ هفته اخیر
۴.۵۸۴	۱ ماه اخیر
۶.۶	۳ ماه اخیر
۱۱.۷۷۶	۶ ماه اخیر
۳۶.۰۵۴	از مهر ۱۴۰۳ (آغاز فعالیت صندوق)

■ ترکیب دارایی‌های صندوق:

درصد	نوع دارایی
۶۵.۴۶	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۲۷.۶۳	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۴.۶۷	سپرده بانکی
۲.۰۳	پیش پرداخت
۰.۲۱	حساب‌های دریافتی تجاری

■ روند بازدهی صندوق کلید:



* باتوجه به بروزرسانی دوره‌ای NAV صندوق‌های املاک براساس گزارش کارشناسی، رشد اصلی دارایی ملکی ۶ ماه اخیر صندوق در دوره آتی قابل مشاهده خواهد بود.

■ روند یکساله خالص ارزش دارایی تحت مدیریت صندوق (میلیارد تومان):



■ استراتژی سرمایه‌گذاری صندوق:

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 پایین‌تر 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.

■ برنامه‌های آتی صندوق:

در سال آینده همانند سال اول فعالیت صندوق برنامه خرید و فروش املاک سهل‌البيع توسط صندوق با دقت بالاتری انجام خواهد گرفت تا بتوان با تجارب بدست آمده و همچنین ارتباطات ایجاد شده در چند ماه 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.

