



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

با سلام و احترام،

به پیوست صورت های مالی میان دوره ای صندوق سرمایه گذاری در املاک و مستغلات خانه آگاه مربوط به دوره مالی سه ماهه منتهی به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ که در اجرای مفاد بند ۱۲ ماده ۴۳ اساسنامه صندوق بر اساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده، به شرح زیر تقدیم می‌گردد:

شماره صفحه	
۲	صورت خالص دارایی ها
۳	صورت سود و زیان و گردش خالص دارایی ها
	یادداشت‌های توضیحی:
۴	الف- اطلاعات کلی صندوق
۴	ب- ارکان صندوق سرمایه گذاری
۵	پ- مبنای تهیه صورت‌های مالی
۵-۷	ت- خلاصه اهم رویه‌های حسابداری
۸-۱۵	ث- یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت های مالی و سایر اطلاعات مالی

این صورت‌های مالی در چارچوب استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق های سرمایه گذاری تهیه گردیده است. مدیریت صندوق سرمایه گذاری طلای زرین آگاه بر این باور است که این صورت‌های مالی برای ارائه تصویری روشن و متصفانه از وضعیت عملکرد مالی صندوق، در تمام جنبه های با اهمیت در برگرفته همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیت‌های موجود و اثرات آنها در آینده که به صورت معقول در موقعیت کنونی می‌توان پیش بینی نمود، می‌باشد و اطلاعات مزبور به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشاء گردیده اند.

صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹ به تایید ارکان زیر رسیده است.

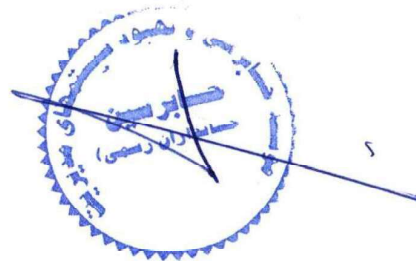
ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده
مدیر صندوق	شرکت سیدگردان آگاه (سهامی خاص)	قاسم دارابی
متولی صندوق	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی (حسابداران رسمی)	ابوالفضل بسطامی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت سود و زیان و گردش خالص دارایی‌ها

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	یادداشت	درآمدهای عملیاتی
۷,۲۸۸,۱۲۵,۲۴۰	۵	سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب سایر درآمدها
۷,۲۸۸,۱۲۵,۲۴۰		جمع درآمدهای عملیاتی
۶۰,۰۰۰	۶	هزینه ها: سایر هزینه ها
۶۰,۰۰۰		جمع هزینه ها
۷,۲۸۸,۰۶۵,۲۴۰		سود خالص
۷۲۹		سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

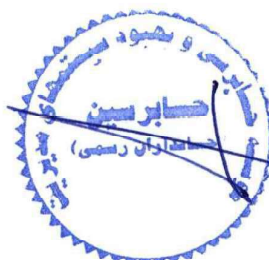


صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱ ریال	۱۴۰۳/۰۳/۳۱ ریال
دارایی ها		
سرمایه گذاری در سپرده و گواهی سپرده بانکی	۷	۱۱۹,۳۶۳,۳۶۷,۱۳۰
حساب های دریافتی	۸	۴۵۹,۰۱۶,۳۹۲
جمع دارایی ها		۱۱۲,۵۳۴,۳۱۸,۲۸۲
بدهی ها		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۹	۱۰۰,۰۰۰,۵۰۰,۰۰۰
جمع بدهی ها		۱۰۰,۰۰۰,۵۰۰,۰۰۰
خالص دارایی ها	۱۰	۱۹,۸۲۱,۸۸۳,۵۲۲
خالص دارایی های هر واحد سرمایه گذاری - ریال	۱,۲۵۳	۱,۹۸۲



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

مبلغ	تعداد واحد های سرمایه گذاری
ریال	ریال
۱۲,۵۳۳,۸۱۸,۲۸۲	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۷,۲۸۸,۰۴۵,۲۴۰	
۱۹,۸۲۱,۸۸۳,۵۲۲	۱۰,۰۰۰,۰۰۰

دارایی ها

خالص دارایی های در تاریخ ۱ تیر ۱۴۰۳

تغییرات خالص دارایی های در دوره

سود خالص دوره

خالص دارایی ها در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

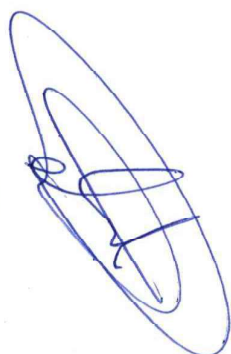


صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت جریان های نقدی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

یادداشت	دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی	ریال
نقد حاصل از عملیات	.
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	.
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	.
دریافت نقد ناشی از فروش واحد های سرمایه گذاری	.
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	.
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	.
خالص افزایش در موجودی نقد	.
مانده موجودی نقد ابتدای دوره	.
مانده موجودی نقد پایان دوره	.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱- اطلاعات کلی صندوق

۱-۱- تاریخچه فعالیت

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه که صندوق سرمایه گذاری سهامی محسوب می شود، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۳ تحت شماره ۱۲۲۷۹ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و شماره ۵۷۲۱۵ نزد مرجع ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری استان تهران به ثبت رسیده است. هدف از تشکیل این صندوق، جمع آوری سرمایه از سرمایه گذاران و تشکیل سبدی از دارایی های مالی و مدیریت این سبد است. با توجه به پذیرش ریسک مورد قبول، تلاش می شود بیشترین بازدهی ممکن نصیب سرمایه گذاران گردد. برای نیل به این هدف، صندوق در سهام، حق تقدم خرید سهام پذیرفته شده در بورس یا بازار اول فرابورس، اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده های بانکی سرمایه گذاری می نماید. مدت فعالیت صندوق به موجب ماده ۵ اساسنامه تا تاریخ ۱۴۰۸/۰۱/۱۹ تمدید گردیده است. مرکز اصلی صندوق در واقع شده است.

۱-۲- اطلاع رسانی

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت شرکت سبدگردان آگاه (سهامی خاص) مطابق با ماده ۵۶ اساسنامه در تارنمای صندوق سرمایه گذاری به آدرس amlakagahfund.ir درج گردیده است.

۲- ارکان صندوق سرمایه گذاری

صندوق سرمایه گذاری صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه که از این به بعد صندوق نامیده می شود از ارکان زیر تشکیل شده است:

مجمع صندوق: از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز تشکیل می شود. فقط دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز با شرایط مذکور در ماده ... اساسنامه، در مجمع صندوق از حق رای برخوردارند. در تاریخ ترازنامه دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده اند شامل اشخاص زیر است :

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
نام دارنده واحد ممتاز	تعداد واحد ممتاز	درصد واحدهای ممتاز
	تحت تملک	تحت تملک
شرکت سبدگردان آگاه (سهامی خاص)	۹,۸۰۰,۰۰۰	۹۸/۰۰
شرکت مشاور سرمایه گذاری آوای آگاه (سهامی خاص)	۱۰۰,۰۰۰	۱/۰۰
شرکت کرگزاری آگاه (سهامی خاص)	۱۰۰,۰۰۰	۱/۰۰
	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰/۰۰

مدیر صندوق: شرکت سبدگردان آگاه (سهامی خاص) که در تاریخ ۱۳۹۶/۰۶/۱۴ به شماره ثبت ۵۳۱۰۹۰ 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

متولی: موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین که در تاریخ ۱۳۷۱/۰۳/۱۳ به شماره ثبت ۶۸۷۰ 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: موسسه 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 متولی عبارت است از تهران- خیابان وحید دستگردی- بین اتوبان مدرس و بلوار آفریقا- پلاک ۲۹۰- طبقه چهارم

بازارگردان: صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردان 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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۳- مبنای تهیه صورت های مالی:

صورت های مالی صندوق بر مبنای ارزش های جاری در پایان دوره مالی تهیه شده است .

۴- خلاصه اهم رویه های حسابداری

۴-۱- سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاری در اوراق بهادار شامل سهام و سایر انواع اوراق بهادار در هنگام تحصیل به بهای تمام شده ثبت و در اندازه گیری های بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستورالعمل " نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری " مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیات مدیره سازمان بورس اوراق بهادار اندازه گیری می شود.

۴-۱-۱- سرمایه گذاری در سهام شرکت های بورسی یا فرابورسی:

سرمایه گذاری در سهام شرکت های بورسی یا فرابورسی به خالص ارزش فروش منعکس می شود. خالص ارزش فروش سهام عبارت است از ارزش بازار سهم در پایان روز یا قیمت تعدیل شده سهم، منهای کارمزد معاملات و مالیات فروش سهام. باتوجه به دستورالعمل " نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری "، مدیر صندوق می تواند در صورت وجود شواهد و ارائه مستندات کافی ارزش سهم در پایان روز را به میزان حداکثر ۲۰ درصد افزایش یا کاهش دهد و قیمت تعدیل شده را مبنای محاسبه خالص ارزش فروش قرار دهد.

۴-۱-۲- سرمایه گذاری در اوراق مشارکت پذیرفته شده در بورس یا فرابورس:

خالص ارزش فروش اوراق مشارکت در هر روز با کسر کارمزد فروش از قیمت بازار آنها محاسبه می گردد.

۴-۱-۳- سرمایه گذاری در اوراق مشارکت و گواهی سپرده بانکی غیر بورسی یا غیر فرابورسی:

خالص ارزش فروش اوراق مشارکت غیربورسی در هر روز مطابق ساز و کار باز خرید آنها توسط ضامن، تعیین می شود.

۴-۲- در آمد حاصل از سرمایه گذاری ها:

۴-۲-۱- سود سهام:

درآمد حاصل از سود سهام شرکت ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت های سرمایه پذیر شناسایی می شود. همچنین سود سهام متعلق به صندوق سرمایه گذاری به ارزش فعلی محاسبه و در حساب ها منعکس می گردد. برای محاسبه ارزش فعلی سود سهام تحقق یافته و دریافت نشده، مبلغ سود دریافتی با توجه به برنامه زمان بندی پرداخت سود توسط شرکت سرمایه پذیر و حداکثر ظرف ۸ ماه، با استفاده از نرخ سود علی الحساب سالانه آخرین اوراق مشارکت دولتی به علاوه ۵ درصد تنزیل می شود. تفاوت بین ارزش تنزیل شده و ارزش اسمی با گذشت زمان به حساب سایر درآمدها منظور می شود.

۴-۲-۲- سود سپرده بانکی و اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب:

سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه گذاری شناسایی می شود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی الحساب محاسبه می گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق و با در نظر گرفتن مدت باقی مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب های صندوق سرمایه گذاری منعکس می شود.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۴-۴- بدهی به ارکان صندوق

با توجه به تبصره ۳ ماده ۵۵ اساسنامه، کارمزد مدیر و متولی صندوق هر سه ماه یک بار تا سقف ۹۰ درصد قابل پرداخت است. باقیمانده کارمزد ارکان به عنوان تعهد صندوق به ارکان در حسابها منعکس شده و می بایست در پایان هر سال پرداخت شود.

۴-۵- مخارج تأمین مالی

سود و کارمزد تسهیلات دریافتی از بانکها و موسسات مالی و اعتباری و خرید اقساطی سهام، مخارج تأمین مالی را در بر می گیرد و در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود.

۴-۶- تعدیلات ناشی از تفاوت قیمت صدور و ابطال

این تعدیلات به دلیل تفاوت در نحوه محاسبه قیمت صدور و ابطال واحدهای سرمایه گذاری ایجاد می شود. برای محاسبه قیمت صدور واحدهای سرمایه گذاری کارمزد پرداختی بابت تحصیل دارایی مالی به ارزش خرید دارایی های مالی اضافه می شود. همچنین برای محاسبه قیمت ابطال واحدهای سرمایه گذاری کارمزد معاملات و مالیات از قیمت فروش دارایی های مالی صندوق سرمایه گذاری کسر می شود. نظر به اینکه بر طبق تبصره ۲ ماده ۱۳ اساسنامه صندوق ارزش روز دارائی های صندوق برابر با قیمت ابطال واحدهای سرمایه گذاری است، به دلیل آنکه دارایی های صندوق در صورت خالص دارایی ها به ارزش روز اندازه گیری و ارائه می شود؛ لذا تفاوت قیمت صدور و ابطال واحدهای سرمایه گذاری تحت عنوان تعدیلات ناشی از قیمت صدور و ابطال منعکس می شود.

۴-۷- سایر دارایی ها

سایر دارایی ها شامل آن بخش از مخارج تأسیس صندوق و برگزاری مجامع می باشد که تا تاریخ ترازنامه مستهلک نشده و به عنوان دارایی به سال های آتی منتقل می شود. بر اساس ماده ۳۷ اساسنامه مخارج تأسیس طی دوره فعالیت صندوق یا ظرف ۵ سال هر کدام کمتر باشد به صورت روزانه مستهلک شده و مخارج برگزاری مجامع نیز پس از تشکیل مجمع از محل دارایی های صندوق پرداخت و ظرف مدت یک سال یا تا پایان دوره فعالیت صندوق هر کدام کمتر باشد، به طور روزانه مستهلک می شود. در این صندوق مدت زمان استهلاك مخارج تأسیس ۲ سال و مخارج برگزاری مجامع یک سال می باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۵- سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب و سپرده های بانکی

سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب و سپرده های بانکی به شرح زیر تفکیک می شود:

دوره ۳ ماهه منتهی به

۱۴۰۳/۰۶/۳۱

ریال
۷,۲۸۸,۱۲۵,۲۴۰
۱۲,۵۸۷,۷۳۰
(۱۲,۵۸۷,۷۳۰)
۷,۲۸۸,۱۲۵,۲۴۰

سود سپرده و گواهی سپرده بانکی

تعدیل سود سپرده بانکی

هزینه تنزیل

۶- هزینه ها

دوره ۳ ماهه منتهی به

۱۴۰۳/۰۶/۳۱

ریال
۶۰,۰۰۰
۶۰,۰۰۰

هزینه کارمزد بانکی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۷- سرمایه گذاری در سپرده و گواهی سپرده بانکی

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
ریال	ریال	
۱۲,۰۷۵,۳۰۱,۸۹۰	۱۹,۳۶۳,۳۶۷,۱۳۰	بانک پاسارگاد شعبه هفت تیر - ۲۰۷۸۱۰۰۱۷۶۷۲۸۶۳۱
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بانک پاسارگاد شعبه هفت تیر - ۲۰۷۳۰۷۱۷۶۷۲۸۶۳۱
۱۱۲,۰۷۵,۳۰۱,۸۹۰	۱۱۹,۳۶۳,۳۶۷,۱۳۰	

۸- حساب های دریافتنی

حساب های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
ریال	ریال	
۴۵۹,۰۱۶,۳۹۲	۴۵۹,۰۱۶,۳۹۲	سود دریافتنی سپرده بلند مدت بانک پاسارگاد
(۸,۶۱۴,۲۴۹)	(۸,۶۱۴,۲۴۹)	ذخیره تنزیل سود سپرده
۴۵۰,۴۰۲,۱۴۳	۴۵۰,۴۰۲,۱۴۳	

۹- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
ریال	ریال	
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	سایر پرداختنی های تجاری
		اشخاص وابسته
		مدیر صندوق سیدگردان آگاه
		سایر اشخاص
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بدهی بابت در خواست صدور واحد های سرمایه گذاری
۱۰۰,۰۰۰,۵۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۵۰۰,۰۰۰	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۰-خالص دارایی ها

واحد های سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد.

۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱		واحد های سرمایه گذاری عادی
ریال	تعداد	ریال	تعداد	
۱۲,۲۷۴,۶۹۹,۹۵۲	۹,۸۰۰,۰۰۰	۱۹,۴۱۷,۰۰۳,۸۸۸	۹,۸۰۰,۰۰۰	شرکت سیدگردان آگاه (سهامی خاص)
۱۲۵,۲۵۲,۰۴۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۹۸,۱۳۲,۶۹۳	۱۰۰,۰۰۰	شرکت مشاور سرمایه گذاری آوای آگاه (سهامی خاص)
۱۲۵,۲۵۲,۰۴۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۹۸,۱۳۲,۶۹۳	۱۰۰,۰۰۰	شرکت کرگزاری آگاه (سهامی خاص)
۱۲,۵۲۵,۲۰۴,۰۳۳	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۸۱۳,۲۶۹,۲۷۳	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	

۱۱-نقد حاصل از عملیات

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		سود خالص
ریال		
۷,۲۸۸,۰۶۵,۲۴۰		
(۷,۲۸۸,۰۶۵,۲۴۰)		تعدیلات:
.		(افزایش) کاهش سرمایه گذاری در سپرده های بانکی
(۷,۲۸۸,۰۶۵,۲۴۰)		درآمد تنزیل سود سپرده بانکی
.		

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۲-۱ مدیریت سرمایه و ریسکها

عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق با توجه به ماهیت سرمایه گذاریهای صندوق که غالباً قدرت نقدشوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلندمدت تری نسبت به معمول هستند و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاریهای صندوق همواره وجود دارد؛ با این وجود صندوق سرمایه خود را با هدف حداکثر کردن بازده ذینفعان مدیریت میکند استراتژی کلی صندوق برای تولید ارزش شامل خرید املاک و اجاره یا فروش مجدد آنها در یک بازه زمانی ۳ تا ۵ ساله است. بنابراین سرمایه گذاران باید به همه ریسکهای سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسکهای صفحات بعد توجه ویژه مبذول دارند

۱۲-۱-۱ ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق

صندوق در املاک و مستغلات مذکور مطابق امیدنامه حاضر سرمایه گذاری میکند و همچنین بخشی از داراییهای خود را در اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه گذاری خواهد کرد. بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه ای 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 سرمایه گذاران ایجاد کند اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات با رکود در بازار در بازه ای از دوره فعالیت صندوق ارزش داراییهای صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۱۲-۱-۲ ریسک افزایش هزینه های بهره برداری

مدیر بهره برداری بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه های قابل پیش بینی معین در امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی، هزینه های بهره برداری و نیز هزینه های بازسازی دوره ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه های تأسیسات و تجهیزات ساختمانی به طور غیر منتظره ای افزایش یابند. در این صورت ممکن است هزینه های بهره برداری به تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابند. در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق با واحدهای سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه افزوده نشود بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

۱۲-۱-۳ ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای سرمایه گذاری

هر چند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه گذاری نقد شوندگی آنها را افزایش میدهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات با شرایط خاص بازار روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه گذار شود.

۱۲-۱-۴ ریسک عدم تقاضا برای فروش ، مزایده املاک و مستغلات صندوق

اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری میکند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۵-۱۲-۱ ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده

با توجه به اینکه گزارش ارزش گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق هر شش ماه یک بار تهیه و افشا خواهد شد. ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص داراییهای صندوق به جز در مواعید شش ماهه صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات انتظار میرود ارزش خالص داراییهای صندوق که در تواتر روزانه افشا میشود. لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمیشود لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۶-۱۲-۱ ریسک افزایش مطالبات

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادهای در نظر می گیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است. که برخی مستأجران در پرداخت اجاره بهای خود بیش از حد انتظار تکیه کنند با تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیر مترقبه به طول بینجامد و بخشی از منابع صندوق در صورت خالص داراییها غیر مولد با غیر درآمدزا احتساب شوند.

۷-۱۲-۱ ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک نظیر سود علی الحساب 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 می یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت. همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل اعتنایی از ساختار سرمایه صندوق به تسهیلات بانکی اختصاص داشته باشد. و نرخ بهره بیشتر از بازدهی املاک و مستغلات شود بازده سرمایه گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد.

۸-۱۲-۱ ریسک نقد شوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیتها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است. خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه گذاران فراهم میکند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه گذاری خود را به قیمت منصفانه فروخته و تبدیل به نقد نمایند. با این حال مسئولیتهای بازارگردان علی الخصوص 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 سرمایه گذاری صندوق، تابع مقررات بورس میباشد و ممکن است بر اساس این مقررات معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد که در این شرایط سرمایه گذاران نمی توانند واحدهای سرمایه گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۹-۱۲-۲ ریسک نکول اوراق بهادار

اوراق بهادار شرکت ها بخش کوچکی از دارایی های صندوق را تشکیل میدهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کنند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت بود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است. یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری 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 پوشش دهنده ی اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۰-۱۲ ریسک تغییر قوانین و مقررات

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد گرچه تغییرات قوانین و مقررات میتواند در جهت منافع سرمایه گذاران باشد. لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین میتواند بازده سرمایه گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که می تواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد تغییر قوانین مالیات بر درآمد اجاره قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه ای این صندوق ها با قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکتهای پیمانکاری و ... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشاء دستور العمل معامله و است.

۱۱-۱۲ مدیریت ریسک نقدینگی

صندوق برای مدیریت ریسک نقدینگی یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه گذاری در اوراق بهادار سریع المعامله از طریق نظارت مستمر بر جریانهای نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهیهای مالی مدیریت می کنند. لازم به ذکر است. سررسید عمده بدهیهای شرکت کمتر از ۳ ماه است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۳- سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آن ها در صندوق

۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱			نوع وابستگی	نام	اشخاص وابسته
درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	نوع واحدهای سرمایه گذاری			
۹۸/۰۰	۹۸۰۰۰۰۰۰	۹۸/۰۰	۹۸۰۰۰۰۰۰	ممتاز	دارنده واحد های ممتاز	شرکت سیدگران آگاه(سهامی خاص)	مدیر و اشخاص وابسته به وی
۱/۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱/۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	ممتاز	دارنده واحد های ممتاز	شرکت مشاور سرمایه گذاری آوای آگاه(سهامی خاص)	مدیر و اشخاص وابسته به وی
۱/۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱/۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	ممتاز	دارنده واحد های ممتاز	شرکت کرگزاری آگاه (سهامی خاص)	مدیر و اشخاص وابسته به وی
۱۰۰/۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰/۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰			جمع	

۱۴- معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آن ها

ماده طلب (بدهی) - ریال	شرح معامله		نوع وابستگی	طرف معامله
۱۴۰۳/۰۳/۳۱	ارزش معامله	موضوع معامله		
۵۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	افتتاح حساب اولیه صندوق	مدیر صندوق	شرکت سیدگران آگاه (سهامی خاص)

۱۵- تعهدات ، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی

در تاریخ خالص دارایی ها، صندوق فاقد تعهدات سرمایه ای، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی است.

در تاریخ صورت خالص دارایی ها مالکیت دارایی ها ی صندوق فاقد هر گونه محدودیت ، تضمین و توثیق به نفع سایر اشخاص می باشد

۱۶- رویناد های بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها

روینادهایی که بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها تا تاریخ تصویب صورت های مالی اتفاق افتاده و مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در یادداشت های همراه بوده، وجود نداشته است.