

گزارش حسابرسی مستقل

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

بائنضمام

صورت های مالی همراه با یادداشت های توضیحی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

فهرست مندرجات

عنوان	شماره صفحه
گزارش حسابرس مستقل	۱ الی ۵
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 ۲۵



بسمه تعالی

گزارش حسابرس مستقل

به مجمع 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ و صورت‌های سود و زیان و گردش خالص دارایی‌ها برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ الی ۳۱ 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ و عملکرد مالی و گردش خالص دارایی‌های آن را برای سال مالی 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 حرفه ای 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 (۱۴۰۱ه)

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 می شود. 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 می باشند، زمانی با اهمیت تلقی می شوند که بطور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورت‌های مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه ای 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 می شود، روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند 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 می شود.
- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می شود.
- 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 می تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه گیری می شود. اگر چنین نتیجه گیری 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 می گردد. نتیجه گیری‌ها 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 گونه ای در صورت‌های مالی منعکس شده اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می گردد.

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 می شود.

همچنین این موسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و نیز مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار مربوط به صندوق های سرمایه گذاری را به مجمع صندوق گزارش کند.





گزارش حسابرس مستقل (ادامه)

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- موارد عدم رعایت مفاد امیدنامه در ارتباط با نصاب سرمایه‌گذاری به شرح زیر است:

۷-۱-۱- حد نصاب سرمایه‌گذاری در موضوع اصلی سرمایه‌گذاری (خرید و فروش و اجاره داری املاک و مستغلات) به میزان حداقل ۷۰ درصد از دارایی های صندوق.

۷-۱-۲- حد نصاب سرمایه‌گذاری در اوراق رهنی، صندوق درآمد ثابت و سپرده بانکی به میزان حداکثر ۳۰ درصد از دارایی های صندوق.

۷-۲- مفاد تبصره ۱ ماده ۳۷ اساسنامه در خصوص انتشار فهرست اسامی حاضران در جلسه مجمع صندوق ظرف سه روز کاری پس از تشکیل مجمع در تارنمای صندوق. (انتشار با تأخیر فهرست اسامی حاضران در جلسه مجمع مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۱ در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۹)

۷-۳- مفاد بند ۱ ماده ۴۵ اساسنامه در خصوص تهیه بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ املاک و مستغلات توسط مدیر بهره برداری پیش از شروع پذیره نویسی اولیه (انتشار در ۱۴۰۳/۱۲/۲۲) و نیز سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱ پیش از آغاز سال مالی. (انتشار در ۱۴۰۴/۰۵/۱۵)

۷-۴- مفاد بند ۹ ماده ۶۸ اساسنامه در خصوص انتشار اطلاعیه خرید یا فروش آن دسته از املاک و مستغلات صندوق که ارزش آن ها برابر یا بیش از ۱۰ درصد ارزش دارایی های صندوق است، در تارنمای صندوق. (انتشار اطلاعیه خرید ملک نونهالان در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۳)

۷-۵- مفاد بند ۱۵ ماده ۶۸ اساسنامه، تبصره ۲ ماده ۵۰ و بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۰۳۴ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۵ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص انتشار گزارش عملکرد و صورت های مالی (حسابرسی نشده) دوره های دو ماه و ۱۳ روزه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ و سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ 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)، اظهارنظر حسابرس درمورد گزارش عملکرد و صورت های مالی دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ ظرف ۳۰ روز پس از دریافت (با تأخیر در تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۵) و مفاد بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۰۰۷ 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 و نیز انتشار گزارش عملکرد و صورت های مالی دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ حداکثر ۲۰ روز کاری پس از پایان دوره در سامانه کدال (انتشار با تأخیر در ۱۴۰۳/۱۱/۰۷).





گزارش حسابرسی مستقل (ادامه)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

۷-۶- مفاد ماده ۶۲ و بند ۱۴ ماده ۶۸ اساسنامه در خصوص تهیه و ارائه صورت وضعیت های بهره برداری عملیاتی از املاک و مستغلات حداقل هر سه ماه یکبار توسط مدیر بهره برداری صندوق و ارائه به مدیر صندوق جهت انتشار.

۷-۷- مفاد بند ۱۶ ماده ۶۸ اساسنامه در خصوص انتشار گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به «بهای تمام شده» و «ارزش روز» در پایان هر دوره شش ماهه حداکثر ۴۵ روز پس از پایان هر دوره.

۷-۸- 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.

۷-۹- مفاد بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۰۵۷ مورخ ۱۳۹۵/۰۹/۲۴ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص ارسال به موقع اطلاعات صندوق‌های سرمایه گذاری بصورت روزانه، حداکثر تا ساعت ۱۶ همان روز بصورت فایل (XML) به سازمان بورس و اوراق بهادار به آدرس www.sanam.codal.ir. (ارسال اطلاعات تاریخ های ۱۴۰۴/۰۱/۱۷ الی ۱۴۰۴/۰۱/۱۹ با تأخیر در ۱۴۰۴/۰۱/۲۳)

۷-۱۰- مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۰۹۳ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۰۵ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص افشا صورت پرتفوی ماهانه صندوق حداکثر ظرف ۱۰ روز پس از پایان ماه قبل بطور همزمان در تارنمای اطلاع رسانی صندوق و سامانه کدال با امضای بالاترین مقام اجرایی مدیر صندوق. (انتشار صورت پرتفویهای ماهانه بدون امضای بالاترین مقام اجرایی مدیر صندوق)

۷-۱۱- مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۷ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص انجام کلیه پرداخت‌های صندوق به صورت الکترونیکی. (عمدتاً شامل پرداخت به کارگزاری)

۸- در اجرای مفاد بند ۱ ماده ۵۰ 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 جمع‌آوری مدارک و مستندات مربوط، به صورت نمونه‌ای مورد رسیدگی و بررسی این موسسه قرار گرفته است. در حدود رسیدگی‌های انجام شده توسط این موسسه، به استثنای موارد مندرج در بند ۷ این گزارش، این موسسه به مواردی که حاکی از عدم رعایت اصول و رویه‌های کنترل داخلی باشد، برخورد نکرده است.

۹- در اجرای مفاد جزء ب بند ۲ ماده ۵۰ اساسنامه، محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده و به ارزش روز در پایان سال مالی مورد گزارش (موضوع یادداشت توضیحی ۲۸) مورد رسیدگی قرار گرفته است. با در نظر گرفتن مورد مندرج در بند ۸-۷ این گزارش در خصوص ارزیابی املاک، این موسسه به مورد حائز اهمیتی حاکی از عدم صحت محاسبات انجام شده، برخورد نکرده است.





گزارش حسابرس مستقل (۱۵۱مه)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

۱۰- گزارش عملکرد مدیر صندوق، برای سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ که در اجرای مفاد بند ۱۲ ماده ۴۲ اساسنامه و به منظور تقدیم به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز تنظیم گردیده، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظر این مؤسسه 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 بند ۲ ماده ۵۰ 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: ۲۹ مرداد ۱۴۰۴

موسسه حسابرسی و خدمات مالی و مدیریت

ایران مشهود (حسابداران رسمی)

نیم جناب

شماره عضویت ۹۰۱۸۲۴

محمدجواد مصلح

شماره عضویت ۹۶۲۵۱۶

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

مجمع محترم صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه مربوط به سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ 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 جریان‌های نقدی
	یادداشت‌های توضیحی:
۶	الف: اطلاعات کلی صندوق
۷	ب: ارکان صندوق سرمایه‌گذاری
۸	پ: مبنای تهیه صورت‌های مالی
۸-۹	ت: خلاصه اهم رویه‌های حسابداری
۱۰-۲۵	ث: یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های 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 ارایه 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 ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ به تایید ارکان زیر در صندوق رسیده است.



نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق

قاسم دارایی

شرکت سبذگردان آگاه
(سهامی خاص)

مدیر صندوق

موسسه حسابرسی و بهبود سیستم
های مدیریت حسابرسین
(حسابداران رسمی)



ابوالفضل بسطامی

متولی صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

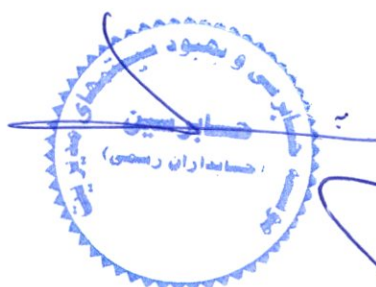
صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

(حسابرسی نشده)

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۱/۰۳/۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۱/۰۳/۱۴۰۳	
	ریال	ریال	
درآمدهای عملیاتی			
سود فروش سرمایه گذاری در واحد های املاک	۵	۱۵۹,۹۹۶,۰۶۸,۶۴۲	.
سود فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار	۶	۲۴۷,۳۱۷,۸۵۹,۸۵۸	.
زیان تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۷	(۱۱,۱۲۱,۱۶۶,۷۰۰)	.
درآمد اجاره	۸	۱,۷۰۱,۳۶۹,۸۴۶	.
سود سهام	۹	۲۲,۱۶۱,۱۷۰,۶۱۵	.
سود صندوق های سرمایه گذاری	۱۰	۱۰,۵۴۵,۸۶۷,۰۳۰	.
سود سپرده های بانکی	۱۱	۲۸۸,۲۳۰,۲۲۷,۵۹۳	۱۲,۵۲۵,۲۲۴,۰۳۳
سایر درآمدها	۱۲	۹۰۳,۳۰۸,۰۸۳	.
جمع درآمدهای عملیاتی		۷۱۹,۷۳۴,۷۰۴,۹۶۷	۱۲,۵۲۵,۲۲۴,۰۳۳
هزینه های عملیاتی			
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۱۳	۷۹,۲۹۳,۹۶۷,۷۲۹	.
سایر هزینه های عملیاتی	۱۴	۴,۹۵۲,۹۹۲,۳۰۱	۲۰,۰۰۰
جمع هزینه های عملیاتی		۸۴,۲۴۶,۹۶۰,۰۳۰	۲۰,۰۰۰
سود خالص		۶۳۵,۴۸۷,۷۴۴,۹۳۷	۱۲,۵۲۵,۲۰۴,۰۳۳
سود هرواحد سرمایه گذاری	۱۵	۱,۳۷۴	

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

(حسابرسی نشده)		
۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
		دارایی ها
.	۳,۳۰۰,۸۷۸,۶۰۷,۵۰۰	۱۶ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
.	۳,۳۲۸,۱۹۴,۱۳۹	۱۷ سایر دارایی ها
۴۵۰,۴۰۲,۱۴۳	۲۷,۴۸۹,۱۲۵,۲۹۹	۱۸ حساب های دریافتی
.	۲,۱۷۴,۴۳۰,۹۱۸,۳۳۵	۱۹ سایر سرمایه گذاری ها
۱۱۲,۰۷۵,۳۰۱,۸۹۰	۴۲,۱۲۱,۳۱۴,۶۴۶	۲۰ سرمایه گذاری در سپرده های بانکی
.	۵۰,۰۹۵,۰۶۷,۹۵۰	۲۱ وجوه نقد
۱۱۲,۵۲۵,۷۰۴,۰۳۳	۵,۵۵۳,۳۴۳,۲۲۷,۸۶۹	جمع دارایی ها
		بدهی ها
۱۰۰,۰۰۰,۵۰۰,۰۰۰	۲۷۹,۳۹۷,۲۰۸,۸۹۹	۲۲ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۰۰,۰۰۰,۵۰۰,۰۰۰	۲۷۹,۳۹۷,۲۰۸,۸۹۹	جمع بدهی ها
۱۲,۵۲۵,۲۰۴,۰۳۳	۵,۲۷۳,۹۴۶,۰۱۸,۹۷۰	۲۳ خالص دارایی ها
۱,۲۵۳	۱۱,۴۰۱	خالص دارایی های هر واحد سرمایه گذاری

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

گردش خالص دارایی ها

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

مبلغ	تعداد واحد های سرمایه گذاری	یادداشت
ریال		
۱۲,۵۲۵,۲۰۴,۰۳۳	-	دارایی ها 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 سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴:
۴,۵۲۵,۹۳۳,۰۷۰,۰۰۰	۴۵۲,۵۹۳,۳۰۷	تعداد واحد های صادر شده طی سال
۶۳۵,۴۸۷,۷۴۴,۹۳۷	-	سود خالص سال
۵,۲۷۳,۹۴۶,۰۱۸,۹۷۰	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	خالص دارایی ها در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ ۲۳

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



[Handwritten signature]

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی	ریال	
نقد حاصل از عملیات	۲۴	(۴,۶۲۰,۸۳۸,۰۰۲,۰۵۰)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی		(۴,۶۲۰,۸۳۸,۰۰۲,۰۵۰)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		.
دریافت نقد ناشی از فروش واحد های سرمایه گذاری		(۴,۶۲۰,۸۳۸,۰۰۲,۰۵۰)
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی		
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		۴,۶۲۵,۹۳۳,۰۷۰,۰۰۰
جریان های نقدی ورودی حاصل از پذیره نویسی		۴,۶۲۵,۹۳۳,۰۷۰,۰۰۰
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	۲۱	۵,۰۹۵,۰۶۷,۹۵۰
خالص افزایش در موجودی نقد		.
مانده موجودی نقد ابتدای سال		۵,۰۹۵,۰۶۷,۹۵۰
مانده موجودی نقد پایان سال		

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



[Handwritten signature]

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱- اطلاعات کلی صندوق

۱-۱- تاریخچه فعالیت

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه که از نوع صندوق املاک و مستغلات محسوب می شود، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۱۹ تحت شماره ۵۷۲۱۵ و شناسه ملی ۱۴۰۱۳۲۳۴۲۰۱ 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 هرگونه خرید و تملک دارایی های غیرمنقول با هدف اجاره و افزایش ارزش، سرمایه گذاری در واحد های صندوق های 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 سپرده های بانکی سرمایه گذاری می نماید. مرکز اصلی صندوق در تهران، کاوشیه، 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
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.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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:

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، در مجمع 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	درصد واحدهای ممتاز
	تحت تملک	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

۲-۱- 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 کاووسییه کوچه مدیر، خیابان یزدان پناه پلاک ۹۱ طبقه ۱۰

۲-۲- متولی: موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین (حسابداران رسمی) که در تاریخ ۱۳۷۱/۰۳/۱۳ به شماره ثبت ۶۸۷۰ و شناسه ملی ۱۰۱۰۳۱۶۹۹۱ 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

۲-۳- 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 ۱۰۱۰۳۲۹۷۳ نزد مرجع ثبت شرکت های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از تهران- خیابان وحید دستگردی- بین اتوبان مدرس و بلوار آفریقا- پلاک ۲۹۰- طبقه چهارم

۲-۴- بازارگردان: صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی آگاه است که در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۱ به شماره ثبت ۴۹۵۸۲ و شناسه ملی ۱۴۰۰۹۱۲۴۷۵۵ نزد مرجع ثبت شرکت های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی بازارگردان عبارتست از: تهران، بلوار آفریقا - بالاتر از میرداماد- بن بست پیروز- پلاک ۱۳

۲-۵- مدیر بهره برداری: شرکت مدیریت سرمایه دایموند (سهامی خاص) 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

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۳- مبنای تهیه صورت های مالی

صورت های مالی صندوق بر مبنای ارزش های جاری در پایان سال 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 ۱۳۸۶/۱/۳۰ 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 می شود، سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد 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

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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.

۴-۴-۱- 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 تأسیس	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	۷۵٪ درصد (۰/۰۰۷۵) متوسط روزانه ارزش دارایی های صندوق
کارمزد بازرگدان	۷۵٪ درصد (۰/۰۰۷۵) متوسط روزانه ارزش دارایی های صندوق
کارمزد مدیر بهره برداری	۷۵٪ درصد (۰/۰۰۷۵) متوسط روزانه ارزش دارایی های صندوق
کارمزد متولی	سالانه 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 ۵۰۰ 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 کانونها	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 آنها	هزینه دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه پشتیبانی آن ها سالانه تا سقف ۲۰۰۰۰ 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 بازیافتی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد چنانچه مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که پیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی 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 چهل و 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
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۵- سود فروش سرمایه گذاری در واحد های املاک

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

تعداد	بهای فروش	بهای تمام شده واحد های فروش رفته	سایر هزینه های فروش	سود (زیان) خالص فروش
۱	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲۰۷,۶۶۶,۰۰۰,۰۰۰)	(۳,۸۱۷,۲۴۴,۰۰۳)	۵۸,۵۱۶,۷۵۵,۹۹۷
۱	۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱۸۴,۹۴۰,۵۳۰,۰۰۰)	(۳,۴۸۰,۰۰۰,۷۲,۱۵۰)	۳۶,۵۷۹,۳۷۷,۸۵۰
۱	۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱۶۱,۹۶۸,۶۹۴,۹۸۷)	(۱,۳۳۹,۱۵۲,۶۴۰)	۱۱,۷۹۲,۱۵۲,۳۷۳
۱	۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱۶۱,۹۶۸,۶۹۴,۹۸۷)	(۱,۳۳۹,۳۳۲,۹۶۸)	۱۱,۷۹۱,۹۷۲,۰۴۵
۱	۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱۶۱,۹۶۸,۶۹۴,۹۸۷)	(۱,۳۳۹,۱۹۶,۴۶۱)	۱۱,۷۹۲,۱۰۸,۵۵۲
۱	۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱۶۱,۹۶۸,۶۹۴,۹۸۳)	(۱,۳۳۹,۰۵۸,۸۷۹)	۱۱,۷۹۲,۳۴۶,۱۳۸
۱	۱۹۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱۷۴,۷۵۷,۲۱۲,۵۰۰)	(۲,۵۱۱,۳۵۱,۸۱۳)	۱۷,۷۳۱,۴۳۵,۶۸۷
	۱,۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۲۱۵,۲۳۸,۵۲۲,۴۴۴)	(۱۴,۷۶۵,۴۰۸,۹۱۴)	۱۵۹,۹۹۶,۰۶۸,۶۴۲

۵-۱- سایر هزینه های فروش شامل کمیسیون فروش، هزینه نقل و انتقال سند، عوارض شهرداری و سایر هزینه های مرتبط با انتقال دارایی به فروشنده می باشد.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

سود فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار	سال مالی منتهی به	
	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت
سود فروش سرمایه گذاری در اوراق بهادار به شرح زیر است:	ریال	
۶-۱ سود (زیان) فروش سهام و حق تقدم سهام	(۳۲۶۷۶۶۴۴,۳۴۴)	۶-۱
سود حاصل از فروش واحد های صندوق های سرمایه گذاری	۲۸۹,۹۹۴,۵۰۴,۱۰۲	۶-۱
	<u>۲۴۷,۳۱۷,۸۵۹,۸۵۸</u>	

۱-۶- سود (زیان) حاصل از فروش سهام و حق تقدم سهام و صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد.

نام شرکت	تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کاربرد فروش	مالیات	سود (زیان) فروش
		ریال	ریال		ریال	ریال
بهمنز کاشانه تهران	۵,۳۷۰,۰۱۴	۱۰,۷۲۹,۱۹۸,۱۴۰	(۹,۷۳۵,۹۱۸,۱۵۶)	(۱۰,۱۹۱,۵۹۶)	(۵۳,۴۴۵,۹۸۹)	۹۲۹,۴۴۳,۳۹۹
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۱۴۰,۳۸,۹۳۱	۶۰,۳۰۰,۷۹۲,۰۱۱	(۹۷,۰۶۴,۶۴۹,۱۴۹)	(۱,۶۹۱,۱۵۳)	(۸۹,۰۰۸,۷۷۷,۵۰۶)	(۳۶,۸۶۹,۷۷۷,۵۰۶)
عمران توسعه فارس	۷۵,۰۰۰	۱,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۸۷۶,۵۹۲,۰۳۶)	(۱,۸۳۳,۹۶۴)	(۹,۶۰۰,۰۰۰)	۳۱,۹۸۴,۰۰۰
بین المللی توسعه ساختمان	۸,۸۷۲,۸۵۷	۴۵,۷۳۱,۸۸۳,۰۹۴	(۵,۲۶۶,۴۱۵,۴۱۸)	(۳,۴۴۴,۵۱۰)	(۲۸,۶۵۹,۴۱۳)	۷۴۳,۵۵۵,۰۱۴
توسعه شهری توس گستر	۳۶۹,۸۷۶	۴۰,۸۰۰,۷۳۶,۸۵۰	(۳۲,۴۳۱,۷۱۳,۳۷۶)	(۳,۸۷۶,۳۱۹)	(۲۰,۴۰۳,۶۸۱)	(۱,۳۰۹,۹۵۸,۵۶۸)
نوسازی و ساختمان تهران	۴,۱۳۷,۱۲۵	۲۶,۲۸۷,۳۳۲,۵۸۰	(۳۲,۴۳۱,۷۱۳,۳۷۶)	(۲۴,۹۷۲,۶۲۳)	(۱۳۱,۴۳۶,۱۶۵)	(۶,۳۰۰,۸۸۹,۵۸۳)
		۱۴۹,۴۹۸,۴۲۶,۵۷۵	(۱۹۱,۰۹۲,۵۱۲,۳۹۲)	(۱۰۱,۳۲۰,۶۶۴)	(۵۳۲,۷۵۳,۹۶۳)	(۴۲,۶۷۶,۶۴۴,۲۴۴)
صندوق س یاقوت آگاه-ثبت	۲۰۴,۳۱۶,۰۲۷	۵,۹۶۳,۸۸۴,۰۶۱,۰۴۴	(۵,۶۹۰,۳۴۳,۷۴۳,۸۶۸)	(۱۰,۱۳۵,۳۶,۴۶۱)	.	۲۷۱,۶۲۶,۷۸۰,۷۱۵
صندوق س همای آگاه-ثبت	۱۰۴,۱۵۴,۷۶۰	۱,۰۵۷,۳۵۲,۴۸۳,۴۳۲	(۱,۰۴۳,۳۲۴,۱۸۸,۹۸۹)	(۱,۹۸,۲۴۴,۸۲۹)	.	۱۳,۸۳۰,۰۴۹,۶۱۴
صندوق س بارند پایدار سپهر	۷,۴۶۰,۵۴۵	۷۵,۱۱۲,۷۶۷,۰۶۰	(۷۴,۹۹۹,۹۹۷,۶۴۵)	(۱۴,۰۸۳,۶۳۹)	.	۹,۸۶۸,۵۷۶
صندوق س اعتماد آفرین پارسبان-د	۱۳,۳۸۸,۰۱۹	۱,۱۷۳,۳۴۴,۹۳۳,۲۷۶	(۱,۱۶۹,۵۶۴,۷۰۶,۵۰۹)	.	.	۳,۶۸۰,۲۲۶,۷۶۷
صندوق س کارا-د	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۹۶۱,۹۸۱,۰۷۷۶	(۳۹,۸۸۶,۱۰۲۵,۸۷۹)	.	.	۷۵۸,۷۸۴,۸۹۷
صندوق س درآمد ثابت کارآمد-د	۲	۲	(۳۳,۶۶۹)	.	.	(۳۳,۶۶۷)
		۸,۵۶۸,۳۱۴,۰۵۵,۵۹۰	۸,۳۷۶,۹۹۳,۶۸۵,۵۵۹	(۱,۳۲۵,۸۶۴,۹۲۹)	.	۲۸۹,۹۹۴,۵۰۴,۱۰۲
		۸,۷۷۷,۶۶۳,۸۹۸,۲۶۵	۸,۰۵۹,۹۰۱,۱۷۴,۲۶۷	(۱,۳۲۷,۰۸۵,۵۹۳)	(۵۳۲,۷۵۳,۹۶۳)	۲۴۷,۳۱۷,۸۵۹,۸۵۸



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۷-زبان تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

سود(زیان) تغییر ارزش سرمایه گذاری در اوراق بهادار به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	
(۷۲,۶۵۸,۸۳۵,۸۸۹)	۷-۱
۶۱,۵۳۷,۶۶۹,۱۸۹	۷-۱
(۱۱,۱۲۱,۱۶۶,۷۰۰)	

۷-۱- سود (زیان) تغییر ارزش سهام و حق تقدم سهام و صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

سود(زیان) تحقق نیافته ریال	مالیات ریال	کارمزد فروش ریال	ارزش دفتری ریال	بهای فروش ریال	تعداد	نام شرکت
۱,۱۰۹,۴۳۶,۷۳۴	(۶۸,۹۷۶,۵۹۷)	(۱۳,۱۰۵,۵۵۳)	(۱۲,۶۰۳,۸۰۰,۴۷۶)	۱۳,۷۹۵,۳۱۹,۳۶۰	۳۲۱,۰۰۸	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق
(۶,۸۳۷,۴۸۳,۳۸۹)	(۴۵۵,۸۵۹,۸۷۶)	(۸,۶۶۱,۳۷۶)	(۹۷,۴۶۶,۹۸۴,۱۷۱)	۹۱,۱۷۱,۹۷۵,۱۳۴	۳۷,۸۹۳,۵۸۹	بهساز کاشانه تهران
(۵۰,۸۷,۶۳۸,۰۸۷)	(۴۱۷,۱۳۶,۹۱۸)	(۷۹,۳۵۶,۰۱۳)	(۸۸,۰۱۸,۶۱۷,۴۳۶)	۸۳,۴۳۷,۳۸۲,۲۸۰	۳۴,۷۰۳,۵۷۰	سرمایه گذاری مسکن
(۸,۵۵۷,۸۵۴,۰۸۶)	(۳۲۸,۴۳۹,۶۴۳)	(۴۳,۴۰۳,۵۳۳)	(۵۳,۹۷۳,۹۳۹,۵۹۱)	۴۵,۶۸۷,۹۲۸,۶۸۰	۲,۱۵۷,۱۲۶	عمران توسعه فارس
۱,۳۰۶,۳۳۳,۸۱۷	(۱۲۳,۸۰۶,۴۸۵)	(۳۳,۵۳۳,۳۳۳)	(۲۳,۳۰۷,۶۴۳,۴۳۶)	۲۴,۷۶۱,۳۹۶,۹۸۰	۴,۶۳۶,۹۴۷	بین المللی توسعه ساختمان
(۳۲,۵۰۸,۴۳۰,۱۷۶)	(۵۶۵,۶۹۵,۱۸۸)	(۱۰۷,۴۸۲,۰۸۶)	(۱۳۴,۹۷۳,۳۹۰,۵۴۹)	۱۱۳,۱۳۹,۰۳۷,۶۴۷	۶۱,۱۲۳,۱۹۷	توسعه و عمران امید
(۱۵,۹۵۸,۵۱۳,۸۸۵)	(۳۱۰,۱۷۴,۷۳۶)	(۵۸,۹۳۳,۱۹۸)	(۷۷,۶۲۴,۳۵۰,۳۴۱)	۶۲,۰۳۴,۹۴۵,۱۸۰	۹,۸۷۸,۱۷۶	توسازی و ساختمان تهران
(۱۶,۱۳۴,۶۸۸,۹۳۷)	(۳۰۶,۰۶۰,۰۵۲)	(۵۸,۱۵۱,۴۱۰)	(۷۶,۹۷۳,۴۸۷,۹۶۵)	۶۱,۳۱۲,۰۱۰,۵۰۰	۴۸,۰۰۹,۴۲۰	سرمایه گذاری ساختمان ایران
(۷۲,۶۵۸,۸۳۵,۸۸۹)	(۲,۴۷۶,۱۴۹,۴۸۵)	(۴۷۰,۴۶۸,۴۰۰)	(۵۶۴,۹۴۲,۱۱۳,۸۶۵)	۴۹۵,۲۲۹,۸۹۵,۸۶۱		
۵۶,۰۰۰,۵۰۱,۳۳۸	-	(۳۵۴,۱۵۲,۶۸۹)	(۱,۳۹۹,۲۲۶,۳۴۵,۹۷۳)	۱,۳۵۵,۴۸۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۸۰۰,۰۰۰	صندوق در آمد ثابت کارآمد
۵,۵۳۷,۱۶۷,۸۵۱	-	(۶۱,۳۰۹,۱۴۴)	(۳۲۱,۳۸۳,۶۳۵,۱۹۷)	۳۲۶,۹۸۲,۱۰۲,۱۹۲	۳۲,۰۰۶,۸۶۲	صندوق س های آگاه-ثابت
۶۱,۵۳۷,۶۶۹,۱۸۹	-	(۳۱۵,۴۶۱,۸۳۳)	(۱,۶۳۰,۶۰۹,۹۷۱,۱۷۰)	۱,۶۸۲,۴۶۳,۱۰۲,۱۹۲		
(۱۱,۱۲۱,۱۶۶,۷۰۰)	(۲,۴۷۶,۱۴۹,۴۸۵)	(۴۷۰,۴۶۸,۴۰۰)	(۵۶۴,۹۴۲,۱۱۳,۸۶۵)	۲,۱۷۷,۶۹۲,۹۹۸,۵۳		



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۸- درآمد اجاره واحد ها

سال مالی منتهی به	
۱۴۰۴/۳/۳۱	
ریال	
۱,۷۰۱,۳۶۹,۸۴۶	
۱,۷۰۱,۳۶۹,۸۴۶	
درآمد اجاره واحد نوبتلان	

۹- سود سهام

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۳/۳۱									
خالص درآمد سود سهام	هزینه توزیع	جمع درآمد سود سهام	سود متعلق به هر سهم	تعداد سهام متعلقه در زمان مجمع	تاریخ تشکیل مجمع	سال مالی	نام شرکت	ریال	ریال
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰	۵۰۰,۰۰۰	۱۴۰۳/۱۰/۲۲	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	عمران و توسعه فارس		
۱,۲۶۶,۳۴۵,۵۴۰	۰	۱,۲۶۶,۳۴۵,۵۴۰	۳۰	۴۲,۲۱۱,۵۱۸	۱۴۰۳/۱۱/۱۴	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سرمایه گذاری ساختمان ایران		
۱,۷۳۵,۲۰۰,۵۵۰	۰	۱,۷۳۵,۲۰۰,۵۵۰	۱۵۰	۱۱,۵۶۸,۱۷۷	۱۴۰۳/۱۰/۱۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	بین المللی توسعه ساختمان		
۱۱۹,۰۳۱,۸۱۱	(۱۰,۴۳۴,۷۸۹)	۱۳۹,۴۵۶,۶۰۰	۳۵۰	۳۶۹,۸۷۶	۱۴۰۳/۱۲/۰۹	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	توسعه شهری توس گستر		
۹,۲۰۵,۷۵۲,۵۲۰	(۱,۱۴۱,۲۶۱,۱۰۰)	۱۰,۳۴۷,۰۱۳,۶۲۰	۳۴۰	۳۰,۴۳۲,۳۹۳	۱۴۰۴/۰۱/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	پهناز کاشانه تهران		
۹,۸۲۴,۸۳۰,۱۹۴	(۱,۲۰۴,۵۵۱,۰۹۹)	۱۱,۰۲۹,۳۸۱,۲۹۳	۲۶۳	۴۱,۹۳۶,۸۱۱	۱۴۰۴/۰۱/۲۸	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	توسعه و عمران امید		
۲۲,۱۶۱,۱۷۰,۶۱۵	(۲,۳۵۶,۲۴۶,۹۸۸)	۲۴,۵۱۷,۴۱۷,۶۰۳							

۱۰- سود صندوق های سرمایه گذاری

سال مالی منتهی به	
۱۴۰۴/۳/۳۱	
ریال	
۱۰,۵۴۵,۸۶۷,۰۳۰	
۱۰,۵۴۵,۸۶۷,۰۳۰	

سود صندوق سرمایه گذاری همای آگاه



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۱- سود سپرده های بانکی

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
۱۲,۵۳۳,۸۳۸,۲۸۲	۲۸۸,۳۳۴,۳۰۱,۰۷۴	۱۱-۱
(۸,۶۱۴,۲۴۹)	(۳,۹۷۳,۴۸۱)	۱۱-۱
<u>۱۲,۵۲۵,۲۲۴,۰۳۳</u>	<u>۲۸۸,۳۳۰,۳۲۷,۵۹۳</u>	
		سود سپرده های بانکی
		ذخیره تنزیل

۱۱-۱- سود سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	نرخ سود	تاریخ سررسید	تاریخ	
خالص سود	خالص سود	هزینه تنزیل	مبلغ سود	درصد			
ریال	ریال	ریال	ریال				
۷,۳۱۸,۶۵۷,۵۰۸	۲۳,۶۲۰,۴۰۲,۰۲۱	۰	۲۳,۶۲۰,۴۰۲,۰۲۱	۱۰ درصد روزشمار	تدارک	۱۴۰۳/۰۱/۲۵	سپرده کوتاه مدت ۲۰۷۸۱۰۰۱۷۶۷۲۸۶۳۱ بانک پاسارگاد
۰	۷,۴۷۷,۰۴۶,۷۵۵	۰	۷,۴۷۷,۰۴۶,۷۵۵	۱۰ درصد روزشمار	تدارک	۱۴۰۳/۰۷/۲۵	سپرده کوتاه مدت ۲۱۹۴۳۲۱۰۸۰۰۷ بانک صادرات
۰	۱۸,۵۰۸,۳۹۰	۰	۱۸,۵۰۸,۳۹۰	۱۰ درصد روزشمار	تدارک	۱۴۰۳/۰۸/۲۷	سپرده کوتاه مدت ۱۰۰۰۱۰۰۰۰۷۰۷۶۲۸۶۸۰۱ بانک خاورمیانه
۵,۳۰۶,۵۶۶,۵۲۵	۲۵۷,۱۱۴,۳۷۰,۴۲۷	(۳,۹۷۳,۴۸۱)	۲۵۷,۱۱۸,۳۴۳,۹۰۸	۳۰	۱۴۰۴/۰۷/۲۳	۱۴۰۳/۰۷/۲۳	سپرده بلند مدت ۲۰۷۲۰۷۱۷۶۷۲۸۶۳۱ بانک پاسارگاد
<u>۱۲,۵۲۵,۲۲۴,۰۳۳</u>	<u>۲۸۸,۳۳۰,۳۲۷,۵۹۳</u>	<u>(۳,۹۷۳,۴۸۱)</u>	<u>۲۸۸,۳۳۴,۳۰۱,۰۷۴</u>				



سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۲- سایر درآمدها

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
•	۱۲,۵۸۷,۷۳۰	۱۲-۱ درآمد تنزیل سود سپرده
•	۸۹۰,۷۲۰,۳۵۳	۱۲-۲ تعدیل کارمزد کارگزاری
•	۹۰۳,۳۰۸,۰۸۳	

۱-۱۲- 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.

۲-۱۲- درآمد حاصل از تعدیل کارمزد کارگزار بابت فروش سهام بوده است.

۱۳- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
ریال	ریال
مدیر	۲۵,۷۷۱,۹۴۱,۹۲۳
بازارگردان	۲۵,۷۷۱,۹۴۱,۹۲۳
مدیر بهره برداری	۲۵,۷۷۱,۹۴۱,۹۲۳
حسابرس	۱,۴۹۹,۹۹۹,۹۶۰
متولی	۴۷۸,۱۴۲,۰۰۰
	۷۹,۲۹۳,۹۶۷,۷۲۹

۱۳-۱ نحوه محاسبه حق الزحمه ارکان صندوق به شرح یادداشت توضیحی ۴-۴-۱ افشا شده است.

۱۴- سایر هزینه های عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
ریال	ریال
•	۴۰۰,۰۶۰,۸۱۱
•	۲,۳۷۲,۴۱۹,۶۶۷
•	۸۵۹,۰۹۸,۳۶۲
•	۷۶۷,۹۷۶,۹۰۹
•	۵۲,۲۸۲,۵۸۴
۲۰,۰۰۰	۲۸,۰۰۲,۲۰۱
•	۴۷۳,۱۵۱,۷۶۷
۲۰,۰۰۰	۴,۹۵۲,۹۹۲,۳۰۱

۱۵- سود هر واحد سرمایه گذاری

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
ریال	ریال
.	۶۳۵,۴۸۷,۷۴۴,۹۳۷
.	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷
.	۱,۳۷۴

سود خالص دوره سال
تعداد واحد های سرمایه گذاری
سود هر واحد سرمایه نه لری



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۶- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

مبالغ به ریال		
جمع	ساختمان	
.	.	مانده در ۱ تیرماه ۱۴۰۳
۴,۵۱۶,۳۲۷,۴۷۲,۴۴۴	۴,۵۱۶,۳۲۷,۴۷۲,۴۴۴	افزایش طی دوره
(۱,۲۱۵,۴۴۸,۸۶۴,۹۴۴)	(۱,۲۱۵,۴۴۸,۸۶۴,۹۴۴)	کاهش طی دوره
۳,۳۰۰,۸۷۸,۶۰۷,۵۰۰	۳,۳۰۰,۸۷۸,۶۰۷,۵۰۰	مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱- ۱۶- تمامی واحد های خریداری شده طی سال مالی، مطابق با صورت جلسه کمیته مدیران سرمایه گذاری مدیر صندوق و با بهایی کم تر از بهای کارشناسی ملک خریداری شده است.

۲- ۱۶- اطلاعات واحد های خریداری شده بشرح زیر است:

عنوان پروژه	متراژ	بهای کارشناسی	بهای خرید
اسکان	۱۸۰/۵	۲۲۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
آرش	۱۳۷/۳۵	۲۱۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
شفاهی	۱۱۷/۷۴	۱۸,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مجتمع مرزداران (۴ واحد)	۳۸۸	۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مجتمع اداری سعادت آباد (۵ واحد)	۶۶۳/۳۶	۱,۵۴۲,۷۴۲,۲۰۰,۰۰۰	۱,۳۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
برج بین المللی تهران	۱۸۱/۹۵	۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۳۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
واحد نونهالان	۲۵۲	۱,۰۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۳- ۱۶- در خصوص بهای خرید ملک نونهالان به بهای بالاتر از بهای کارشناسی، با توجه به در جریان بودن مراحل اخذ مجوز ساخت و عدم صدور آن تا زمان کارشناسی ملک، در گزارش مذکور در نظر گرفته نشده است، لیکن پس از سال مالی مورد گزارش در تاریخ ۱۴ مرداد ۱۴۰۴ به مبلغ ۱,۶۳۰ میلیارد ریال به فروش رفته است.

۴- ۱۶- واحد های خریداری شده با توجه به ارزش دفتری سرمایه گذاری، تا مبلغ ۵۱۶ میلیارد ریال تحت پوشش بیمه قرار گرفته است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۷- 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.

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

مانده در ابتدای سال	مخارج اضافه شده سال	استهلاک طی سال	مانده در پایان سال
ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۵,۵۲۰,۱۳۸,۲۵۸	(۲,۶۰۹,۶۶۱,۵۵۹)	۲,۹۱۰,۴۷۶,۶۹۹
۰	۴۷۰,۰۰۰,۰۲۴	(۵۲,۲۸۲,۵۸۴)	۴۱۷,۷۱۷,۴۴۰
۰	۵,۹۹۰,۱۳۸,۲۸۲	(۲,۶۶۱,۹۴۴,۱۴۳)	۳,۳۲۸,۱۹۴,۱۳۹

آبونمان نرم افزار صندوق

حق عضویت در کانون نهایی های سرمایه گذاری

۱۸- حساب های دریافتنی

حساب های دریافتنی تجاری به تفکیک به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
اشخاص وابسته:	۸۸۵,۹۶۸,۷۳۶	۰
	۶,۹۱۳,۴۸۲,۱۹۲	۰
	۷,۷۹۹,۴۵۰,۹۲۸	۰
سایر اشخاص	۱۹,۱۴۹,۶۰۴,۵۲۵	۰
	۵۴۰,۰۶۹,۸۴۶	۰
	۰	۴۵۰,۴۰۲,۱۴۳
	۱۹,۶۸۹,۶۷۴,۳۷۱	۴۵۰,۴۰۲,۱۴۳
	۲۷,۴۸۹,۱۲۵,۲۹۹	۴۵۰,۴۰۲,۱۴۳

اشخاص وابسته:

جاری کارگزاری

سود دریافتنی صندوق سرمایه گذاری همای آگاه

سایر اشخاص

سود سهام دریافتنی

اجاره دریافتنی

سود سپرده های بانکی دریافتنی

۱۸-۱- تا تاریخ تایید صورت های مالی، سود دریافتنی صندوق سرمایه گذاری همای آگاه به طور کامل به حیطه وصول درآمده است.

۱۸-۲- تا تاریخ تایید صورت های مالی، مبلغ ۱۲۹ میلیون ریال از سود سهام دریافتنی به حیطه وصول درآمده است.

۱۸-۳- سود سپرده های بانکی دریافتنی

تنزیل نشده	هزینه تنزیل	تنزیل شده	تنزیل شده
ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۰	۰	۴۵۰,۴۰۲,۱۴۳
۰	۰	۰	۴۵۰,۴۰۲,۱۴۳

سپرده بانک پاسارگاد شماره حساب ۲۰۷۳۰۷۱۷۶۷۲۸۶۳۱



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۹- سایر سرمایه گذاری ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۴/۰۳/۳۱		سرمایه گذاری جاری سربع المعامله در بازار	
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
۰/۰۰٪	۰	۰	۲/۰۳	۱۱۲,۴۶۵,۸۶۰,۳۷۳	۱۳۴,۹۷۴,۲۹۰,۵۴۹
۰/۰۰٪	۰	۰	۱/۶۳	۹۰,۶۲۹,۵۰۱,۸۸۱	۹۷,۲۶۶,۹۸۴,۱۷۱
۰/۰۰٪	۰	۰	۱/۴۹	۸۲,۹۳۰,۹۸۹,۳۵۵	۸۸,۰۱۸,۶۱۷,۳۳۶
۰/۰۰٪	۰	۰	۱/۱۱	۶۱,۶۶۵,۸۳۷,۳۵۵	۷۷,۶۴۴,۳۵۰,۲۴۱
۰/۰۰٪	۰	۰	۱/۱۰	۶۰,۸۴۷,۷۹۹,۳۷	۷۶,۹۷۲,۴۸۷,۹۶۵
۰/۰۰٪	۰	۰	۰/۸۲	۴۵,۴۱۶,۰۸۵,۵۰۴	۵۳,۹۷۳,۹۳۹,۵۹۱
۰/۰۰٪	۰	۰	۰/۴۴	۲۴,۶۱۳,۹۶۷,۲۶۳	۲۳,۳۰۷,۶۴۲,۳۳۶
۰/۰۰٪	۰	۰	۰/۲۵	۱۳,۷۱۲,۳۳۷,۳۰۹	۱۲,۶۰۳,۸۰۰,۴۷۶
۰	۰	۰	۸/۸۶	۴۹۲,۲۸۲,۲۷۷,۹۷۶	۵۶۴,۹۴۲,۱۱۲,۸۶۵
۰/۰۰٪	۰	۰	۵/۸۹	۳۲۶,۹۳۰,۷۹۲,۰۴۷	۳۲۱,۱۲۸,۶۲۵,۱۷۳
۰/۰۰٪	۰	۰	۲۴/۴۰	۱,۳۵۵,۲۳۶,۸۴۷,۳۱۲	۱,۲۹۹,۲۳۶,۳۴۵,۹۷۳
۰	۰	۰	۳۰/۲۹	۱,۶۸۲,۱۴۷,۶۴۰,۳۵۹	۱,۶۲۰,۶۰۹,۹۷۱,۱۴۶
۰/۰۰٪	۰	۰	۳۹/۱۶	۲,۱۷۲,۴۳۰,۹۱۸,۳۲۵	۲,۱۸۵,۵۵۲,۰۸۵,۰۱۱

۲۰- سرمایه گذاری در سبرده های بانکی

۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۴/۰۳/۳۱		تاریخ سپرده	
درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی	مبلغ	تاریخ سررسید	تاریخ سپرده
ریال	ریال	ریال	ریال		
۱۰/۷۳	۱۲,۰۷۵,۳۰۱,۸۹۰	۰/۰۰	۲,۳۵۵,۳۸۸	۱۰ درصد روز شمار	۱۴۰۳/۰۴/۰۱
۸۸/۸۷	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰/۰۰	۰	-	۱۴۰۳/۰۷/۲۳
۰/۰۰	۰	۰/۷۴	۴۰,۸۳۴,۷۱۴,۰۲۴	۱۰ درصد روز شمار	۱۴۰۳/۰۷/۲۵
۰/۰۰	۰	۰/۰۲	۱,۳۹۴,۲۴۵,۲۳۴	۱۰ درصد روز شمار	۱۴۰۳/۰۸/۲۷
۹۹/۶۰	۱۱۲,۰۷۵,۳۰۱,۸۹۰	۰/۷۶	۴۲,۱۲۱,۳۱۴,۶۴۶	نقد	۷۰۷,۰۷۶,۲۸۶-۸۱۰-۱۰۰۵



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲۱- موجودی نقد

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
.	۳,۶۵۸,۱۳۹,۶۵۳	بانک پاسارگاد شعبه هفت تیر - ۲۰۷,۱۱۰,۱۷۶۷۲۸۶۳,۱
.	۱,۴۳۶,۹۲۸,۲۹۷	بانک پاسارگاد شعبه هفت تیر - ۲۰۷,۱۱۵,۱۷۶۷۲۸۶۳,۱
.	۵,۰۹۵,۰۶۷,۹۵۰	

۲۲- پرداختنی تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
ریال	ریال	
۵۰۰,۰۰۰	۱۱,۵۹۳,۸۹۰,۷۹۵	سایر حساب پرداختنی اشخاص وابسته:
.	۲۳,۷۰۹,۴۴۱,۹۲۳	مدیر صندوق، سیدگردان آگاه
.	۱۱,۵۹۲,۳۹۰,۷۹۵	مدیر بهره برداری، شرکت مدیریت سرمایه دایموند
.	۲۰۷,۸۹۶,۱۵۰	بازارگردان، صندوق بازارگردانی آگاه
.	۸۲۵,۰۰۰,۰۰۰	متولی، موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین
.	۴۷,۹۲۸,۶۱۹,۶۶۳	حسابرس، موسسه حسابرسی و خدمات مالی و مدیریت ایران مشهود

سایر اشخاص

۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	بدهی بابت در خواست صدور واحد های سرمایه گذاری ممتاز
.	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سپرده ودیعه رهن شرکت مهندسی تدبیر توسعه سلامت
.	۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سپرده ودیعه رهن شرکت مهندسی تدبیر توسعه سداد
.	۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سپرده ودیعه رهن شرکت مهندسی طرح تجارت سدید
.	۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سپرده ودیعه مجتمع برج تهران
.	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سپرده ودیعه مجتمع نونهالان
.	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	حساب پرداختنی مجتمع نونهالان
.	۳,۹۰۵,۶۰۲,۷۳۹	بدهی به مدیر بابت هزینه آبونمان نرم افزار
.	۱,۲۰۷,۶۵۷,۵۰۰	کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران
.	۷۶۷,۹۷۶,۹۰۹	ذخیره کارمزد تصفیه
.	۳۶۷,۳۵۲,۰۶۴	ذخیره آبونمان نرم افزار
.	۲۲۰,۰۰۰,۰۲۴	کانون نهای های سرمایه گذاری
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳۱,۴۶۸,۵۸۹,۲۳۶	
۱۰۰,۰۰۰,۵۰۰,۰۰۰	۲۷۹,۳۹۷,۲۰۸,۸۹۹	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲۳- 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		۱۴۰۴/۰۳/۳۱		واحد های سرمایه گذاری عادی
ریال	تعداد	ریال	تعداد	
.	.	۴,۹۳۱,۹۲۱,۲۲۴,۸۹۱	۴۳۲,۵۹۳,۳۰۷	سایر سرمایه گذاران
.	.	۲۲۸,۰۱۶,۵۲۹,۳۸۶	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی آگاه
.	.	۱۱۱,۷۲۸,۰۹۹,۳۹۹	۹,۸۰۰,۰۰۰	واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
.	.	۱,۱۴۰,۰۸۲,۶۴۷	۱۰۰,۰۰۰	شرکت سیدگردان آگاه (سهامی خاص)
.	.	۱,۱۴۰,۰۸۲,۶۴۷	۱۰۰,۰۰۰	شرکت مشاور سرمایه گذاری آوای آگاه (سهامی خاص)
.	.	۵,۲۷۳,۹۴۶,۰۱۸,۹۷۰	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	شرکت کارگزاری آگاه (سهامی خاص)

۲۴- نقد حاصل از عملیات

۱۴۰۴/۰۳/۳۱
ریال
۶۳۵,۴۸۷,۷۴۴,۹۳۷

سود خالص

تعدیلات:

(۳,۳۰۰,۸۷۸,۶۰۷,۵۰۰)	(افزایش) کاهش سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
(۳,۳۲۸,۱۹۴,۱۳۹)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
(۲۷,۰۳۸,۷۲۳,۱۵۶)	(افزایش) کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۲,۱۷۴,۴۳۰,۹۱۸,۳۳۵)	(افزایش) کاهش سایر سرمایه گذاری ها
۶۹,۹۵۳,۹۸۷,۲۴۴	(افزایش) کاهش سرمایه گذاری در سپرده های بانکی
۱۷۹,۳۹۶,۷۰۸,۸۹۹	افزایش (کاهش) پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
(۵,۲۵۶,۳۲۵,۷۴۶,۹۸۷)	
(۴,۶۲۰,۸۳۸,۰۰۲,۰۵۰)	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲۵- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱-۲۵- 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.

۱-۱-۲۵- 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.

۲-۱-۲۵- 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.

۳-۱-۲۵- 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.

۴-۱-۲۵- 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

سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲۵-۱-۵-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.

۲۵-۱-۶-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.

۲۵-۱-۷-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.

۲۵-۱-۸-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.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۹-۱-۲۵-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.

۱۰-۱-۲۵-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.

۱۱-۱-۲۵-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.

۲۶-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
سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۳۷- 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				۱۴۰۴/۰۳/۳۱				نام	اشخاص وابسته	ارکان صندوق
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	نوع واحدهای سرمایه گذاری	نوع وابستگی	نوع وابستگی	نام	اشخاص وابسته			
۹۸۱۰۰	۹۸۰۰۰۰۰۰	۹۸۰۰۰۰۰۰	ممتاز	دارنده واحد های ممتاز	شرکت سیدگران آگاه(سهامی خاص)	شرکت سیدگران آگاه(سهامی خاص)	مدیر و اشخاص وابسته به وی			
۱/۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	ممتاز	دارنده واحد های ممتاز	شرکت کارگزاری آگاه (سهامی خاص)	شرکت کارگزاری آگاه (سهامی خاص)	مدیر و اشخاص وابسته به وی			
۱/۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	ممتاز	دارنده واحد های ممتاز	شرکت مشاور سرمایه گذاری آوی آگاه(سهامی خاص)	شرکت مشاور سرمایه گذاری آوی آگاه(سهامی خاص)	مدیر و اشخاص وابسته به وی			
۰/۰۰	۰	۲/۳۲	عادی	دارندگان واحد های عادی	صندوق های با مدیر مشترک	صندوق سرمایه گذاری بازارگردانی آگاه	مدیر و اشخاص وابسته به آن ها			
۱۰۰/۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰۰۰	عادی	دارندگان واحد های عادی	صندوق های با مدیر مشترک	صندوق سرمایه گذاری بازارگردانی آگاه	مدیر و اشخاص وابسته به آن ها			

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

مانده پیمکار (بستانکار)			شرح معامله		نوع وابستگی		طرف معامله	
۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	تاریخ معامله	ارزش معامله	موضوع معامله				
ریال	ریال		ریال					
(۵۰۰۰۰۰۰)	(۱۱,۵۹۳,۸۹۰,۷۹۵)	طی سال	۲۵,۷۷۱,۹۴۱,۹۳۳	کارمزد ارکان	مدیر	شرکت سیدگران آگاه		
.	(۱۱,۵۹۳,۳۹۰,۷۹۵)	طی سال	۲۵,۷۷۱,۹۴۱,۹۳۳	کارمزد ارکان	بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی آگاه		
.	(۳۲۷۰,۹۴۱,۹۳۳)	طی سال	۲۵,۷۷۱,۹۴۱,۹۳۳	کارمزد ارکان	مدیر بهره برداری	شرکت مدیریت سرمایه فایموند		
.	۷,۷۹۹,۴۵۰,۹۳۸	طی سال	۲,۳۵۶,۰۰۵,۱۵۲	خریدوفروش اوراق بهادار	کارگزاری	شرکت کارگزاری آگاه		
.	(۸۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	طی سال	۱,۴۹۹,۹۹۹,۹۶۰	کارمزد ارکان	حسابرس	موسسه حسابرسی و خدمات مالی و مدیریت ایران مشهود		
.	(۳۰۷,۸۹۴,۱۵۰)	طی سال	۴۷۸,۱۴۲,۰۰۰	کارمزد ارکان	متولی	موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسلرسین		
(۵۰۰,۰۰۰)	(۴۰,۱۲۹,۱۶۸,۷۳۵)		۸۱,۶۴۹,۹۷۲,۸۸۱					

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

۴۰- رویداد ها بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها
 از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تأیید صورت های مالی، رویدادی که مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و باافشا در آن باشد اتفاق نیفتاده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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

۳۱-۱- گزارش خالص ارزش واحد های سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز (براساس گزارش هیات کارشناسی) در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ به شرح ذیل است:

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	یادداشت	
بهای تمام شده	ارزش روز		
ریال	ریال		دارایی ها
۳,۳۰۰,۸۷۸,۶۰۷,۵۰۰	۳,۵۲۲,۵۲۳,۴۹۵,۵۰۰	۳۱-۲	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۳,۳۲۸,۱۹۴,۱۳۹	۳,۳۲۸,۱۹۴,۱۳۹		سایر دارایی ها
۲۷,۴۸۹,۱۲۵,۲۹۹	۲۷,۴۸۹,۱۲۵,۲۹۹		حساب های دریافتی
۲,۱۷۴,۴۳۰,۹۱۸,۳۳۵	۲,۱۷۴,۴۳۰,۹۱۸,۳۳۵	۳۱-۳	سایر سرمایه گذاری ها
۴۲,۱۲۱,۳۱۴,۶۴۶	۴۲,۱۲۱,۳۱۴,۶۴۶		سرمایه گذاری در سپرده های بانکی
۵,۰۹۵,۰۶۷,۹۵۰	۵,۰۹۵,۰۶۷,۹۵۰		وجه نقد
۵,۵۵۳,۳۴۳,۲۲۷,۸۶۹	۵,۷۷۴,۹۸۸,۱۱۵,۸۶۹		جمع دارایی ها
			بدهی ها
۲۷۹,۳۹۷,۲۰۸,۸۹۹	۲۷۹,۳۹۷,۲۰۸,۸۹۹		پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۲۷۹,۳۹۷,۲۰۸,۸۹۹	۲۷۹,۳۹۷,۲۰۸,۸۹۹		جمع بدهی ها
۵,۲۷۳,۹۴۶,۰۱۸,۹۷۰	۵,۴۹۵,۵۹۰,۹۰۶,۹۷۰		خالص دارایی ها
۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷	۴۶۲,۵۹۳,۳۰۷		تعداد واحد های سرمایه گذاری
۱۱,۴۰۱	۱۱,۸۸۰		خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

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

۳۱-۲- مبنای ارزش گذاری سرمایه گذاری در املاک و مستغلات، گزارش ارزیابی هیات کارشناسی در خصوص ساختمان برج تهران به تاریخ ۲۹ اردیبهشت و واحد نونهالان در تاریخ ۸ خرداد ۱۴۰۴ می باشد.

۳۱-۳- مبنای ارزش گذاری سایر سرمایه گذاری ها، به خالص ارزش فروش سرمایه گذاری ها و براساس قیمت های تابلو معاملاتی بازار سرمایه در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ می باشد.

