

گزارش عملکرد یک ساله صندوق «کلید» و سیاست‌های آن در سال آینده

۱	مقدمه
۲	عملکرد صندوق کلید در اولین سال فعالیت
۳	خرید و فروش ملک توسط صندوق کلید
۸	فعالیت اجاره‌داری صندوق کلید
۹	دارایی‌های صندوق کلید
۱۲	درآمد عملیاتی صندوق در سال مالی اخیر
۱۳	عملکرد بازارگردانی صندوق کلید
۱۶	برگزاری مجمع عمومی صندوق کلید
۱۶	سیاست‌ها و برنامه‌های صندوق کلید در یک سال پیش‌رو

مقدمه

صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه با نماد کلید که در تاریخ ۲۳ مهر ماه ۱۴۰۳ پذیرهنویسی شده است، با هدف سرمایه‌گذاری در دارایی‌های مولد حوزه مسکن و مستغلات، بهره‌برداری از پروژه‌های ملکی و کسب بازدهی از محل اجاره و رشد ارزش دارایی‌ها فعالیت می‌کند. این صندوق تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار و با مدیریت شرکت سبدگردان آگاه اداره می‌شود و سرمایه‌گذاری در آن معاف از مالیات است.

با توجه به توقف انتشار آمار رسمی قیمت ملک که در گذشته توسط بانک مرکزی منتشر می‌شد، فعالان بازار املاک با کمترین سطح دسترسی به اطلاعات فعالیت می‌کنند. بر همین اساس اولین نیازمندی صندوق کلید که دغدغه آن از روزهای ابتدایی در تیم مدیریت صندوق شکل گرفت، ایجاد شبکه ارتباطی موثر با فعالان این بازار از جمله سازندگان حرفه‌ای، مشاوران املاک شناخته‌شده، سرمایه‌گذاران بازار املاک و... بود.

صندوق کلید در شرایطی که بازار ملک با رکود مواجه بوده است، صندوق کلید در شرایطی که بازار ملک با رکود مواجه بوده است، موفق شده بازدهی بیشتری را نسبت به شاخص مسکن ثبت کند. در سالی که بازار دچار رکود سنگینی بوده مدیریت صندوق سعی کرده تا مسیر سرمایه‌گذاری خود را تا حد امکان به گونه‌ای انتخاب کند که از نقدشوندگی آن در کمترین زمان ممکن (۳ تا ۶ ماه) مطمئن باشد.

در ادامه جزئیات عملکرد این صندوق طی سال گذشته و همچنین چشم‌انداز آن در سال پیش رو بررسی شده است.



۱) عملکرد صندوق کلید در اولین سال فعالیت

تیم عملیاتی صندوق املاک و مستغلات کلید در یک سال گذشته با توجه به رکود حاکم بر بازار املاک، توانست از فرصت پیش آمده بهره لازم را ببرد و با پیگیری مستمر، املاک مناسبی را برای سرمایه‌گذاری پیدا و خریداری کند.

تعداد خرید و فروش‌هایی که توسط تیم اجرایی صندوق کلید انجام شده بیانگر فعال بودن دائمی صندوق در یک سال گذشته و سودآوری مناسب در این بازار رکودی بوده است.

در شرایط رکودی بازار املاک، حفظ نقدشوندگی و تداوم سرمایه‌گذاری در سایر ابزارهای نقدشونده‌تر نسبت به ملک می‌تواند انعطاف صندوق در خریدهای بهتر را حفظ کند و باعث سودآوری بیشتر از تورم ملک شود. در این راستا، «تنوع‌بخشی به پرتفوی صندوق» و «نقدشوندگی مناسب» از سیاست‌های اصلی صندوق کلید در سال گذشته بوده است و سبدگردان صندوق کلید از طریق ابزارهای مالی متنوع مانند اوراق، صندوق‌های درآمد ثابت، بانک و سهام نیز سرمایه‌گذاری‌هایی را انجام داده است.

۱-۱) خرید و فروش ملک توسط صندوق کلید

تیم اجرایی صندوق کلید از آغاز فعالیت آن تا کنون با کمک مدیر بهره‌بردار خود در حوزه ملک، به طور مستمر بازار را پایش کرده و بازدیدهای میدانی را برای انتخاب املاک مناسب برای صندوق انجام داده است. در این فرآیند، تا پایان شهریور ماه سال ۱۴۰۴ تعداد ۸۲۵ ملک در ۱۱ منطقه شهرداری تهران (مناطق ۱ تا ۸، منطقه ۱۰، ۱۱، ۱۷ و ۲۲ تهران) با کاربری‌های آپارتمان و خانه مسکونی، آپارتمان اداری، ساختمان اداری یک‌جا و ملک تجاری و یک مورد آپارتمان مسکونی واقع در شهر نور استان مازندران مورد بازدید و بررسی قرار گرفت. ۹۰ مورد از این تعداد، مجدد تحت بازدید قرار گرفت و برای ۲۷ مورد جلسه مذاکره انجام شد.

به جهت شفافیت بیشتر و تسریع و تسهیل فرآیند فروش املاک، کلیه املاک صندوق به صورت مستمر و در بازه‌های شش ماهه توسط کارشناسان کانون کارشناسی رسمی دادگستری و مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران قوه قضائیه مورد ارزیابی و قیمت‌گذاری قرار می‌گیرد. این اقدام به مدیران صندوق کمک خواهد کرد که تصمیمات مناسبی بر مبنای اطلاعات دقیق و به‌روز بگیرند و همچنین برای سرمایه‌گذاران نیز اطمینان بیشتری را ایجاد خواهد کرد. در انتهای هر فصل یا هر زمان که تغییر مهمی در ترکیب دارایی‌های صندوق ایجاد شود، گزارش ارزش‌گذاری املاک صندوق توسط مدیر صندوق در سایت رسمی آن منتشر می‌شود.

فرآیند جست‌وجو و انتخاب املاک توسط مدیر بهره‌بردار صندوق:

- تحلیل و آنالیز وضعیت بازار مسکن به تفکیک مناطق مختلف شهرداری تهران و سایر شهرهای کشور
- تدوین پرتفوی املاک مناسب صندوق از نظر کاربری، محدوده جغرافیایی و اندازه ملک با هماهنگی مدیر صندوق و ایجاد تغییرات لازم در آن بر اساس شرایط بازار و سیاست‌های صندوق

- بررسی اولیه مشخصات املاک جست‌وجو یا معرفی شده طبق پرتفوی تنظیم شده
- انجام بازدید میدانی املاک توسط کارشناسان مدیر بهره بردار صندوق
- بررسی وضعیت قیمتی و کارشناسی املاک در محدوده ملک بازدید شده
- انتخاب املاک مناسب از بین املاک بازدید شده جهت بررسی بیشتر در جلسات داخلی
- انجام بازدید مجدد املاک انتخاب شده و معرفی موارد مناسب به مدیر صندوق
- انجام بازدید با همراهی مدیر صندوق
- برگزاری جلسات همفکری با مدیر صندوق و اخذ تصمیم مناسب جهت خرید یا عدم خرید

املاک خریداری شده:

از میان بازدیدهای انجام شده تا کنون، فرآیند خرید ۱۳ واحد آپارتمان مسکونی، ۵ واحد آپارتمان اداری و یک مورد ملک کلنگی مسکونی با مشخصات زیر انجام شده است.

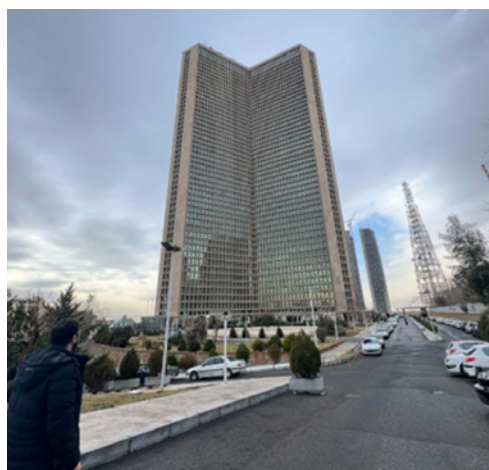
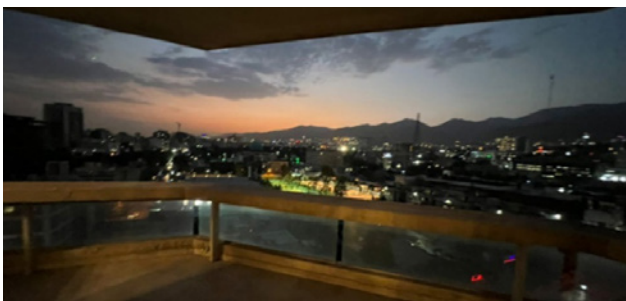
عنوان و نوع ملک	تاریخ خرید	عمر بنا (سال)	طبقه	مساحت (متر مربع)	محدوده جغرافیایی
آپارتمان مسکونی اسکان	آبان ۱۴۰۳	۴۰+	۹	۱۸۰/۵	ولیعصر، میرداماد
آپارتمان مسکونی آرش	آذر ۱۴۰۳	۱۲	۳	۱۳۷	جردن، آرش
آپارتمان مسکونی شفاهی	آذر ۱۴۰۳	۴	۵	۱۱۷/۷۴	سازمان برنامه شمالی
ساختمان مسکونی مرزداران	دی ۱۴۰۳	نوساز	چهار طبقه (چهار واحد مسکونی)	۳۸۸ مترمربع (هر واحد ۹۷ مترمربع)	مرزداران
ساختمان اداری سعادت آباد	اسفند ۱۴۰۳	۱۲	پنج طبقه (پنج واحد اداری)	۶۶۳/۳۶	سعادت آباد
ملک کلنگی نونهالان	فروردین ۱۴۰۴	۵۰+	-	۴۵۲	زرگنده
آپارتمان مسکونی برج تهران	اردیبهشت ۱۴۰۴	۱۷	سیزدهم	۱۸۱/۹۵	شیخ بهایی جنوبی
ساختمان مسکونی رازان	مرداد ۱۴۰۴	۱۲	چهار طبقه (چهار واحد مسکونی)	۴۰۰	میرداماد
واحد نور	شهریور ۱۴۰۴	۱۲	چهارم	۸۲/۵	شهر نور- مازندران

املاک فروخته شده:

در راستای سیاست‌های صندوق مبنی بر پویایی آن و کسب سود از طریق خرید و فروش یا اجاره‌داری، برخی از املاک خریداری شده با سود مناسبی فروخته شد و برخی همچنان در سبد صندوق نگهداری خواهد شد که در جدول زیر به آن‌ها اشاره خواهد شد:

عنوان و نوع ملک	تاریخ خرید	تاریخ فروش	نحوه فروش	بازده (مدرصد)
آپارتمان مسکونی آرش	۱۴۰۳/۰۸/۳۰	۱۴۰۳/۱۰/۰۶	نقدی	۱۹
آپارتمان مسکونی اسکان	۱۴۰۳/۰۸/۱۴	۱۴۰۳/۱۲/۱۵	نقدی	۲۸
ساختمان مسکونی مرزداران	۱۴۰۳/۱۰/۰۲	۱۴۰۳/۱۲/۱۴	بخشی از ثمن خرید ساختمان اداری سعادت‌آباد (تهاتر)	۷/۷
آپارتمان مسکونی شفاهی	۱۴۰۳/۰۹/۱۱	۱۴۰۳/۱۲/۲۱	نقدی	۱۰/۵
ملک کلنگی نونهالان	۱۴۰۴/۰۱/۲۵	۱۴۰۴/۰۵/۱۲	نقدی	۱۴
ساختمان اداری سعادت‌آباد	۱۴۰۳/۱۲/۱۴	در حال بهره‌برداری	اجاره دو ساله	
آپارتمان مسکونی برج تهران	۱۴۰۳/۰۲/۱۵	در حال بهره‌برداری	اجاره شش ماهه	
ساختمان مسکونی رازان	۱۴۰۴/۰۵/۲۶	-	نگهداری جهت فروش	

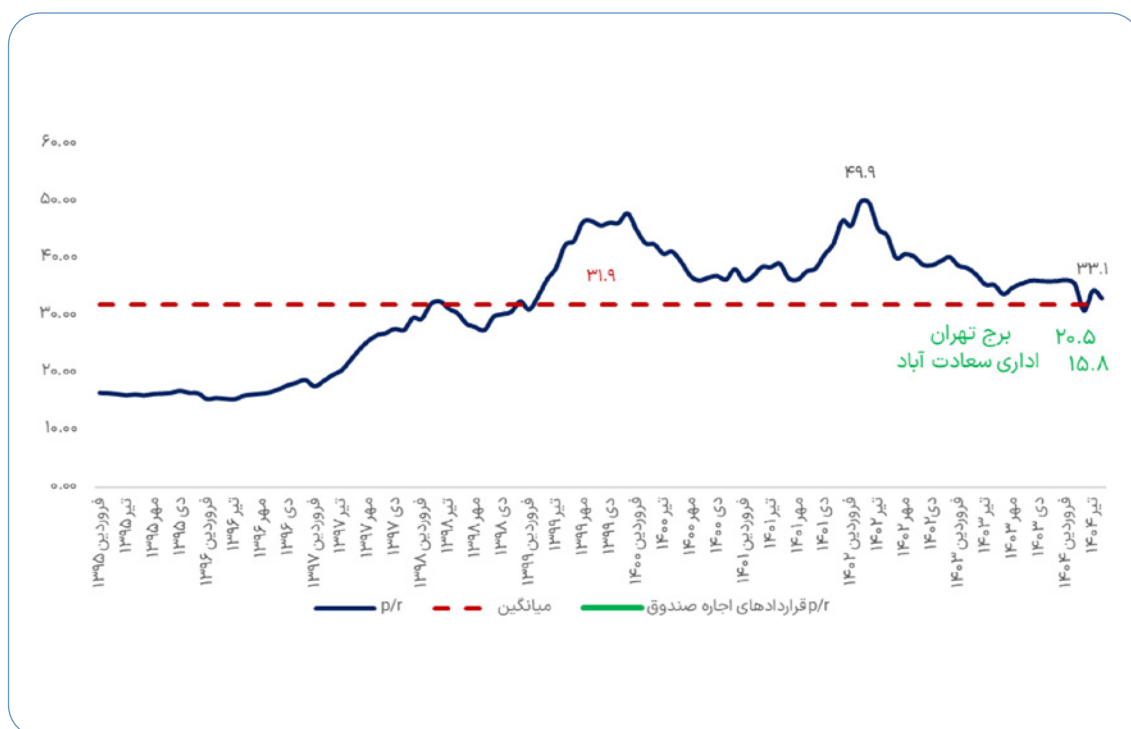
برخی از املاک خریداری شده طی یک سال گذشته:



۱-۲) فعالیت اجاره‌داری صندوق کلید

با اینکه بررسی شرایط فعلی بازار املاک در تهران، بیانگر این موضوع است که نسبت قیمت به اجاره (P/R) در سطح بالایی قرار دارد و امر اجاره‌داری را غیر جذاب کرده است اما در همین شرایط، تیم املاک و مستغلات صندوق در دو آپارتمان برج تهران و ساختمان اداری سعادت‌آباد، طی یک سال گذشته فعالیت اجاره‌داری انجام داد که در هر دو مورد نسبت قیمت به اجاره نسبت به میانگین شهر تهران و مناطق قرارگیری املاک ذکر شده در وضعیت بهتری بودند و باعث سودآوری مناسبی برای صندوق شدند.

با توجه به قیمت‌های خرید صندوق و مجموع اجاره‌بهای سالانه (تبدیل مبلغ ودیعه به اجاره با نرخ ماهانه ۳ درصد) قراردادهای مذکور نسبت قیمت به اجاره واحد برج تهران برابر با ۲۰/۵ و برای ملک اداری سعادت‌آباد برابر با ۱۵/۸ است.



نسبت قیمت به اجاره مسکن شهر تهران

۱-۳) دارایی‌های صندوق کلید

در تمامی مدت فعالیت صندوق در یک سال گذشته، سرمایه‌گذاری صندوق به گونه‌ای بوده است که نقدشوندگی دارایی‌های صندوق حفظ شود و صندوق با حداقل ریسک فعالیت کند. همچنین به منظور آگاهی سرمایه‌گذاران از آخرین وضعیت NAV واقعی صندوق، از این پس مقرر شده است علاوه بر دوره‌های ۶ ماهه که ارزش دارایی‌های صندوق توسط کارشناسان رسمی ارزیابی می‌شود، در دوره‌های سه ماهه نیز ارزش دارایی‌های صندوق توسط مدیر صندوق اعلام شود. همچنین در صورت وقوع رخداد با اهمیت در دوره‌های کوتاه‌مدت این موضوع از طریق سایت صندوق به اطلاع سرمایه‌گذاران خواهد رسید. آخرین وضعیت خالص ارزش دارایی‌های صندوق در انتهای شهریور ۱۴۰۴ به شرح زیر است:

دارایی‌ها	ارزش معاملاتی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	ارزش کارشناسی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	بهای تمام شده ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات	۲,۷۶۸,۰۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۷۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۲۵,۱۰۸,۱۶۶,۵۸۹
سایر دارایی‌ها	۲,۲۵۹,۹۰۴,۷۲۷	۲,۲۵۹,۹۰۴,۷۲۷	۲,۲۵۹,۹۰۴,۷۲۷
حساب‌های دریافتی	۱,۱۱۸,۴۴۶,۲۷۵,۱۰۸	۱,۱۱۸,۴۴۶,۲۷۵,۱۰۸	۱,۱۱۸,۴۴۶,۲۷۵,۱۰۸
سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۲,۱۶۵,۱۰۱,۴۰۸,۴۱۱	۲,۱۶۵,۱۰۱,۴۰۸,۴۱۱	۲,۱۶۵,۱۰۱,۴۰۸,۴۱۱
سرمایه‌گذاری در سپرده‌های بانکی	۶۸,۷۳۸,۷۳۸,۴۱۷	۶۸,۷۳۸,۷۳۸,۴۱۷	۶۸,۷۳۸,۷۳۸,۴۱۷
وجوه نقد	۵۲,۸۶۱,۶۶۹,۹۰۶	۵۲,۸۶۱,۶۶۹,۹۰۶	۵۲,۸۶۱,۶۶۹,۹۰۶

دارایی‌ها	ارزش معاملاتی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	ارزش کارشناسی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	بهای تمام‌شده ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
جمع دارایی‌ها	۶,۱۷۵,۴۶۷,۹۹۶,۵۶۹	۶,۱۱۲,۴۰۷,۹۹۶,۵۶۹	۵,۸۳۳,۵۱۶,۱۶۳,۱۵۸
بدهی‌ها	۰	۰	۰
پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها	۳۱۳,۳۱۷,۰۵۵,۸۹۷	۳۱۳,۳۱۷,۰۵۵,۸۹۷	۳۱۳,۳۱۷,۰۵۵,۸۹۷
جمع بدهی‌ها	۳۱۳,۳۱۷,۰۵۵,۸۹۷	۳۱۳,۳۱۷,۰۵۵,۸۹۷	۳۱۳,۳۱۷,۰۵۵,۸۹۷
خالص دارایی‌ها	۵,۸۶۲,۱۵۰,۹۴۰,۶۷۲	۵,۷۹۹,۰۹۰,۹۴۰,۶۷۲	۵,۵۲۰,۱۹۹,۱۰۷,۲۶۱
تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷
خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۲,۶۷۲	۱۲,۵۳۶	۱۱,۹۳۳
واحد : ریال			

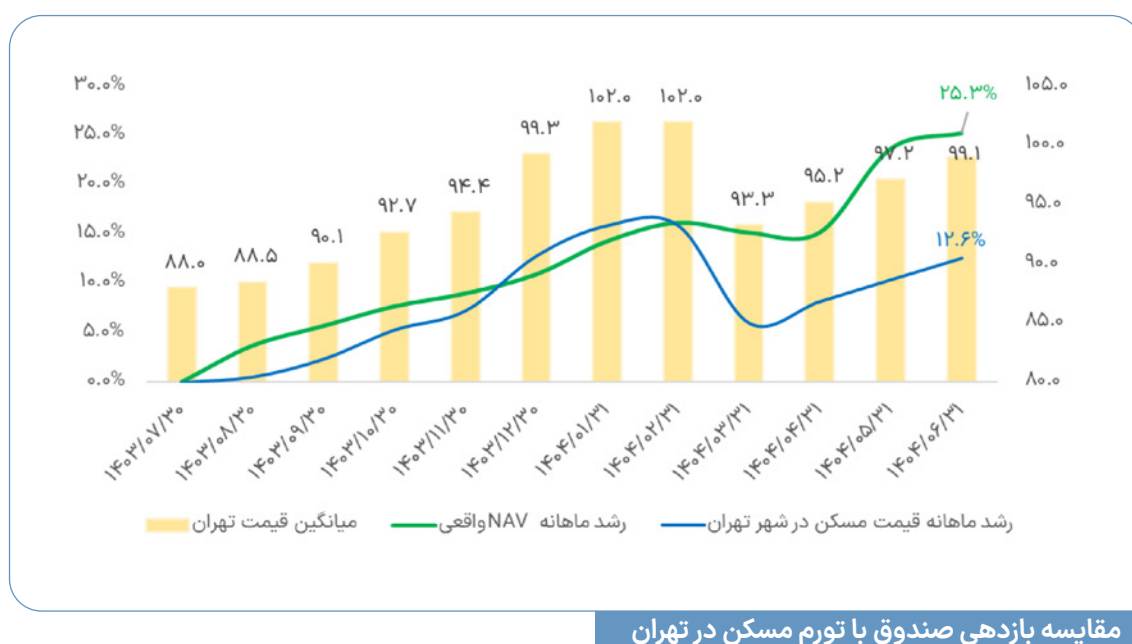
در جدول فوق بر اساس سه معیار خالص ارزش دارایی‌های صندوق مشخص شده است:

در معیار اول بر اساس قیمت خرید و بهای تمام شده واحدهای خریداری شده محاسبات صورت گرفته است. در معیار دوم با استفاده از ارزش اعلامی توسط کارشناسان رسمی محاسبات صورت گرفته و در معیار سوم با توجه به ارزش معاملاتی و پیشنهادات خرید که برای املاک صندوق در اختیار مدیر صندوق قرار گرفته، محاسبات انجام گرفته است.

بازدهی خالص ارزش دارایی‌های صندوق با توجه به ارزش کارشناسی و ارزش معاملاتی در یک سال گذشته به ترتیب برابر با ۲۵.۳ درصد و ۲۶.۷ درصد بوده است.

با توجه به اینکه بانک مرکزی از مرداد ۱۴۰۳ انتشار آمارهای مربوط به قیمت مسکن در شهر تهران را متوقف کرده است، برای بررسی قیمت ملک در شهر تهران از گزارشات ماهانه و برآورد انجام شده توسط رسانه دنیای اقتصاد استفاده شده است. همان‌طور که مشخص است در یک سال گذشته بازدهی تجمعی خالص ارزش دارایی‌های صندوق با استناد به ارزش کارشناسی برابر با ۲۵.۳ درصد است که در مدت زمان مشابه تورم ملک در شهر تهران برابر با ۱۲.۶ درصد بوده است. کاهش قیمت‌ها پس از جنگ به وضوح در نمودار زیر مشخص است اما با این حال، با توجه به فروش یکی از املاک صندوق در مرداد ماه و به‌روزرسانی دارایی‌های صندوق و همچنین پیشنهادات موجود برای املاک صندوق می‌توان گفت تمامی املاک صندوق در حال حاضر حداقل با قیمت‌های کارشناسی قابلیت فروش را دارند و هیچ ریسکی متوجه سرمایه‌گذاران صندوق نیست.

در حال حاضر تمامی املاک موجود در صندوق با قیمتی کمتر از قیمت کارشناسی خریداری شده است و سرمایه‌گذاری انجام شده در حاشیه امن مناسبی قرار دارد.



۱-۴) درآمد عملیاتی صندوق در سال مالی اخیر (منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴)

در نخستین سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴، بخش قابل توجهی از درآمد صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کلید از محل فروش واحدهای املاک (معادل ۱۵ میلیارد تومان) به دست آمد که نشان‌دهنده کارایی راهبرد صندوق در بهره‌برداری از فرصت‌های بازار املاک و مستغلات است. در کنار آن، صندوق با سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار و همچنین سهام شرکت‌ها نیز توانست بازدهی مناسبی (معادل ۲۷ میلیارد تومان) ایجاد کند.

علاوه‌براین، درآمد حاصل از اجاره املاک به عنوان یکی از جریان‌های نقدی پایدار، جایگاه ویژه‌ای در ترکیب درآمدی صندوق داشت و به تقویت ثبات مالی آن کمک کرد. تنوع در منابع درآمدی، از سود حاصل از فروش واحدهای املاک گرفته تا سود سهام، صندوق‌های سرمایه‌گذاری و سپرده‌های بانکی، به روشنی بیانگر آن است که صندوق کلید با اتکا به یک پرتفوی متنوع و متوازن، ضمن ایجاد سودآوری پایدار برای سرمایه‌گذاران، مدیریت ریسک را نیز به طور جدی مد نظر قرار داده است.

درآمدهای عملیاتی	سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	میلیارد تومان
سود فروش سرمایه‌گذاری در واحدهای املاک	۱۶.۰
سود فروش سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار	۲۴.۷
تغییر در ارزش سرمایه‌گذاری‌ها	-۱.۱
درآمد اجاره	۰.۲
سود سهام	۲.۲
سود صندوق‌های سرمایه‌گذاری	۱.۱
سود سپرده‌های بانکی	۲۸.۸
سایر درآمدها	۰.۱
جمع درآمدهای عملیاتی	۷۲

۱-۵ عملکرد بازارگردانی صندوق کلید

میانگین ارزش معاملات روزانه صندوق کلید طی یک سال گذشته حدود ۱۹۰ میلیارد تومان بوده، در حالی که میانگین این عدد برای سایر صندوق‌ها تنها ۱۹ میلیارد تومان ثبت شده است. این اختلاف معنادار، بیانگر نقدشوندگی بالا و اطمینان‌بخش بودن معاملات در صندوق کلید است.

از منظر نوسان و ریسک نیز، عملکرد صندوق کلید در سطحی متعادل و کنترل‌شده قرار دارد؛ به‌طوری که میانگین نوسان روزانه آن ۲.۷۸ درصد و انحراف معیار بازدهی روزانه ۲.۳۹ درصد بوده است، اعدادی که در مقایسه با میانگین بازار حاکی از مدیریت ریسک کارآمد و حرکت در محدوده‌ای مطمئن هستند.

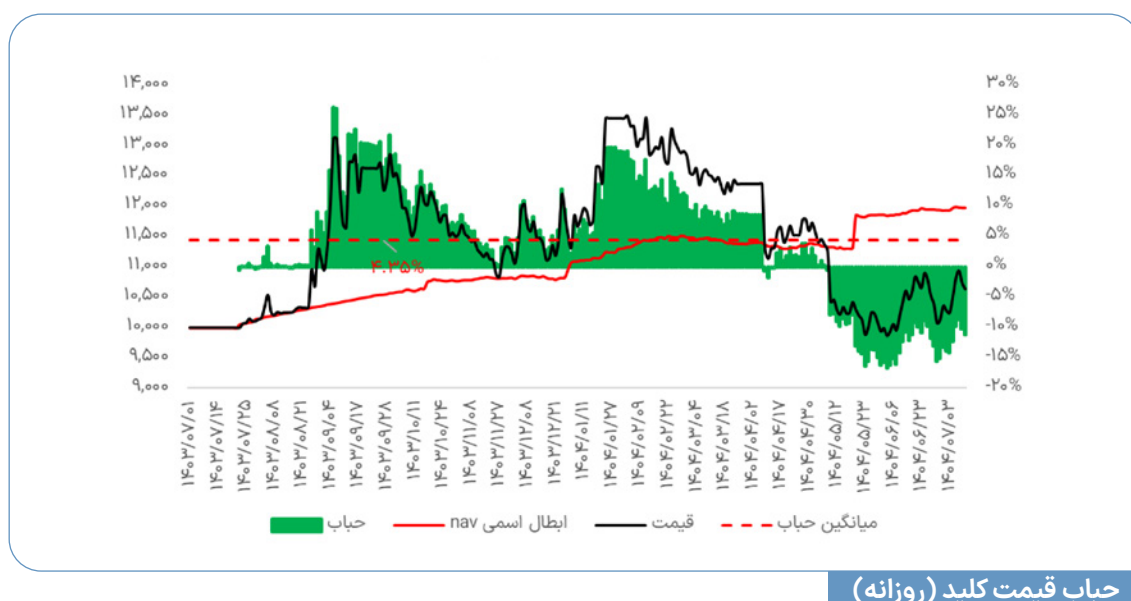
این شاخص‌ها در مجموع نشان می‌دهد که صندوق کلید ضمن حفظ جذابیت معاملاتی و نقدشوندگی بالا، توانسته است ثبات و امنیت خاطر سرمایه‌گذاران را نیز تأمین کند؛ رویکردی که می‌تواند در ادامه مسیر، نقطه اتکایی برای سرمایه‌گذاران و فعالان این حوزه باشد.

صندوق	میانگین ارزش معاملات روزانه (میلیارد تومان)	میانگین نوسان روزانه (درصد)	انحراف معیار بازدهی روزانه (درصد)
کلید	۱۹۰	۲.۷۸	۲.۳۹
میانگین صندوق‌ها	۱۹	۲.۹۳	۲.۷۲

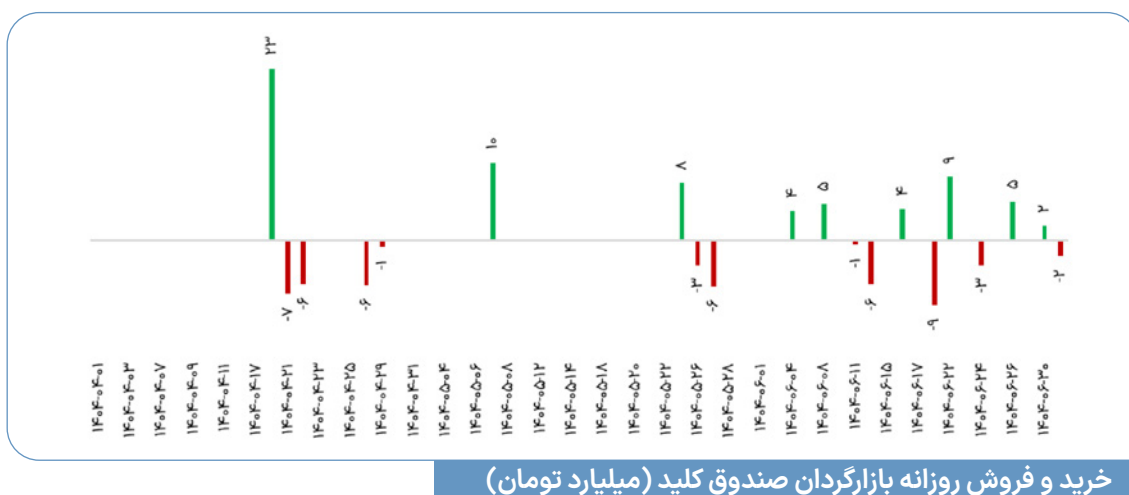
همان‌طور که در نمودار زیر مشخص است از ابتدای شروع به فعالیت صندوق کلید و بازگشایی نماد، صندوق به صورت معناداری با حباب مثبت معامله شده است. در تمامی مدت زمانی که صندوق با حباب مثبت معامله شده، بازارگردان صندوق با توجه به واحدهای در اختیار سعی کرده با مدیریت واحدهای تحت اختیار نسبت به کاهش حباب مثبت به منظور متعادل نگه

داشتن قیمت واحدهای صندوق اقدام کند که این موضوع منجر شد در اواسط بهمن ۱۴۰۳ حباب قیمت به کمترین مقدار خود برسد اما بعد از آن با توجه به رشد بازار، مجدد اقبال سرمایه‌گذاران منجر به افزایش حباب صندوق شد. یکی از دلایل عمده این موضوع دامنه نوسان ۱۰ درصدی صندوق‌های املاک در آن زمان بوده است که پس از مکاتبه صورت‌گرفته دامنه نوسان این صندوق‌ها نیز مطابق سایر ابزارهای بازار به ۳ درصد کاهش یافت. همان‌طور که ملاحظه می‌شود حباب صندوق پس از جنگ به شدت منفی شده است اما به صورت میانگین در یک سال گذشته حباب صندوق مثبت ۴.۵ درصد بوده است.

روند خرید و فروش‌های بازارگردان صندوق کلید در دوره پس از جنگ ۱۲ روزه نیز نشان می‌دهد که گروه بازارگردانی کلید عمدتاً برای مدیریت و پاسخ به تقاضای موجود، فعالیت بالایی در سمت خرید داشته و تلاش کرده خود را برای نزدیک کردن قیمت نماد به NAV صندوق داشته باشد که البته به دلیل وجود شرایط خاص حاکم بر بازار و عرضه‌های سنگین از سمت فروشندگان، به صورت کامل موفق نبوده و گاهی قیمت بازار از ارزش واقعی دارایی صندوق فاصله گرفته است. بازارگردان صندوق کلید در دوره پساجنگ



تا پایان شهریور ۱۴۰۴، ۷۰ میلیارد تومان در روزهای مختلف خرید انجام داده و در نهایت نیز برآیند خرید و فروش‌های این بازارگردان نزدیک به ۲۱ میلیارد تومان مثبت بوده است. بازارگردان صندوق همچنین در دوره قبل از جنگ ۱۲ روزه نیز عمدتاً در سمت فروش حاضر شده بود که بتواند تا جای ممکن از ایجاد حباب‌های مثبت نامتعارف در قیمت بازار صندوق جلوگیری کند. با دور شدن کشور از ریسک جنگ و کاهش ابهام سیاسی و بهبود وضعیت بازار سرمایه، حباب صندوق کلید نیز شروع به کاهش کرده است و به قیمت واقعی خود نزدیک می‌شود.



۱-۶ برگزاری مجمع عمومی صندوق کلید

مجمع عمومی سالیانه صندوق کلید، روز ۱۶ مهر ماه ۱۴۰۴ برگزار شد. در این جلسه، گزارش عملکرد دوره‌ای صندوق مربوط به عملکرد سال مالی منتهی به ۳۱/۰۳/۱۴۰۴ ارائه شد و صورت‌های مالی و گزارش حسابرس و متولی دوره مذکور مورد بررسی قرار گرفت. طبق توافق حاضران در جلسه، مقرر شد که از کل سود ساخته شده، مبلغ ۹۰۷ ریال به ازای هر واحد (مجموعاً معادل ۴۱۹.۵۷۱ میلیون ریال) بین سرمایه‌گذاران این صندوق تقسیم شود.

۲) سیاست‌ها و برنامه‌های صندوق کلید در یک سال پیش رو

همان‌طور که در گزارش بودجه عملیاتی سال مالی آتی ذکر شده است، یکی از مبانی تهیه برنامه، پیش‌بینی و تحلیل اطلاعات بازار بر اساس داده‌های موجود در بازار املاک و مستغلات است. با توجه به عدم گزارش‌دهی بانک مرکزی درباره معاملات ملک در تهران از مرداد ۱۴۰۳ و همچنین شرایط سیاسی پیش آمده، تحلیل وضعیت بازار با ابهام بالایی روبه‌رو شده و ارائه شواهد قابل اتکا برای ارزیابی وضعیت بازار نسبتاً سخت شده است.

سرمایه‌گذاری در دارایی‌های کم‌ریسک

در حال حاضر تحلیل‌های مختلف و متناقضی در مورد وضعیت بازار املاک وجود دارد. مشاهدات میدانی نشان می‌دهد که بازار املاک همچنان در رکود نسبتاً عمیقی قرار دارد. از نظر قیمت نیز در برخی موارد، کاهش قیمت و در

بیشتر موارد، فروش با ثبات قیمت نسبت به قبل از جنگ ۱۲ روزه رخ داده است. بنابراین مهم‌ترین سیاست و برنامه صندوق کلید صیانت از سرمایه سرمایه‌گذاران و بهره‌بردن از ابزارهای مالی و سرمایه‌گذاری نقدشونده و کم‌ریسک مانند اوراق، صندوق‌های درآمد ثابت و سهام و در عین حال توجه به این موضوع است که این صندوق یک صندوق املاک و مستغلات بوده و غالب سرمایه‌های موجود، در بازار املاک سرمایه‌گذاری می‌شود.

یکی دیگر از موارد راهبردی صندوق، عدم سرمایه‌گذاری در موارد با ریسک بالا مانند املاک مزایده‌ای است که شاید بتوان گفت که در بازار موجود ممکن است این نوع سرمایه‌گذاری به سود مناسبی منجر شود ولی هم‌راستا با سیاست اصلی صندوق نیست و ریسک روی سرمایه‌های سرمایه‌گذاران در شرایط فعلی امری منطقی به نظر نمی‌آید.

افزایش سقف صندوق کلید

با توجه به تغییرات صورت گرفته در اساسنامه سازمان بورس در اسفند ماه سال ۱۴۰۳ و امکان افزایش سرمایه به دو روش ترکیبی و نقدی، در حال حاضر مدیر صندوق در انتظار دریافت تایید نهایی نسخه به‌روزرسانی شده امیدنامه و اساسنامه است. بر این اساس، در نیمه اول سال جاری مدیر صندوق اقدام به انتخاب املاک مد نظر خود به منظور افزودن به پرتفوی از طریق افزایش سرمایه به روش ترکیبی کرده است. همچنین گزارش توجیهی افزایش سرمایه نیز توسط مدیر صندوق آماده شده که پس از بهبود شرایط بازار سرمایه و تایید نهایی سازمان بورس و اوراق بهادار، به منظور عملیاتی شدن فرآیند افزایش سرمایه منتشر خواهد شد.



آگاه