

گزارش حسابرس مستقل

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

بأنضمام

صورت های مالی همراه با یادداشت های توضیحی

برای دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

فهرست مندرجات

عنوان	شماره صفحه
گزارش حسابرس مستقل	۱ الی ۴
صورت‌های مالی:	
- تأیید صورت‌های مالی توسط ارکان صندوق	۱
- صورت خالص دارایی‌ها	۲
- صورت سود و زیان و گردش خالص دارایی‌ها	۳
- یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی	۴ الی ۲۳



بسمه تعالی

گزارش حسابرس مستقل

به مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

گزارش حسابرسی صورت‌های مالی

اظهاری نظر

۱- صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه شامل صورت خالص دارایی‌ها به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ و صورت‌های سود و زیان و گردش خالص دارایی‌ها برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ الی ۲۸ توسط این موسسه، حسابرسی شده است. به نظر این موسسه، صورت‌های مالی یاد شده، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ و عملکرد مالی و گردش خالص دارایی‌های آن را برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق‌های سرمایه گذاری مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان می‌دهد.

مبنای اظهار نظر

۲- حسابرسی این موسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت‌های موسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت‌های حسابرس در حسابرسی صورت‌های مالی توصیف شده است. این موسسه طبق الزامات آیین رفتار حرفه‌ای جامعه حسابداران رسمی ایران، مستقل از صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه است و سایر مسئولیت‌های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این موسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر، کافی و مناسب است.

سایر بندهای توضیحی

حسابرسی سال گذشته

۳- صورت‌های مالی صندوق برای دوره مالی دو ماه و ۱۳ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ مورد حسابرسی قرار نگرفته است.

مسئولیت‌های مدیر صندوق در قبال صورت‌های مالی

۴- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت‌های مالی طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی لازم برای تهیه صورت‌های مالی عاری از تحریف‌های با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده مدیر صندوق است.

در تهیه صورت‌های مالی، مدیر صندوق مسئول ارزیابی توانایی صندوق به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال صندوق یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.





گزارش حسابرسی مستقل (ادامه)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

مسئولیت‌های حسابرس در حسابرسی صورت‌های مالی

۵- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت‌های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می‌شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف‌های با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف‌ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می‌باشند، زمانی با اهمیت تلقی می‌شوند که بطور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده‌کنندگان که بر مبنای صورت‌های مالی اتخاذ می‌شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه‌ای و حفظ نگرش تردید حرفه‌ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

- خطرهای تحریف با اهمیت صورت‌های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود، روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیر پاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثر بخشی کنترل‌های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می‌شود.
- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.
- بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط صندوق و وجود یا نبود ابهامی با اهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت‌های مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر حسابرس تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت باز بماند.
- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت‌های مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های مالی، به گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.

افزون بر این، زمانبندی اجرا و دامنه برنامه ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های با اهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع رسانی می‌شود.

همچنین این موسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و نیز مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار مربوط به صندوق‌های سرمایه‌گذاری را به مدیر صندوق گزارش کند.





گزارش حسابرس مستقل (۱۴۰۵)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی حسابرس

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۶- محاسبات خالص ارزش روز دارایی‌ها (NAV)، ارزش آماری، قیمت صدور و قیمت ابطال واحدهای سرمایه گذاری به صورت نمونه ای مورد رسیدگی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به بررسی های انجام شده، این مؤسسه به مواردی که حاکی از وجود اشتباه در محاسبات مذکور باشد، برخورد نکرده است.

۷- موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار مربوط به صندوق‌های سرمایه گذاری به شرح زیر است:

۷-۱- مفاد تبصره ۱ ماده ۳۸ اساسنامه در خصوص انتشار فهرست اسامی حاضران در جلسه مجمع صندوق ظرف مهلت مقرر در تارنمای صندوق. (انتشار با تأخیر فهرست اسامی حاضران در جلسه مجمع مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۱ در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۹)

۷-۲- مفاد بند ۱۲ ماده ۴۳ اساسنامه و بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۳۴ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۵ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص انتشار گزارش عملکرد و صورت های مالی دوره دو ماه و ۱۳ روزه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ (حسابرسی نشده) و دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ (حسابرسی نشده) حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز کاری پس از پایان دوره در تارنمای صندوق و سامانه کدال (انتشار با تأخیر در تارنمای صندوق در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹ و از طریق سامانه کدال در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۶) و مفاد بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۰۷ مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۲۵ در خصوص انتشار گزارش عملکرد و صورت های مالی حسابرسی شده دوره دو ماه و ۱۳ روزه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ (اولین دوره مالی صندوق) در تارنمای صندوق و سامانه کدال.

۷-۳- مفاد بند ۱ ماده ۴۶ اساسنامه در خصوص تهیه بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه املاک و مستغلات توسط مدیر بهره برداری.

۷-۴- الزامات مقرر در امیدنامه بابت گزارش ارزیابی هیأت کارشناسی در خصوص استفاده از دو رویکرد ارزش منصفانه مقایسه‌ای و ارزش جایگزینی مستهلک شده و افشای مفروضات هر کدام از دو رویکرد ارزش گذاری در ارزیابی املاک مورد بهره برداری صندوق.

۷-۵- مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۷ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص انجام کلیه پرداخت‌های صندوق به صورت الکترونیک. (عمدتاً شامل پرداخت به کارگزاری)

۸- در اجرای مفاد بند ۱ ماده ۵۱ اساسنامه، اصول و رویه‌های کنترل داخلی "مدیر" و "متولی صندوق" در اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و امیدنامه صندوق و "کفایت این اصول و رویه‌ها" و همچنین روش‌های مربوط به ثبت حساب‌ها و جمع آوری مدارک و مستندات مربوط، به صورت نمونه ای مورد رسیدگی و بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. در حدود رسیدگی‌های انجام شده توسط این مؤسسه، به استثنای موارد مندرج در بند ۷ این گزارش، این مؤسسه به مواردی که حاکی از عدم رعایت اصول و رویه‌های کنترل داخلی باشد، برخورد نکرده است.

۹- در اجرای مفاد بند ۲ ماده ۵۱ اساسنامه، محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده و به ارزش روز در پایان دوره مالی مورد گزارش (موضوع یادداشت توضیحی ۲۸) مورد رسیدگی قرار گرفته است. با در نظر گرفتن مورد مندرج در بند ۴-۷ این گزارش در خصوص ارزیابی املاک، این مؤسسه به مورد حائز اهمیتی حاکی از عدم صحت محاسبات انجام شده، برخورد نکرده است.





گزارش حسابرس مستقل (۱۵امه)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

۱۰- گزارش عملکرد مدیر صندوق، برای دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ که در اجرای مفاد بند ۱۲ ماده ۴۳ اساسنامه و به منظور تقدیم به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز تنظیم گردیده، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظر این موسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدیر صندوق باشد جلب نشده است.

۱۱- در اجرای مفاد تبصره ۳ ماده ۵۱ اساسنامه، تأییدیه مدیران از اعضای هیأت مدیره مدیر صندوق و تأییدیه های برون سازمانی وفق استانداردهای حسابرسی، درخصوص هر گونه محدودیت از جمله تضمین و توثیق دارایی های صندوق، به نفع سایر اشخاص اخذ و مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به بررسی های انجام شده، نظر این مؤسسه به موردی که حاکی از وجود محدودیت ناشی از موارد فوق باشد، جلب نشده است.

۱۲- در اجرای ماده ۴ رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تأمین مالی تروریسم در شرکت های تجاری و مؤسسات غیر تجاری، موضوع ماده ۴۶ آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته و موارد عدم رعایت مشاهده نگردیده است.

تاریخ: ۳۰ بهمن ۱۴۰۳



موسسه حسابرسی و خدمات مالی و مدیریت

ایران مشهود (حسابداران رسمی)

سیدعباس اسمعیل زاده پاکدامن

محمدرضا گلچین پور

شماره عضویت ۸۰۰۰۵۲

شماره عضویت ۸۰۰۶۷۱



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
صورت‌های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

به پیوست صورت‌های مالی میان دوره ای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه مربوط به دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ که در اجرای مفاد بند ۱۲ ماده ۴۳ اساسنامه صندوق براساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود درخصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می‌گردد:

شماره صفحه	
۲	صورت سود و زیان
۳	صورت خالص دارایی‌ها
۴	گردش خالص دارایی‌ها
۵	صورت جریان های نقدی
۶	یادداشت‌های توضیحی:
۶	الف: اطلاعات کلی صندوق
۷	ب: ارکان صندوق سرمایه‌گذاری
۷-۸	پ: مبنای تهیه صورت‌های مالی
۸	ت: خلاصه اهم رویه های حسابداری
۹-۲۳	ث: یادداشت های 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 صندوق‌های سرمایه‌گذاری تهیه گردیده است. مدیریت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه بر این باور است که این صورت‌های مالی برای ارائه تصویری روشن و منصفانه از وضعیت و عملکرد مالی صندوق در تمام جنبه‌های با اهمیت، در برگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیت‌های موجود و اثرات آنها در آینده که به صورت معقول در موقعیت کنونی می‌توان پیش‌بینی نمود، می‌باشد و اطلاعات مزبور به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشاء گردیده‌اند.

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

امضا	نماینده	شخص حقوقی	ارکان صندوق
	قاسم دارابی	شرکت سبذگردان آگاه (سهامی خاص)	مدیر صندوق
	ابوالفضل بستمی	موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین (حسابداران رسمی)	متولی صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

(حسابرسی نشده)			
دوره ۲ ماه و ۱۳ روزه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	
ریال	ریال		درآمدهای عملیاتی
.	۲۲,۹۳۵,۰۳۷,۸۳۶	۵	سود فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار
.	۹۸,۵۷۶,۹۱۵,۹۶۸	۶	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱۲,۵۲۵,۲۲۴,۰۳۳	۱۴۶,۶۸۳,۱۶۱,۱۹۰	۷	سود سپرده های بانکی
.	۲۰,۲۱۷,۲۳۹	۸	سایر درآمدها
۱۲,۵۲۵,۲۲۴,۰۳۳	۲۶۸,۲۱۵,۳۳۲,۲۳۳		جمع درآمدهای عملیاتی
			هزینه های عملیاتی
.	۱۹,۹۴۰,۴۵۱,۵۶۳	۹	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
۲۰,۰۰۰	۱,۱۳۸,۲۲۸,۳۸۵	۱۰	سایر هزینه های عملیاتی
۲۰,۰۰۰	۲۱,۰۷۸,۶۷۹,۹۴۸		جمع هزینه های عملیاتی
۱۲,۵۲۵,۲۰۴,۰۳۳	۲۴۷,۱۳۶,۶۵۲,۲۸۵		سود خالص
.	۵۳۴	۱۱	سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(حسابرسی نشده)		یادداشت	
۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰		
ریال	ریال		دارایی ها
.	۲۰۷,۶۶۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۲	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
.	۹۱۹,۶۷۲,۲۱۵	۱۳	سایر دارایی ها
۴۵۰,۴۰۲,۱۴۳	۱۱,۳۵۷,۴۲۹,۷۱۳	۱۴	حساب های دریافتی
.	۳۰۶,۴۳۰,۵۳۰,۰۰۰	۱۵	پیش پرداخت ها
.	۲,۱۵۴,۹۸۳,۹۳۳,۵۳۹	۱۶	سایر سرمایه گذاری ها
۱۱۲,۰۷۵,۳۰۱,۸۹۰	۲,۲۶۴,۱۲۲,۹۲۰,۲۹۶	۱۷	سرمایه گذاری در سپرده های بانکی
.	۷۱۶,۹۶۴,۲۵۷	۱۸	وجوه نقد
۱۱۲,۵۲۵,۷۰۴,۰۳۳	۴,۹۴۶,۱۹۷,۴۵۰,۰۲۰		جمع دارایی ها
			بدهی ها
۱۰۰,۰۰۰,۵۰۰,۰۰۰	۶۰,۶۰۲,۵۲۳,۷۰۲	۱۹	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۰۰,۰۰۰,۵۰۰,۰۰۰	۶۰,۶۰۲,۵۲۳,۷۰۲		جمع بدهی ها
۱۲,۵۲۵,۲۰۴,۰۳۳	۴,۸۸۵,۵۹۴,۹۲۶,۳۱۸	۲۰	خالص دارایی ها
۱,۲۵۳	۱۰,۵۶۱		خالص دارایی های هر واحد سرمایه گذاری

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



[Handwritten signature]



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

گردش خالص دارایی ها

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

مبلغ	تعداد واحد های سرمایه گذاری	یادداشت
ریال		دارایی ها
۱۲,۵۲۵,۲۰۴,۰۳۳	-	خالص دارایی ها در تاریخ ۱ تیر ۱۴۰۳
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	آورده دارندگان واحد های ممتاز
		تغییرات خالص دارایی های در دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:
۴,۵۲۵,۹۳۳,۰۷۰,۰۰۰	۴۵۲,۵۹۳,۳۰۷	تعداد واحد های صادر شده طی دوره
۲۴۷,۱۳۶,۶۵۲,۲۸۵	-	سود خالص دوره
۴,۸۸۵,۵۹۴,۹۲۶,۳۱۸	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	خالص دارایی ها در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت جریان های نقدی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی	ریال	
نقد حاصل از عملیات	۲۱	(۴,۵۲۵,۲۱۶,۱۰۵,۷۴۳)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی		(۴,۵۲۵,۲۱۶,۱۰۵,۷۴۳)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		.
دریافت نقد ناشی از فروش واحد های سرمایه گذاری		(۴,۵۲۵,۲۱۶,۱۰۵,۷۴۳)
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی		۴,۵۲۵,۹۳۳,۰۷۰,۰۰۰
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		۴,۵۲۵,۹۳۳,۰۷۰,۰۰۰
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی		۷۱۶,۹۶۴,۲۵۷
خالص افزایش در موجودی نقد	۱۰	.
مانده موجودی نقد ابتدای دوره		۷۱۶,۹۶۴,۲۵۷
مانده موجودی نقد پایان دوره		

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

مستقرین و بهیود
 حسابرسین
 (حسابداران رسمی)



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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 ۱۴۰۳/۰۱/۱۹ تحت شماره ۵۷۲۱۵ و شناسه ملی ۴۰۱۳۲۳۴۲۰۱ نزد مرجع ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری 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، 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. مرکز اصلی صندوق در تهران، کاووسیه، بلوار نلسون ماندلا کوچه پیروز، پلاک ۱۳ طبقه ۴ واحد ۵ واقع شده است.

۱-۲- اطلاع رسانی

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه مطابق با ماده ۶۸ اساسنامه در تارنمای صندوق سرمایه گذاری به آدرس amlakagahfund.ir درج گردیده است.

۱-۳- موضوع فعالیت صندوق

الف: فعالیت اصلی

هر گونه خرید و تملک دارایی های غیرمنقول که ویژگی های آن ها در ماده ۲۹ این اساسنامه ذکر شده است؛
اجاره دادن دارایی های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره دادن؛
فروش دارایی های غیرمنقول

سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های املاک و مستغلات و صندوق های زمین و ساختمان؛
سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت های گروه انبوه سازی و املاک و مستغلات پذیرفته شده در بورس.

ب: فعالیت فرعی:

سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی؛

سرمایه گذاری در واحدهای سرمایه گذاری صندوق های سرمایه گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛
سرمایه گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛
دریافت تسهیلات.

۱-۴- سال مالی صندوق

به موجب ماده ۵ اساسنامه صندوق سال مالی صندوق به مدت یک سال شمسی، از ابتدای تیر ماه هر سال تا انتهای خرداد ماه سال بعد تعیین شده است. نخستین دوره مالی صندوق از تاریخ تأسیس تا پایان اولین خرداد ماه است.
مدت فعالیت صندوق به موجب ماده (۴) اساسنامه پنج سال بوده و تاریخ ۱۴۰۸/۰۱/۱۹ می باشد این مدت با تایید سازمان بورس قابل تمدید است.

۲- ارکان 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:



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

مجمع صندوق: از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز تشکیل می شود. فقط دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز با شرایط مذکور در تبصره ۱ ماده ۳۲ اساسنامه، درمجمع صندوق از حق رای برخوردارند. در تاریخ صورت خالص دارایی ها دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رای بوده اند شامل اشخاص زیر است:

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

۱-۲-مدیر صندوق: شرکت سیدگردان آگاه (سهامی خاص) که در تاریخ ۱۳۹۷/۰۶/۱۴ و به شماره ثبت ۵۳۱۰۹۰ و شناسه ملی ۱۴۰۰۷۸۲۱۱۶۷ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر عبارت است از تهران محله کاووسیه کوچه مدیر، خیابان یزدان پناه پلاک ۹۱ طبقه ۱۰

۲-۲-متولی: موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین (حسابداران رسمی) که در تاریخ ۱۳۷۱/۰۳/۱۳ به شماره ثبت ۶۸۷۰ و شناسه ملی ۱۰۰۳۱۶۹۹۱ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران خیابان قائم مقام فراهانی بالاتر از بیمارستان تهران کلینیک پلاک ۱۸۶ طبقه ۳ واحد ۲۶

۳-۲-حسابرس: 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 ۱۰۰۳۲۲۹۷۳ 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

۴-۲-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

۵-۲-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

۶-۲-مدیر بهره برداری: شرکت مدیریت سرمایه دایموند است که در تاریخ ۱۳۹۹/۰۸/۲۸ به شماره ثبت ۵۶۸۴۴۵ و شناسه ملی ۱۴۰۰۹۵۹۲۳۴۷ نزد مرجع ثبت شرکت های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر بهره برداری عبارتست از: تهران، خیابان ولیعصر بالاتر از پارک وی خیابان خرسندپلاک ۵۲ طبقه ۳.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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- مبنای اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورت های مالی به استثنای سرمایه گذاری های جاری که 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 بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۴-۲- در آمد عملیاتی

۴-۲-۱- در آمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۴-۲-۲- در آمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود. و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

۴-۲-۳- سود تضمین شده اوراق بهادار با در آمد 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 در آمد 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.

۴-۲-۴- در آمد 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 زمانبندی 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.

۴-۳- سرمایه گذاری ها

۴-۳-۱- سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط صندوق نگهداری میشود، سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و در آمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت توضیحی ۴-۲-۲ شناسایی می شود.

۴-۳-۲- 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.

۴-۳-۳- 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.

۴-۳-۴- 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 بازخرید آنها توسط ضامن، تعیین می شود.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۴-۴- پدیه 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.

۴-۴-۱- محاسبه کارمزد ارکان و تصفیه

کارمزد ارکان و تصفیه صندوق سرمایه گذاری به صورت روزانه به شرح جدول زیر محاسبه و در حسابها ثبت می شود:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه های تاسیس	ندارد
هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال مالی با ارایه مدارک مثبت به تایید متولی صندوق.
کارمزد مدیر	۰/۷۵ درصد (۰/۰۰۷۵) متوسط روزانه ارزش دارایی های صندوق
کارمزد بازارگردان	۰/۷۵ درصد (۰/۰۰۷۵) متوسط روزانه ارزش دارایی های صندوق
کارمزد مدیر بهره برداری	۰/۷۵ درصد (۰/۰۰۷۵) متوسط روزانه ارزش دارایی های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۰/۵ درصد (۰/۰۰۵) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق که سالانه حداقل ۶۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۷۰۰ میلیون ریال خواهد بود.
حق الزحمه حسابرس	مبلغ ثابت ۴۵۰ میلیون ریال به ازای هر سال مالی
حق الزحمه و کارمزد تصفیه صندوق	معادل ۱ دهم درصد (۰/۰۰۱) ارزش خالص دارایی های صندوق می باشد.
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون های مذکور، مشروط بر این که عضویت در این کانون ها طبق مقررات اجباری باشد.
هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن ها	هزینه ی دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه پشتیبانی آن ها سالانه تا سقف ۲۰۰۰ میلیون ریال با ارایه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق.
هزینه سپرده گذاری واحدهای سرمایه گذاری	مطابق با قوانین و مقررات شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه.
کارمزد درجه بندی ارزیابی عملکرد صندوق	بر اساس قرارداد با موسسه رتبه بندی دارای مجوز از سازمان.

۴-۵- زیان کاهش ارزش دارایی ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد، در صورت افزایش مبالغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل افزایش می یابد.

۴-۶- 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.

۴-۷- 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 دارایی 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.

۴-۸- سایر دارایی ها

سایر دارایی ها شامل آن بخش از مخارج تأسیس صندوق و برگزاری مجامع می باشد که تا تاریخ صورت خالص دارایی ها 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.

۴-۹- وضعیت مالیاتی

با توجه به تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم مصوب (مصوب ۱۳۶۶/۰۲/۰۳) موضوع تبصره ۱ ماده ۷ قانون توسعه ابزارها و نهاد های مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست های کلی اصل چهارم قانون اساسی (مصوب ۲۵ آذرماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی) تمامی درآمدهای صندوق های سرمایه گذاری و درآمد های حاصل از صدور و ابطال آن ها، از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده موضوع قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۴۰۰/۰۳/۰۲ معاف می باشد. از طرفی مطابق بخشنامه شماره ۱۲۰۳۰۰۲۱ مدیریت نظارت بر نهاد های مالی، مسئولیت تنظیم و ارائه اظهارنامه های مالیاتی با مدیر صندوق می باشد و در صورتی که از بابت قصور در انجام وظایف مذکور خسارتی به سرمایه گذاران وارد شود وی مسئول جبران خسارت خواهد بود. با عنایت به مطالب فوق از بابت مبالغ مالیاتی ذخیره ای در دفاتر صندوق لحاظ نمی شود.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۵- سود فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار

سود فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار به شرح زیر است:

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ریال	
۹۹۳,۳۷۹,۹۸۴	سود فروش سهام و حق تقدم سهام	
۲۲,۱۴۱,۷۱۴,۴۰۱	سود(زیان) حاصل از فروش واحد های صندوق های سرمایه گذاری	
(۱۹۹,۹۵۶,۵۴۹)	هزینه کاربرد کارگزار و مالیات فروش	
<u>۲۲,۹۳۵,۰۳۷,۸۳۶</u>		

۵-۱- سود (زیان) حاصل از فروش سهام و حق تقدم سهام و صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد.

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

سود(زیان) فروش	مالیات	کاربرد فروش	ارزش دفتری	بهای فروش	تعداد	نام شرکت
ریال	ریال		ریال	ریال		
۹۲۹,۴۴۲,۳۹۹	(۵۳,۶۴۵,۹۸۹)	(۱۰,۱۹۱,۵۹۶)	(۹,۷۳۵,۹۱۸,۱۵۶)	۱۰,۷۲۹,۹۸۱,۴۰	۵,۳۷۰,۰۱۴	بیمساز کائنات تهران
۹۲۹,۴۴۲,۳۹۹	(۵۳,۶۴۵,۹۸۹)	(۱۰,۱۹۱,۵۹۶)	(۹,۷۳۵,۹۱۸,۱۵۶)	۱۰,۷۲۹,۹۸۱,۴۰		
۲۱,۹۰۶,۹۰۹,۶۶۱	.	(۱۲۲,۰۳۵,۳۳۵)	(۲۸,۸۸۲,۴۳۶,۳۳۳)	۶۵۰,۸۵۸,۳۸۱,۳۳۹	۲۴,۱۴۴,۶۸۷	صندوق س باقوت آگاه- ثابت
۹۸,۶۸۵,۷۷۶	.	(۱۴,۰۸۳,۶۳۹)	(۲۴,۹۹۹,۹۹۷,۶۴۵)	۷۵,۱۱۲,۷۶۷,۰۶۰	۷,۴۶۰,۵۴۵	صندوق س. پارس پائیدار سپهر
۲۲,۰۰۵,۵۹۵,۴۳۷	.	(۱۳۶,۱۱۸,۹۶۴)	(۷۰,۳۸۲,۴۳۳,۹۸۸)	۷۲۵,۹۷۱,۱۴۸,۳۸۹		
<u>۲۲,۹۳۵,۰۳۷,۸۳۶</u>	<u>(۵۳,۶۴۵,۹۸۹)</u>	<u>(۱۴۶,۳۱۰,۵۶۰)</u>	<u>(۷۱۲,۵۶۵,۳۵۲,۱۴۴)</u>	<u>۷۳۶,۷۰۰,۳۴۶,۵۲۹</u>		



۴- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

دوره ۶ ماهه منتهی به

14.3/09/20.

(زبان) تحقق نیافته نگهداری سهام شرکت

سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری

9A, ΔV_F, 91Δ, 95A

۱- سود (زیان) تحقق نیافته سهام شرکت و صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

نام شرکت	تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد فروش	مالیات	سود (زیان)، فروش
بیمار کاشانه تهران	۶۸۰۰۰۰۰	۱۷,۳۴۶,۸۰۰,۰۰۰	(۱۸,۰۰۵,۴۷۱,۷۱۳)	(۱,۶۴۷,۴۶۰)	ریال	ریال
بن‌المللی توسعه ساختمان	۷۵۶۸,۱۳۷	۳۸,۳۹۴,۷۷۳,۳۳۰	(۳۸,۳۹۴,۸۳۴,۷۴۵)	(۳۶,۳۷۰,۰۳۵)	(۸۴۱,۸۸۵,۱۳۳)	(۳۱۵,۹۳۰,۴۳۵)
روستا و عمران امید	۱۴۰۰۹,۴۳۰	۱۳,۹۹۰,۰۰۰,۰۰۰	(۳,۳۱۳,۳۷۷,۰۶۳)	(۱,۶۳۶,۰۵۱)	(۱۹۱,۴۳۷,۸۶۵)	(۷۰۰,۸۹,۴۹۳)
روستای توسعه ساختمان پهران	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۹۷۴,۶۲۵,۱۳۳	(۱۵,۷۷۴,۶۲۵,۱۳۳)	(۱۵,۱۴۰,۰۰۰)	(۵۰,۶۵۰,۷۸۷)	(۵۰,۵۰۹,۸۹۹)
روستای گلزاری ساختمان ایران	۷,۱۳۷,۱۷۱	۱۱,۵۱۹,۳۹۳,۴۹۴	(۱۲,۰۰۳,۳۶۳,۴۹۹)	(۱,۰۹۳,۴۳۴)	(۵۷۴,۵۶۹,۷۰۰)	(۵۸۰,۵۰۹,۸۹۹)
		۱۱۴,۳۷۹,۹۶۷,۸۳۴	(۱۱۴,۵۹۷,۵۷۷,۳۳۳)	(۱,۰۸۵,۹۷۰)	(۵۷۱,۳۹۴,۸۳۸)	(۹۹۷,۵۷۴,۳۱۷)
۷۴۵۵۵,۱۳۹	۲,۰۴۱,۷۶۶,۷۶۲,۷۹۴	(۱,۹۴۱,۸۰۹,۴۴۰,۳۴۰)	(۳۸۱,۸۳۱,۳۶۹)	-	-	۹۹,۵۷۴,۳۹۱,۱۸۵
	۲,۰۴۱,۷۶۶,۷۶۲,۷۹۴	(۱,۹۴۱,۸۰۹,۴۴۰,۳۴۰)	(۳۸۱,۸۳۱,۳۶۹)	-	-	۹۹,۵۷۴,۳۹۱,۱۸۵
	۲,۱۵۶,۰۴۶,۷۳۰,۶۱۸	(۲,۰۵۶,۴۰۷,۰۱۷,۵۷۳)	(۴۱۱,۳۹۷,۳۳۹)	(۵۷۱,۳۹۷,۸۳۸)	(۵۷۱,۳۹۷,۸۳۸)	۹۸,۵۷۴,۹۱۵,۹۶۸

۷- سود سپرده های بانکی

دوره ۲ ماهه و ۱۳ روزه دوره ۶ ماهه منتهی به

دوره ۲ ماهه و ۱۳ روزه دوره ۶ ماهه منتهی به

ریاست

سود سپرده های بانکی

ذخیره تنزیل

۱-۷- سود سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد:

دوره ۲ ماهه و ۳ روزه منتهی

بج ۱۴۰۲/۰۲/۲۱

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

تاریخ	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ سود	هزینه تنزیل	خالص سود	خالص سود
		درصد	ریال	ریال	ریال	ریال
	۱۴۰۳/۰۱/۲۵	ندارد	۲۳,۳۱۴,۶۲۵,۵۸۵	.	۲۳,۳۱۴,۶۲۵,۵۸۵	۷,۳۱۸,۶۵۷,۵۰۸
	۱۴۰۳/۰۷/۲۳	۳۰	۱۲۳,۰۹۸,۱۲۷,۰۸۳۰	(۳۳۶,۷۰۷,۶۹۶)	۱۲۳,۸۶۱,۵۶۳,۱۳۴	۵,۲۰۶,۵۶۶,۵۲۵
	۱۴۰۳/۰۷/۲۵	ندارد	۲۰۶,۹۱۷,۳۲۱	.	۲۰۶,۹۱۷,۳۲۱	.
			۱۴۶,۹۱۹,۸۶۸,۸۸۶	(۳۳۶,۷۰۷,۶۹۶)	۱۴۶,۵۸۳,۱۶۱,۱۹۰	۱۳,۵۲۵,۲۳۴,۰۳۳



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۸- سایر درآمدها

یادداشت	دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	ریال
۸-۱	۱۲,۵۸۷,۷۳۰
۸-۲	۷,۶۲۹,۵۰۹
	۲۰,۲۱۷,۲۳۹

درآمد تنزیل سود سپرده
 تعدیل کارمزد کارگزاری

۸-۱- سایر درآمدها شامل درآمد مالی ناشی از تفاوت بین ارزش تنزیل شده و ارزش اسمی درآمد سود سپرده های بانکی است که در دوره مالی قبل از درآمد کسر شده و طی دوره مالی جاری تحقق یافته است.

۸-۲- درآمد حاصل از تعدیل کارمزد کارگزار بابت فروش سهام بوده است.

۹- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره ۶ ماهه منتهی به

۱۴۰۳/۰۹/۳۰

	ریال	
مدیر	۶,۵۵۹,۴۰۲,۰۰۹	
متولی	۱۲۸,۱۴۲,۰۵۶	
بازارگردان	۶,۵۵۹,۴۰۲,۰۰۹	
مدیر بهره برداری	۶,۵۵۹,۴۰۲,۰۰۹	
حسابرس	۱۳۴,۱۰۳,۴۸۰	
	۱۹,۹۴۰,۴۵۱,۵۶۳	

۹-۱- نحوه محاسبه حق الزحمه ارکان صندوق به شرح یادداشت توضیحی ۴-۱-۴ افشا شده است.

۱۰- سایر هزینه های عملیاتی

دوره ۶ ماهه منتهی به	دوره ۲ ماه و ۱۳ روزه منتهی به	
۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
۶۹۴,۸۶۳,۳۰۴	.	هزینه آبونمان نرم افزار
۲۴۰,۵۲۰,۹۲۴	.	هزینه نرم افزار
۱۹۵,۶۸۳,۰۰۷	.	هزینه تصفیه
۷,۱۶۱,۱۵۰	۲۰,۰۰۰	هزینه کارمزد بانکی
۱,۱۳۸,۲۲۸,۳۸۵	۲۰,۰۰۰	

۱۱- سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره ۶ ماهه منتهی به

۱۴۰۳/۰۹/۳۰

	ریال	
سود خالص دوره	۲۴۷,۱۳۶,۶۵۲,۲۸۵	
تعداد واحد های سرمایه گذاری	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	
	۵۳۴	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۲- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

مبالغ به ریال		
جمع	ساختمان	
		مانده در ۱ تیرماه ۱۴۰۳
۲۰۷,۶۶۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۷,۶۶۶,۰۰۰,۰۰۰	افزایش طی دوره
۲۰۷,۶۶۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۷,۶۶۶,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱- ۱۲- سرمایه گذاری در املاک مربوط به یک واحد مسکونی خریداری شده در برج اسکان که با بررسی و مشورت از مشاوران فعال در بازار مسکن و در نهایت با تصویب مدیران سرمایه گذاری مدیر صندوق به بهای کارشناسی ۲۲۱ میلیارد ریال و بهای تمام شده خرید ۲۰۷ میلیارد ریال واقع در خیابان میرداماد است که به بهای کمتر از کارشناسی شده خریداری شده است.

۲- ۱۲- واحد خریداری شده پس از تاریخ صورت خالص دارایی ها باتوجه به ارزش دفتری سرمایه گذاری به مبلغ ۲۰۷ میلیارد ریال، تا مبلغ ۷۲ میلیارد ریال تحت پوشش بیمه قرار گرفته است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۳- سایر دارایی ها

سایر دارایی ها شامل آن بخش از مخارج می باشد که تا تاریخ گزارش مستهلک نشده و به عنوان دارایی به دوره های آتی منتقل می شود.

دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۱,۶۱۴,۵۳۵,۵۱۹	(۶۹۴,۸۶۳,۳۰۴)	۹۱۹,۶۷۲,۲۱۵
۰	۱,۶۱۴,۵۳۵,۵۱۹	(۶۹۴,۸۶۳,۳۰۴)	۹۱۹,۶۷۲,۲۱۵

آیونمان نرم افزار صندوق

۱۴- حساب های دریافتنی

حساب های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
تنزیل نشده	تنزیل شده	تنزیل شده
ریال	ریال	ریال
۱۱,۵۹۰,۱۶۳,۹۲۸	(۲۳۲,۷۳۴,۲۱۵)	۱۱,۳۵۷,۴۲۹,۷۱۳
۱۱,۵۹۰,۱۶۳,۹۲۸	(۲۳۲,۷۳۴,۲۱۵)	۱۱,۳۵۷,۴۲۹,۷۱۳

۱۴-۱ سود سپرده های بانکی دریافتنی

۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
تنزیل نشده	تنزیل شده
ریال	ریال
۱۱,۵۹۰,۱۶۳,۹۲۸	(۲۳۲,۷۳۴,۲۱۵)
۱۱,۵۹۰,۱۶۳,۹۲۸	(۲۳۲,۷۳۴,۲۱۵)

۱۴-۱ سود سپرده های بانکی دریافتنی

سپرده بانک پاسارگاد حساب شماره حساب
 ۲۰۷۳۰۷۱۷۶۷۲۸۶۳۱



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۵- پیش پرداخت ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	
ریال	ریال		
.	۱,۷۹۵,۵۳۰,۰۰۰	۱۵-۱	پیش پرداخت حق کارشناسی واحد های ساختمان
.	۳۰۴,۶۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵-۲	پیش پرداخت های خرید واحد های ساختمان
.	۳۰۶,۴۳۰,۵۳۰,۰۰۰		

۱۵-۱- پیش پرداخت حق کارشناسی بابت واحد های در حال معامله بوده که مبلغ نهایی پس از گزارش کارشناسی و تکمیل فرآیند خرید به بهای تمام شده سرمایه گذاری منتقل می شود.

۱۵-۲- پیش پرداخت های خرید واحد های ساختمان بشرح ذیل است:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
ریال	ریال	
.	۱۵۷,۴۹۵,۰۰۰,۰۰۰	پیش پرداخت خرید آپارتمان مجتمع آرش به پلاک ثبتی ۳۳۵۳۰
.	۱۴۷,۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	پیش پرداخت خرید آپارتمان مجتمع شقایق به پلاک ثبتی ۶۳۳۴۶
.	۳۰۴,۶۳۵,۰۰۰,۰۰۰	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۶- سایر سرمایه گذاری ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۳/۰۹/۳۰		سرمایه گذاری جاری سریع معامله در بازار		تعداد	فرابورس:
درصد به کل دارایی ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد به کل دارایی ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده		
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال		سرمایه گذاری در سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس و
۰/۰۰٪	۰	۰	۰/۳۵	۱۷,۳۳۳,۵۸۶,۵۴۰	۱۸,۰۸۵,۴۷۱,۷۱۳	۶۸,۰۰۰,۰۰۰	بهساز کاشانه تهران
۰/۰۰٪	۰	۰	۰/۷۷	۳۸,۰۶۶,۹۱۹,۳۱۹	۳۸,۳۹۷,۸۳۹,۷۴۵	۷,۵۶۸,۱۳۷	بین المللی توسعه ساختمان
۰/۰۰٪	۰	۰	۰/۶۳	۳۱,۰۱۳,۳۶۶,۵۵۶	۳۰,۳۱۳,۳۷۷,۰۶۳	۱۴,۰۰۰,۹۴۰	توسعه و عمران امید
۰/۰۰٪	۰	۰	۰/۳۳	۱۱,۴۵۰,۸۵۳,۵۹۹	۱۲,۰۳۱,۳۶۳,۴۹۸	۷,۱۳۷,۱۷۱	سرمایه گذاری ساختمان ایران
۰/۰۰٪	۰	۰	۰/۳۲	۱۵,۸۲۵,۱۷۶,۰۰۰	۱۵,۷۷۴,۶۱۵,۳۱۲	۲,۰۰۰,۰۰۰	نوسازی و ساختمان تهران
۰/۰۰٪	۰	۰	۰	۴۱/۲۷	۲,۰۴۱,۳۸۳,۹۳۱,۵۲۵	۷۴,۵۵۵,۱۲۹	واحد های صندوق های سرمایه گذاری:
۰/۰۰٪	۰	۰	۰	۴۳/۵۷	۲,۰۵۶,۴۰۷,۱۷,۵۷۱		صندوق سرمایه گذاری قابل معامله یا قوت آگاه

۱۷- سرمایه گذاری در سپرده های بانکی

۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۳/۰۹/۳۰		نرخ سود	تاریخ سررسید	تاریخ سپرده	
درصد از کل دارایی ها	مبلغ ریال	درصد از کل دارایی	مبلغ ریال				
۱۰/۷۳	۱۲,۰۷۵,۳۰۱,۸۹۰	۰/۰۲	۸۱۲,۵۳۸,۳۷۲	ادرسد روزشمار	ندارد	۱۴۰۳/۰۴/۰۱	بانک پاسارگاد شعبه هفت تیر - ۲۰۷۸۱۰۰۱۷۶۷۲۸۶۳۱
۸۸/۸۷	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰/۸۴	۲,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰	۱۴۰۶/۰۷/۲۳	۱۴۰۳/۰۷/۲۳	بانک پاسارگاد شعبه هفت تیر - ۲۰۷۳۰۷۱۷۶۷۲۸۶۳۱
۰/۰۰	۰	۴/۸۹	۲۴۱,۸۸۲,۵۳۵,۷۶۵	ادرسد روزشمار	ندارد	۱۴۰۳/۰۷/۲۵	بانک صادرات شعبه آزادگان اهواز - ۰۲۱۹۴۳۲۱۰۸۰۰۷
۰/۰۰	۰	۰/۰۳	۱,۴۳۷,۸۳۶,۱۵۹	ادرسد روزشمار	ندارد	۱۴۰۳/۰۸/۲۷	بانک خاورمیانه شعبه مهمستان - ۷۰۷۰۷۶۳۸۶-۸۱۰۰۱-۰۰۵
۹۹/۶۰	۱۱۲,۰۷۵,۳۰۱,۸۹۰	۴۵/۸۸	۲,۳۶۴,۱۲۳,۹۲۰,۲۹۶				

۱۸- موجودی نقد

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
ریال	ریال
۰	۳۴۶,۱۱۳,۲۵۷
۰	۳۷۰,۸۵۱,۰۰۰
۰	۷۱۶,۹۶۴,۲۵۷



۲۰۷,۱۱۰,۱۷۶۷۲۸۶۳۱ - شعبه هفت تیر - ۲۰۷,۱۱۰,۱۷۶۷۲۸۶۳۱ - شعبه هفت تیر - ۲۰۷,۱۱۰,۱۷۶۷۲۸۶۳۱ - شعبه هفت تیر

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۹- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سایر حساب پرداختنی
ریال	ریال	اشخاص وابسته:
۵۰۰,۰۰۰	۶,۵۶۰,۹۰۲,۰۰۹	مدیر صندوق، سیدگردان آگاه
.	۱۲۸,۱۴۲,۰۵۶	متولی، موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین
.	۱۳۴,۱۰۳,۴۸۰	حسابرس، موسسه حسابرسی و خدمات مالی و مدیریت ایران مشهود
.	۶,۵۵۹,۴۰۲,۰۰۹	بازارگردان، صندوق بازارگردانی آگاه
.	۳۸,۶۰۹,۸۳۲,۶۸۹	جاری کارگزاری
.	۶,۵۵۹,۴۰۲,۰۰۹	مدیر بهره برداری، شرکت مدیریت سرمایه دایموند
۵۰۰,۰۰۰	۵۸,۵۵۱,۷۸۴,۲۵۲	
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	سایر اشخاص
.	۱,۴۶۷,۷۵۹,۵۶۳	بدهی بابت درخواست صدور واحد های سرمایه گذاری ممتاز
.	۱۹۵,۶۸۳,۰۰۷	بدهی به مدیر بابت هزینه آبونمان نرم افزار
.	۲۴۰,۵۲۰,۹۲۴	ذخیره کارمزد تصفیه
.	۱۴۶,۷۷۵,۹۵۶	ذخیره آبونمان نرم افزار
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۵۰,۷۳۹,۴۵۰	بدهی بابت امور صندوق
۱۰۰,۰۰۰,۵۰۰,۰۰۰	۶۰,۶۰۲,۵۲۳,۷۰۲	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۰- خالص دارایی ها

واحد های سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۴۵۲,۵۹۳,۳۰۷ واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد.

۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۳/۰۹/۳۰		واحد های سرمایه گذاری عادی
ریال	تعداد	ریال	تعداد	
.	.	۳,۰۳۴,۹۳۲,۲۲۰,۳۳۹	۲۸۷,۳۶۲,۸۳۳	سایر سرمایه گذاران
.	.	۷۴۴,۳۶۷,۱۷۹,۳۴۰	۷۰,۴۸۰,۴۷۴	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی آگاه
.	.	۲۲۱,۷۸۷,۸۲۱,۲۰۸	۲۱,۰۰۰,۰۰۰	صندوق سرمایه گذاری همای آگاه
.	.	۲,۱۱۲,۲۶۴,۹۶۴	۲۰۰,۰۰۰	شرکت سیدگردان آگاه (سهامی خاص)
.	.	۱۰۰,۳۳۲,۵۸۵,۷۸۴	۹,۵۰۰,۰۰۰	شرکت بیمه زندگی آگاه (سهامی عام)
.	.	۶۷۰,۶۴۴,۱۲۶,۰۳۲	۶۳,۵۰۰,۰۰۰	صندوق سرمایه گذاری یاقوت آگاه
.	.	۵,۸۰۸,۷۲۸,۶۵۱	۵۵۰,۰۰۰	صندوق سرمایه گذاری مروارید آگاه
				واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
.	.	۱۰۳,۴۹۷,۸۰۰,۰۰۰	۹,۸۰۰,۰۰۰	شرکت سیدگردان آگاه (سهامی خاص)
.	.	۱,۰۵۶,۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	شرکت مشاور سرمایه گذاری آوای آگاه (سهامی خاص)
.	.	۱,۰۵۶,۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	شرکت کارگزاری آگاه (سهامی خاص)
.	.	۴,۸۸۵,۵۹۴,۹۲۶,۳۱۸	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	

۲۱- نقد حاصل از عملیات

۱۴۰۳/۰۹/۳۰	ریال	سود خالص
	۲۴۷,۱۳۶,۶۵۲,۲۸۵	
		تعدیلات:
(۲۰۷,۶۶۶,۰۰۰,۰۰۰)		(افزایش) کاهش سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
(۹۱۹,۶۷۲,۲۱۵)		(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
(۱۰,۹۰۷,۰۲۷,۵۷۰)		(افزایش) کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۳۰۶,۴۳۰,۵۳۰,۰۰۰)		(افزایش) کاهش پیش پرداخت ها
(۲,۱۵۴,۹۸۳,۹۳۳,۵۳۹)		(افزایش) کاهش سایر سرمایه گذاری ها
(۲,۱۵۲,۰۴۷,۶۱۸,۴۰۶)		(افزایش) کاهش سرمایه گذاری در سپرده های بانکی
۶۰,۶۰۲,۰۲۳,۷۰۲		(کاهش) پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
(۴,۷۷۲,۳۵۲,۷۵۸,۰۲۸)		
(۴,۵۲۵,۲۱۶,۱۰۵,۷۴۳)		



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۲- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۲-۱- عوامل ریسک

عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق با توجه به ماهیت سرمایه گذاری های 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 گذاری های 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 ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های صفحات بعد توجه ویژه مبذول دارند.

۲۲-۱-۱- ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق

صندوق در املاک و مستغلات مذکور مطابق امیدنامه حاضر سرمایه گذاری می کند و همچنین بخشی از دارایی های 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 قیمت ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی های 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 دارایی های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۲۲-۱-۲- 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 تالیید 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.

۲۲-۱-۳- ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای سرمایه گذاری

هر چند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه گذاری نقد شوندگی آنها را افزایش می دهد 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.

۲۲-۱-۴- ریسک عدم تقاضا برای فروش، مزایده املاک و مستغلات صندوق

اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری می کند 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 شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۵-۲۲-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 دارایی های 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 می رود ارزش خالص داراییهای صندوق که در تواتر روزانه افشا می شود. لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی باشد 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.

۶-۲۲-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 نکول کنند یا تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیر مترقبه به طول بینجامد و بخشی از منابع صندوق در صورت خالص دارایی ها غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند.

۷-۲۲-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 اعتنائی 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.

۸-۲۲-ریسک نقد شوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت ها 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 مسئولیت های بازارگردان علی الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن دارایی های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می باشد 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.

۹-۲۲-ریسک نکول اوراق بهادار

اوراق بهادار شرکت ها بخش کوچکی از دارایی های صندوق را تشکیل می دهد. 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 شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۰-۲۲-ریسک تغییر قوانین و مقررات

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد گرچه تغییرات قوانین و مقررات می تواند در جهت منافع سرمایه گذاران باشد. لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می تواند 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 شرکت های پیمانکاری و ... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشاء دستور العمل معامله و است.

۱۱-۲۲-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 معامله 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.

۲۳-وضعیت مالیاتی

درآمد صندوق بر اساس تبصره یک ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم از پرداخت مالیات بر عملکرد و مالیات بر ارزش افزوده معاف می باشد.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۴- سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق
سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق به شرح جدول زیر می باشد:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۳/۰۹/۳۰					
درصد	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	نوع واحدهای سرمایه گذاری	نوع وابستگی	نام	اشخاص وابسته
ارکان صندوق							
۹/۸۰۰	۹,۸۰۰,۰۰۰	۷/۱۲	۹,۸۰۰,۰۰۰	ممتاز	دارنده واحد های ممتاز	شرکت سیدگردان آگاه(سهایی خاص)	مدیر و اشخاص وابسته به وی
۱/۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۰/۰۲	۱۰۰,۰۰۰	ممتاز	دارنده واحد های ممتاز	شرکت کارگزاری آگاه (سهایی خاص)	مدیر و اشخاص وابسته به وی
۱/۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۰/۰۲	۱۰۰,۰۰۰	ممتاز	دارنده واحد های ممتاز	شرکت ستار سرمایه گذاری آگاهی	مدیر و اشخاص وابسته به وی
سایر اشخاص							
۰/۰۰	۰	۴/۳۳	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	عادی	دارندگان واحد های عادی	صندوق های با مدیر مشترک	صندوق سرمایه گذاری بازارگردانی آگاه
۱۰۰/۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶/۴۹	۳۰,۰۰۰,۰۰۰				

۲۵- معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آن ها
معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آن ها طی دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر می باشد:

مانده بدهکار (بستانکار)		شرح معامله		نوع وابستگی		طرف معامله	
۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	تاریخ معامله	ارزش معامله	موضوع معامله	نوع وابستگی	طرف معامله	
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
(۵۰۰,۰۰۰)	(۶,۵۵۹,۰۹۰,۰۰۹)	۶,۵۵۹,۰۹۰,۰۰۹	۶,۵۵۹,۰۹۰,۰۰۹	کارمزد ارکان	مدیر	شرکت سیدگردان آگاه	
۰	(۱۲۸,۱۴۲,۰۵۶)	۱۲۸,۱۴۲,۰۵۶	۱۲۸,۱۴۲,۰۵۶	کارمزد ارکان	مشتری	موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسان	
۰	(۱۳۴,۱۰۳,۴۸۰)	۱۳۴,۱۰۳,۴۸۰	۱۳۴,۱۰۳,۴۸۰	کارمزد ارکان	حسابرس	موسسه حسابرسی و خدمات مالی و مدیریت ایران مشهود	
۰	(۶,۵۵۹,۰۹۰,۰۰۹)	۶,۵۵۹,۰۹۰,۰۰۹	۶,۵۵۹,۰۹۰,۰۰۹	کارمزد ارکان	بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی آگاه	
۰	(۶,۵۵۹,۰۹۰,۰۰۹)	۶,۵۵۹,۰۹۰,۰۰۹	۶,۵۵۹,۰۹۰,۰۰۹	کارمزد ارکان	مدیر بهره برداری	شرکت مدیریت سرمایه دانمودند	
۰	(۳۸,۶۰۹,۸۳۳,۶۸۹)	۳۸,۶۰۹,۸۳۳,۶۸۹	۳۸,۶۰۹,۸۳۳,۶۸۹	خرید و فروش اوراق بهادار	کارگزاری	شرکت کارگزاری آگاه	
(۵۰۰,۰۰۰)	(۵۸,۵۵۱,۷۸۴,۲۵۲)		۲۰,۲۱۵,۶۴۰,۵۱۳				

۲۶- تعهدات، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی
در تاریخ صورت خالص دارایی ها، صندوق فاقد تعهدات سرمایه ای، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی است.
مالکیت دارایی های صندوق فاقد هر گونه محدودیت، تقصیر و توثیق به نفع سایر اشخاص می باشد

۲۷- رویداد ها بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها

۲۸- رویداد ها بعد از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تأیید صورت های مالی رویدادی که مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در آن باشد اتفاق نیفتاده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۸- گزارش خالص واحد های سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

۲۸-۱- گزارش خالص ارزش واحد های سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز (براساس گزارش هیئت کارشناسی) در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ به شرح ذیل است:

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	بهای تمام شده	ارزش روز
	ریال	ریال
دارایی ها		
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۲۰۷,۶۶۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۲۳,۶۶۶,۰۰۰,۰۰۰
سایر دارایی ها	۹۱۹,۶۷۲,۲۱۵	۹۱۹,۶۷۲,۲۱۵
حساب های دریافتی	۱۱,۳۵۷,۴۲۹,۷۱۳	۱۱,۳۵۷,۴۲۹,۷۱۳
پیش پرداخت ها	۳۰۶,۴۳۰,۵۳۰,۰۰۰	۳۰۶,۴۳۰,۵۳۰,۰۰۰
سایر سرمایه گذاری ها	۲,۱۵۴,۹۸۳,۹۳۳,۵۳۹	۲,۱۵۴,۹۸۳,۹۳۳,۵۳۹
سرمایه گذاری در سپرده های بانکی	۲,۲۶۴,۱۲۲,۹۲۰,۲۹۶	۲,۲۶۴,۱۲۲,۹۲۰,۲۹۶
وجوه نقد	۷۱۶,۹۶۴,۲۵۷	۷۱۶,۹۶۴,۲۵۷
جمع دارایی ها	۴,۹۴۶,۱۹۷,۴۵۰,۰۲۰	۴,۹۶۲,۱۹۷,۴۵۰,۰۲۰
بدهی ها		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۶۰,۶۰۲,۵۲۳,۷۰۲	۶۰,۶۰۲,۵۲۳,۷۰۲
جمع بدهی ها	۶۰,۶۰۲,۵۲۳,۷۰۲	۶۰,۶۰۲,۵۲۳,۷۰۲
خالص دارایی ها	۴,۸۸۵,۵۹۴,۹۲۶,۳۱۸	۴,۹۰۱,۵۹۴,۹۲۶,۳۱۸
تعداد واحد های سرمایه گذاری	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۵۶۱	۱۰,۵۹۶

مفروضات محاسبه خالص ارزش دارایی ها به ارزش روز به شرح ذیل است:

۲۸-۲- مبنای ارزش گذاری سرمایه گذاری در املاک و مستغلات، گزارش ارزیابی هیات کارشناسی در خصوص ساختمان اسکان به تاریخ ۱۲ آبان ۱۴۰۳ می باشد.

۲۸-۳- مبنای ارزش گذاری سایر سرمایه گذاری ها، به خالص ارزش فروش سرمایه گذاری ها و براساس قیمت های تابلو معاملاتی بازار سرمایه در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ می باشد.

