

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
صورت های مالی
دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

مجمع صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
با احترام

به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱ تقدیم می شود. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	
۲	• صورت سود و زیان
۳	• صورت وضعیت مالی
۴	• صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۵	• صورت جریان های نقدی
۶-۱۲	• یادداشت های توضیحی

صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

رکن صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضاء
مدیر صندوق	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	داود حمزه	
متولی	موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین	ابوالفضل بسطامی	
حسابرس	موسسه حسابرسی هوشیار ممیز	امیرحسین نریمانی	

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

14.1/.9/3.

یادداشت

ريال

15,518,007.679

f

(३,५१,५८५,१०३)

△

(2,674,448,616)

6

(6,254,034,369)

9.263.973.31.

56

Y

جمع هزینه ها

سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

یادداشت های توضیحی ، بخش جدائی ناپذیر صورت های مالی می باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت وضعیت مالی

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

یادداشت	دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	ریال
دارایی ها		
۸ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۹ دارایی های نامشهود	۲۶۵,۷۸۰,۸۸۵	
۱۰ سایر دارایی ها	۵,۶۴۰,۲۲۰	
۱۱ سایر سرمایه گذاری ها	۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱	
۱۲ سایر حسابهای دریافتنی	۱۲,۹۳۴,۲۸۳,۳۲۳	
۱۳ موجودی نقد	۵۰,۴۰۱,۳۷۵	
جمع دارایی ها	۱,۶۶۵,۷۸۹,۶۲۰,۴۰۴	
حقوق مالکانه و بدهی ها		
حقوق مالکانه		
۱۴ سرمایه	۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
سود انباشته	۹,۲۶۳,۹۷۳,۳۱۰	
جمع حقوق مالکانه	۱,۶۵۹,۲۶۳,۹۷۳,۳۱۰	
بدهی ها		
۱۵ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۶,۵۲۵,۶۴۷,۰۹۴	
جمع بدهی ها	۶,۵۲۵,۶۴۷,۰۹۴	
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۱,۶۶۵,۷۸۹,۶۲۰,۴۰۴	

یادداشت های توضیحی ، بخش جدائی ناپذیر صورت های مالی می باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

جمع کل	سود انباشته	سرمایه
ریال	ریال	ریال
۱,۶۵۹,۲۶۳,۹۷۳,۳۱۰	۹,۲۶۳,۹۷۳,۳۱۰	۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۶۵۹,۲۶۳,۹۷۳,۳۱۰	۹,۲۶۳,۹۷۳,۳۱۰	۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

تغییرات حقوق مالکانه در دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

زیان خالص دوره ۱ ماه و ۱۶ روزه مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

مانده در ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

یادداشت های توضیحی ، بخش جدائی ناپذیر صورت های مالی می باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه		یادداشت	
منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰			
ریال		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی	
		نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات	
		جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	
		پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود	
		پرداخت های نقدی برای خرید سرمایه گذاری	
		جریان خالص خروج نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	
		فعالیت های تأمین مالی	
		وجوه حاصل از سرمایه	
		جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی	
		خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	
		مانده موجودی نقد در ابتدای سال	
		مانده موجودی نقد در پایان سال	

یادداشت های توضیحی، بخش جدائی ناپذیر صورت های مالی می باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن، از مصادیق صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند (۲۰) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار و بند (هـ) ماده (۱) قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید است که پس از اخذ موافقت اصولی از سازمان بورس و اوراق بهادار (سبا) در تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۱۱ نسبت به تأسیس و ثبت نزد مرجع ثبت شرکت ها، تکمیل مراحل پذیره نویسی اولیه و اخذ مجوز فعالیت از سبا اقدام نموده و فعالیت آن تحت نظارت سازمان می باشد.

۲-۱- فعالیت های اصلی

- هر گونه خرید و تملک دارایی های غیرمنقول موضوع سرمایه گذاری؛
- اجاره دادن دارایی های در تملک؛
- فروش دارایی های غیرمنقول موضوع سرمایه گذاری؛
- سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های املاک و مستغلات و صندوق های زمین و ساختمان؛
- سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت های ساختمانی پذیرفته شده در بورس.

۳-۱- فعالیت های فرعی

- سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی؛
- سرمایه گذاری واحدهای صندوق های 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

۴-۱- اطلاع رسانی

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق نمونه مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس <https://reit.vvpf.ir> درج گردیده است.

۵-۱- ارکان صندوق

مجمع صندوق، در هر زمان از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز تشکیل می گردد. حق رأی هر سرمایه گذار، معادل تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز در تملک وی است.

مدیر صندوق، شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری است که در تاریخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۵ با شماره ثبت ۴۷۰۰۵۵ نزد مرجع ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده و به عنوان شرکت مادر تخصصی / هلدینگ نزد سبا نیز ثبت شده است. نشانی مدیر صندوق عبارت است از: تهران، خیابان شهید مطهری، نبش قائم مقام فراهانی، پلاک ۲۵۱، تلفن: ۸۸۵۴۰۱۴۰

متولی صندوق، مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی به شماره ثبت ۶۸۷۰ در اداره ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی صندوق عبارت است از: تهران، خیابان شهید بهشتی، خیابان شهید علی میرزا حسنی، خیابان قائم مقام، پلاک ۱۸۶.

حسابرس صندوق، مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز است که با شماره ثبت ۱۱۰۲۱ نزد مرجع ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس صندوق عبارت است از: تهران، ونک، خیابان برادران شریفی، خیابان گاندی شمالی پلاک ۸، طبقه پنجم، طبقه دوم، واحد ۱۹.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۲- اهم رویه های حسابداری

۲-۱- مبنای استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورت های مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد زیر از ارزش های جاری استفاده شده است:

الف) سرمایه گذاری های جاری سریع المعامله با استفاده از روش ارزش بازار

۲-۲- سرمایه گذاری ها

اندازه گیری:

سرمایه گذاری های بلندمدت:

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

سرمایه گذاری های جاری:

سرمایه گذاری سریع المعامله در بازار

سایر سرمایه گذاری های جاری

شناخت در آمد:

سرمایه گذاری های جاری و بلندمدت در سهام

سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها

ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری های مزبور

اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)

در زمان تحقق سود تضمین شده

۲-۳- دارایی های نامشهود

۲-۳-۱- دارایی های نامشهود شامل نرم افزار است که استهلاک آن با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و براساس نرخ روزانه، طی یک سال مالی و به

روش خط مستقیم محاسبه می شود.

۲-۵- مخارج تأمین مالی

مخارج تأمین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود.

۳- هزینه های صندوق

طبق امیدنامه صندوق، آن قسمت از هزینه های قابل پرداخت از محل دارایی های صندوق که از قبل قابل پیش بینی است به شرح جدول زیر است:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه های تأسیس شامل تبلیغ پذیر نویسی	معادل ۰.۱ درصد از وجوه جذب شده در بدیره نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱۰۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع صندوق
هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۱۰ میلیون ریال برای برگزاری مجمع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع صندوق
کارمزد مدیر صندوق	۵.۰ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق، چنانچه سود سالانه صندوق از افزایش قیمت متوسط مسکن شهر تهران کمتر باشد: ۵.۰ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق از افزایش قیمت متوسط مسکن شهر تهران بیشتر باشد: ۵.۰ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق + ۵ درصد از مازاد سود کسب شده
کارمزد متعهد پذیر نویسی	۱۸ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیر نویسی آن را بر عهده بگیرد.
کارمزد بازارگردان	سالانه ۰.۱ درصد از متوسط ارزش معاملات روزانه، حداکثر تا مبلغ ۱۰۰۰۰ میلیون ریال برای سال پنجم
حق الزحمه حسابرس	سالانه تا سقف ۱۵۰۰ میلیون ریال برای سال پنجم
کارمزد متولی	سالانه ۰.۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق، تا مبلغ ۲۵۰۰ میلیون ریال برای سال پنجم
کارمزد مدیر بهره برداری	۲۵.۰ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق
حق الزحمه مدیر تصفیه صندوق	معادل ۰.۱ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق
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 یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد.
هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها	هزینه های دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آن ها سالانه تا سقف ۴۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۴- درآمد حاصل از سرمایه گذاری

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	
ریال	
۱۲,۹۳۴,۲۸۳,۳۲۳	درآمد حاصل از اجاره
۳,۵۸۳,۷۲۴,۲۹۱	درآمد ناشی از ارزشیابی صندوق های سرمایه گذاری
۶۵	سایر
۱۵,۵۱۸,۰۰۷,۶۷۹	جمع درآمدها

۵- سایر هزینه ها

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	
ریال	
۲,۴۲۵,۱۷۸,۱۲۳	هزینه مالیات
۷۴۸,۶۳۰,۰۸۰	هزینه عملیاتی
۲۱۲,۶۸۶,۸۰۰	هزینه تاسیس
۱۳۷,۳۶۹,۸۰۰	هزینه آبنما
۵۵,۴۱۲,۵۷۰	هزینه نرم افزار
۳۰۸,۳۸۰	هزینه کارمزد بانکی
۳,۵۷۹,۵۸۵,۷۵۳	

۶- حق الزحمه ارکان صندوق

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	
ریال	
۱,۰۱۶,۷۵۹,۴۹۸	مدیر صندوق
۵۱۹,۶۷۷,۵۷۴	مدیر بهره برداری
۳۳۶,۹۹۹,۹۷۰	حسابرس
۲۰۷,۸۷۱,۰۳۰	هزینه سرمایه ای بهسازی و نوسازی دوره ای
۳۰۳,۳۵۱,۸۸۱	بازارگردان
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه متعهد پذیره نویسی
۱۳۶,۰۴۰,۰۰۰	متولی
۷۳,۷۴۸,۶۶۳	هزینه تصفیه
۲,۶۷۴,۴۴۸,۶۱۶	

۷- سود (زیان) هر واحد سرمایه گذاری

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	
ریال	
۹,۲۶۳,۹۷۳,۳۱۰	سود خالص
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	میانگین موزون تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۵۶	خالص هر واحد (سود)

میانگین موزون تعداد واحدهای سرمایه گذاری حاصل تقسیم سرمایه صندوق بر ارزش مینا هر سهم می باشد و خالص هر واحد نیز حاصل تقسیم سود خالص بر میانگین موزون تعداد واحدهای سرمایه گذاری می باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورتهای مالی
دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

مساحت کل (متر مربع)	کاربری	ارزش کارشناسی (ریال)
۱,۸۲۱	اداری	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۸- سرمایه گذاری در املاک

ساختمان ملاصدرا

(مبالغ به ریال)

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

مخارج اضافه شده			
مانده در ابتدای سال	طی سال	استهلاک طی سال	مانده در پایان سال
۴۰۳,۱۵۰,۶۸۵	.	۱۳۷,۳۶۹,۸۰۰	۲۶۵,۷۸۰,۸۸۵

۹- دارایی های نامشهود

حق کاربری نرم افزار

۱۰- سایر دارایی ها

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه

منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

ریال
۵۶۴۰,۲۲۰
۵,۶۴۰,۲۲۰

مخارج عملیاتی

۱۱- سایر سرمایه گذاری ها

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه

منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

ریال
۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۳۱۰
۲,۵۸۳,۷۲۴,۲۹۱
۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱

صندوق های سرمایه گذاری

حساب ارزشیابی صندوق های سرمایه گذاری

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورتهای مالی
دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱۲- سایر حسابهای دریافتنی

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه
منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

ریال
۱۲,۹۳۴,۲۸۳,۳۲۳
۱۲,۹۳۴,۲۸۳,۳۲۳

دریافت مبلغ اجاره

۱۳- موجودی نقد

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه
منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

ریال
۵۰,۴۰۱,۳۷۵
۵۰,۴۰۱,۳۷۵

موجودی نقد نزد بانک ملت به شماره حساب ۹۷۰۱۷۵۷۲۸۱

۱۴- سرمایه

سرمایه صندوق در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ مبلغ ۱,۶۵۰ میلیارد ریال، شامل ۱۵,۰۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه گذاری ممتاز و ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد عادی به ارزش مینا ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد

۱-۱۴ ترکیب دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه
منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

درصد	تعداد واحدهای سرمایه گذاری (عادی)	درصد	تعداد واحدهای سرمایه گذاری (ممتاز)
۵۵٪	۸۳,۰۰۰,۰۰۰	۵۱٪	۷,۶۵۰,۰۰۰
-	-	۲۴٪	۵,۱۰۰,۰۰۰
-	-	۱۵٪	۲,۲۵۰,۰۰۰
۱۰٪	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	-	-
۳۵٪	۵۲,۰۰۰,۰۰۰	-	-
۱۰۰٪	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۵,۰۰۰,۰۰۰

صندوق بازنشتی کشوری

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه سرمایه صندوق بازنشتی کشوری

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری

صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق

بازنشتی کشوری

سایرین (کمتر از ۵٪)

جمع

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورتهای مالی
دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱۵- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	ریال	حسابهای پرداختنی تجاری
		اشخاص وابسته:
	۳,۳۱۴,۹۱۵,۸۸۷	پرداختنی به مدیر
	۲۰۳,۳۵۱,۸۸۱	پرداختنی به بازارگردان
	۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰	پرداختنی به متولی
	<u>۳,۶۴۴,۳۰۷,۷۶۸</u>	سایر پرداختنی ها:
		سایر اشخاص:
	۲,۴۲۵,۱۷۸,۱۲۳	مالیات اجاره
	۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰	پرداختنی به حسابرسی
	۷۳,۷۴۸,۶۶۳	ذخیره کارمرد تصفیه
	۵۵,۴۱۲,۵۷۰	ذخیره آبونمان نرم افزار
	<u>۲,۸۸۱,۳۲۹,۳۲۶</u>	
	<u>۶,۵۲۵,۶۴۷,۰۹۴</u>	

۱۶- نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	ریال	سود خالص
	۹,۲۶۳,۹۷۳,۳۱۰	استهلاک دارایی های نامشهود
	۱۳۷,۳۶۹,۸۰۰	کاهش سایر سرمایه گذاری ها
	(۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱)	افزایش (کاهش) سایر حساب های دریافتی
	(۱۲,۹۳۴,۲۸۳,۳۲۳)	افزایش (کاهش) پرداختنی های عملیاتی
	۶,۵۲۵,۶۴۷,۰۹۴	کاهش سایر دارایی ها
	(۵,۶۴۰,۳۲۰)	نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات
	<u>(۱۴۹,۵۴۶,۴۴۷,۹۴۰)</u>	

۱۷- مدیریت سرمایه و ریسک ها

عوامل ریسک

صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد. سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. 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؛ بنابراین، سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های زیر توجه ویژه مبذول دارند:

یک) ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق: صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۱۱) 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 سید دارایی های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا 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.

دو) ریسک افزایش هزینه های بهره برداری: مدیر بهره برداری، بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه های قابل پیش بینی معین در این 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 غیرمنتظره 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 یا واحدهای سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه، افزوده نشود، بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

سه) ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه گذاری: هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه گذاری، نقدشوندگی آن ها را افزایش می دهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات یا شرایط خاص بازار، روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه گذار شود.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

دوره مالی ۱ ماه و ۱۶ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

چهار) 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 روانه ارزش خالص داراییهای صندوق (به جز در مواعید شش ماهه) صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق باشد 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 ترازنامه افشا می شود، لزوماً متطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق حرکت ننماید.

پنج) ریسک عدم تعاضا برای فروش/امزاده مستغلات: اگرچه صندوق در اوراق بهادار و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری می کند که در کمترین زمان بتواند با تقدردن بخشی از این اوراق یا اموال غیرمنقول به تعهدات خود عمل نماید، مع هذا در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

شش) ریسک افزایش مطالبات: اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تعهدات 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 غیرمترقبه به طول بینجامد و بخشی از منابع صندوق در ترازنامه، غیرمولد یا غیردرآمدزا احساب شوند.

هفت) ریسک نوسانات نرخ بهره: در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (تظیر 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.

هشت) ریسک نقدشوندگی: پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیتها و وظایفی که بازارگردان صندوق بذیرتفاوت، خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه گذاران فراهم می کند 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 تقدردن داراییهای 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 براساس 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.

نه) ریسک نکول اوراق بهادار: اوراق بهادار شرکتها بخش کوچکی از داراییهای صندوق را تشکیل می دهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای آن ها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است، با برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آن ها، 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 اوراق وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند.

ده) 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. ازجمله قوانین و مقرراتی که می تواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد، تغییر قوانین مالیات پرداخته اجاره، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه های این صندوق ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت های بیمه کاری، و - و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا، دستورالعمل معامله، و - است.

همچنین تغییر قوانین مالیاتی بر سود سهامداری در واحدهای سرمایه گذاری می تواند بازدهی را برای سرمایه گذاران تغییر دهد. محیط قانونی و مقرراتی فعالیت صندوق به شرح زیر است:

۱۸- معاملات با ارکان و اشخاص وابسته

۱-۱۸- معاملات با اشخاص وابسته طی سال مالی به شرح زیر می باشد:

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	هزینه جاری (بدهی به مدیر)	کارمزد
اشخاص وابسته	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازتستنگی کشوری	مدیر صندوق	۱,۰۱۶,۷۵۹,۴۹۸	۱,۰۱۶,۷۵۹,۴۹۸
	مؤسسه حسابرسی هوشیار معیز	حسابرس صندوق	-	۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰
	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین	متولی	-	۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰
	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازتستنگی کشوری	مدیر بهره برداری	-	۵۱۹,۶۷۷,۵۷۴
	شرکت تامین سرمایه کاربان، شرکت سرمایه گذاری و خدمات مدیریت صندوق بازتستنگی کشوری	متعهد پذیره نویس	-	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازتستنگی کشوری	بازارگردان	-	۲۰۳,۳۵۱,۸۸۱
	جمع		۱,۰۱۶,۷۵۹,۴۹۸	۲,۲۹۲,۸۲۸,۹۲۳

۱۸-۲- مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

شرح	نام شخص وابسته	برداشت های جاری	خالص بدهی - و بال
مدیر صندوق	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازتستنگی کشوری	۳,۳۱۴,۹۱۵,۸۸۷	۳,۳۱۴,۹۱۵,۸۸۷
متولی	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین	۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰	۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰
حسابرس	مؤسسه حسابرسی هوشیار معیز	۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰	۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰
بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازتستنگی کشوری	۲۰۳,۳۵۱,۸۸۱	۲۰۳,۳۵۱,۸۸۱
جمع		۳,۹۷۱,۳۰۷,۷۲۸	۳,۹۷۱,۳۰۷,۷۲۸

تفاوت با اهمیت بین شرایط معاملات با اشخاص وابسته مذکور و شرایط حاکم بر معاملات حقیقی وجود ندارد.

۱۹- تعهدات و بدهی های احتمالی

تعهدات و بدهی های احتمالی در تاریخ تهیه صورت وضعیت مالی وجود نداشته است.

۲۰- رویدادهای بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی

رویدادهایی که در دوره بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی تا تاریخ تایید صورت های مالی اتفاق افتاده اما مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی باشد وجود نداشته است.