

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
گزارش حسابرس مستقل
به انضمام صورت های مالی
برای دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

فهرست مندرجات

شماره صفحه

عنوان

۱ الی ۳

۱ الی ۱۹

گزارش حسابرس مستقل

صورت های مالی



گزارش حسابرس مستقل

به مجمع صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گزارش نسبت به صورت های مالی

مقدمه

۱- صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱ و صورت های سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن برای دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۰ توسط این مؤسسه حسابرسی شده است.

مسئولیت مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

۲- مسئولیت تهیه صورت های مالی یادشده طبق استانداردهای حسابداری و الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق های سرمایه گذاری، با مدیر صندوق است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی مربوط به تهیه صورت های مالی است به گونه ای که این صورت ها، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس

۳- مسئولیت این مؤسسه، اظهار نظر نسبت به صورت های مالی یادشده بر اساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این مؤسسه الزامات آیین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورت های مالی، اطمینان معقول کسب شود.

حسابرسی شامل اجرای روش هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورت های مالی است. انتخاب روش های حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورت های مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترل های داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورت های مالی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی صندوق، بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط مدیر صندوق و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورت های مالی است.

این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهار نظر نسبت به صورت های مالی، کافی و مناسب است. همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد، موارد عدم رعایت الزامات و مقررات ناظر بر فعالیت صندوق های سرمایه گذاری، مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و سایر موارد لازم را به مجمع صندوق گزارش کند.

اظهار نظر

۴- به نظر این موسسه، صورت های مالی یاد شده در بالا وضعیت مالی صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن در تاريخ ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به تاريخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری به نحو مطلوب نشان می دهد.

تاکید بر مطلب خاص

۵- به شرح یادداشت توضیحي ۲-۹، ساختمان موضوع سرمايه گذاري به بهای تمام شده ۴۰۰ میلیارد ریال، دارای مبلغ ۳۸۵ میلیارد ریال پوشش بیمه ای است. اظهار نظر این موسسه در اثر مفاد بند فوق، تعدیل نشده است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر مسؤولیت های قانونی و مقرراتی حسابري

۶- نظر مجمع صندوق را به ضرورت رفع مغایرت موجود بین اقامتگاه های قانونی ثبت شده در اساسنامه و امیدنامه صندوق جلب می نماید.

۷- موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امید نامه صندوق و همچنین اطلاعیه ها و بخشنامه های مدیریت نظارت بر نهادهای مالی سازمان بورس و اوراق بهادار، به شرح زیر است:

الف-مفاد ماده ۵۰ اساسنامه در خصوص انجام کلیه پرداخت های صندوق از طریق حساب های بانکی صندوق.

ب-مفاد بند ۱۶ ماده ۵۸ اساسنامه در خصوص افشای گزارش ارزش خالص واحدهای سرمايه گذاري صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز در پایان هر دوره شش ماهه، حداکثر ۴۵ روز پس از پایان هر دوره.

۸- محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمايه گذاري به بهای تمام شده و به ارزش روز، مورد رسیدگی قرار گرفته است. در این خصوص به استثنای عدم افشای گزارش خالص واحدهای سرمايه گذاري به ارزش روز در پایان دوره مالی مورد گزارش (استفاده از ارزش های مندرج در صورت خالص دارایی ها در ارزش روز هر واحد سرمايه گذاري با در نظر گرفتن مدت دوره مالی مورد گزارش)، این موسسه به مورد حائز اهمیت دیگری حاکی از عدم صحت محاسبات انجام شده، برخورد نکرده است.

۹- اصول و رویه های کنترل های داخلی صندوق جهت اجرای وظایف مندرج در اساسنامه و امید نامه، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. در این ارتباط، نظر این موسسه به مواردی دال بر عدم رعایت اصول و رویه های کنترل های داخلی، جلب نشده است.

۱۰- گزارش مدیر صندوق، درباره وضعیت و عملکرد صندوق در دوره مالی مورد گزارش، 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 باشد، جلب نگردیده است.



۱۱- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی قانون مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آئین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص، این مؤسسه به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده، برخورد نکرده است.

۱ اسفند ماه ۱۴۰۱

مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

(حسابداران رسمی)



سید محمد نوریان

۹۳۲۰۴۸

تاریخ:.....
شماره:.....
پیوست:.....

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت‌های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

مجمع صندوق

با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل‌دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲

صورت سود و زیان

۳

صورت خالص دارایی‌ها

۴

گردش خالص دارایی‌ها

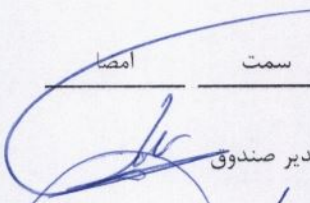
۵

صورت جریان‌های نقدی

۶-۱۹

یادداشت‌های توضیحی

صورت‌های مالی طبق استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات تهیه شده و در تاریخ ۱ بهمن ماه ۱۴۰۱ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

اعضای هیات مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضا
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری	داود حمزه	مدیر صندوق	
	مجتبی مدنی فر		
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرین	ابوالفضل بسطامی	متولی	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

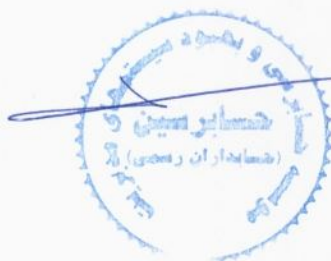
صورت سود و زیان

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

یادداشت	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	ریال
درآمدهای عملیاتی		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۴	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۵	۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶
جمع درآمدهای عملیاتی		۱۳,۰۹۲,۸۲۹,۵۵۶
هزینه های عملیاتی		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۶	(۲,۴۳۹,۵۹۹,۹۰۸)
سایر هزینه های عملیاتی	۷	(۲,۷۵۸,۹۳۳,۵۰۹)
جمع هزینه های عملیاتی		(۵,۱۹۸,۵۳۳,۴۱۷)
سود خالص		۷,۸۹۴,۲۹۶,۱۳۹
سود هر واحد سرمایه گذاری	۸	۴۸

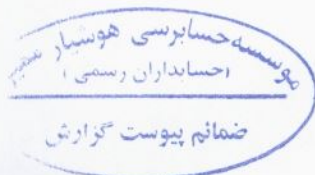
از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده صورت سود و زیان جامع محدود به سود سال می باشد،
لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

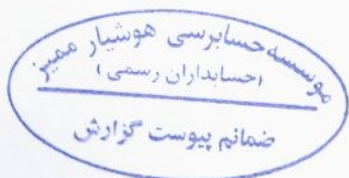
در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱

یادداشت	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱	ریال
دارایی ها		
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۹	۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶
سایر دارایی ها	۱۰	۴۶۸,۷۳۷,۷۱۹
سایر سرمایه گذاری ها	۱۱	۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۱۲	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰
موجودی نقد	۱۳	۵۰,۴۰۱,۳۷۵
جمع دارایی ها		۱,۶۶۲,۱۶۱,۴۵۴,۴۸۱
بدهی ها		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۱۴	۴,۲۶۷,۱۵۸,۳۴۲
جمع بدهی ها		۴,۲۶۷,۱۵۸,۳۴۲
خالص دارایی ها	۱۵	۱,۶۵۷,۸۹۴,۲۹۶,۱۳۹

۱۰,۰۴۸

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
گردش خالص دارایی ها

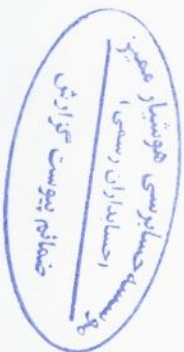
دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

مبلغ	تعداد واحد های سرمایه	گزارش	یادداشت
ریال	ریال		
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰		گردش خالص دارایی ها در دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰		آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
۷,۸۹۴,۳۹۶,۱۳۹	*		افزایش واحدهای سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی
۱,۶۵۷,۸۹۴,۳۹۶,۱۳۹	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰		سود خالص دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
			مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱

یادداشت های توضیحی: بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است



[Handwritten signature]



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

یادداشت	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
	ریال
۱۶	۱۹۱,۶۲۰
	.
	۱۹۱,۶۲۰
	(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
	(۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)
	(۱,۶۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)
	(۱,۶۴۹,۹۴۹,۵۹۸,۶۲۵)
	۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۵۰,۴۰۱,۳۷۵

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری در املاک

پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاریها

جریان خالص ورود (خروج) نقد از فعالیت های سرمایه گذاری

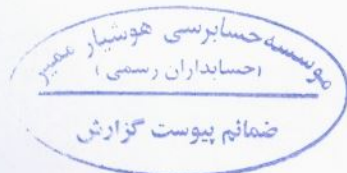
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

دریافتهای نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری عادی و ممتاز

مانده موجودی نقد در ۳۰ آذر ۱۴۰۱

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱. تاریخچه و فعالیت

۱.۱. تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن به عنوان نهاد مالی از نوع صندوق‌های سرمایه گذاری قابل معامله "ETF" با دریافت مجوز تأسیس از سازمان بورس و اوراق بهادار، از مصادیق صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع بند ۲۰ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار، بند ۵ ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار می‌رود و بر اساس ماده ۲ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید با شماره ۵۴۳۶۱ و شناسه ملی ۱۴۰۱۱۵۱۱۵۱۴ در تاریخ ۲۷ شهریور ۱۴۰۱ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیر تجاری به ثبت رسیده، مجوز فعالیت صندوق نزد سازمان بورس اوراق بهادار شماره ۱۲۰۲۷ صادره در تاریخ ۴ مهر ۱۴۰۱ است. مرکز اصلی صندوق در تهران، خیابان مطهری، بعد از خیابان قائم مقام، شماره ۲۵۱ واقع شده است.

۲. موضوع فعالیت صندوق

فعالیت اصلی صندوق، جمع‌آوری سرمایه از طریق انتشار گواهی سرمایه گذاری برای خرید و فروش واحدهای ساختمانی، سرمایه گذاری در پروژه‌های ساختمانی با هدف اجاره دهی، سرمایه گذاری در ابزارهای تأمین مالی بخش ساختمان به سرمایه گذاری مرتبط با بخش املاک و مستغلات است و به طور کلی شامل موارد زیر می‌باشد:

۲.۱. فعالیت اصلی

- هر گونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری؛

- اجاره دادن دارایی‌های در تملک؛

- فروش دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری؛

- سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛

- سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های ساختمانی پذیرفته‌شده در بورس.

۲.۲. فعالیت‌های فرعی

- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی؛

- سرمایه‌گذاری واحدهای صندوق‌های در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛

- سرمایه‌گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛

- دریافت تسهیلات.

۱.۳. اطلاع‌رسانی و گزارش دهی صندوق

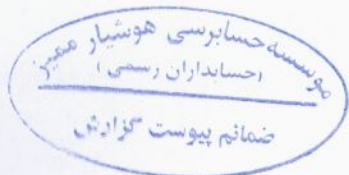
کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق نمونه مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس <https://reit1.cvpf.ir> درج گردیده است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انشای اطلاعیه‌های آن روزنامه ایران است.

۱.۴. ارکان صندوق

منظور مجمع صندوق و ارکان اجرایی شامل مدیر صندوق و ارکان نظارتی شامل متولی و حسابرس است.

۱.۴.۱. مجمع صندوق

جلسه‌ای است که با حضور دارندگان واحدهای ممتاز که مطابق مفاد اساسنامه صندوق تشکیل می‌شود، در تاریخ صورت وضعیت مالی دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده‌اند به شرح یادداشت ۱۵ است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱.۴.۲. مدیر صندوق

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی 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 سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. نشانی مدیر صندوق تهران، خیابان شهید مطهری، نبش قائم مقام فراهانی، پلاک ۲۵۱ است.

۱.۴.۳. متولی صندوق

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

۱.۴.۴. 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 تهران، ونک، خیابان برادران شریفی، خیابان گاندی شمالی پلاک ۸، طبقه پنجم، واحد ۱۹ است.

۲. اهم رویه های حسابداری

۲.۱. مبانی 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 هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه گیری می شود، بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۲.۲. درآمد عملیاتی

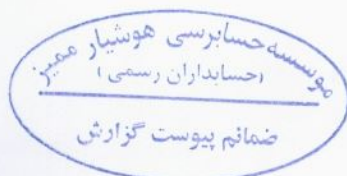
۲.۲.۱. درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۲.۲.۲. درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود. و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

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

۲.۳. 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 ۲.۲.۲ شناسایی می شود.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۲.۴. سایر سرمایه‌گذاریها

۲.۴.۱. سرمایه گذاری در اوراق بهادار در هنگام تحصیل به بهای تمام شده و در اندازه گیریهای بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستور العمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه گذاری اندازه گیری می‌شود. درآمد سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه‌پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی) و درآمد سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی می‌شود.

۲.۴.۲. اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می‌گردد و سود آنها در حساب‌های دریافتی لحاظ می‌شود.

۲.۵. دارایی‌های نامشهود

دارایی‌های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری و در حساب‌ها ثبت می‌شود، استهلاک دارایی‌های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ‌ها و روش‌های زیر محاسبه می‌شود:

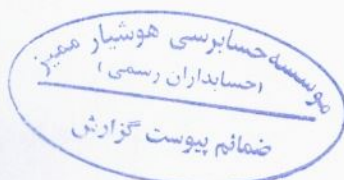
نوع دارایی	استهلاک
نرم‌افزارها	متناسب با دوره قرارداد

۲.۶. زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی‌ها، آزمون کاهش ارزش انجام می‌گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می‌باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال‌های قبل، افزایش می‌یابد.

۲.۷. مالیات بر درآمد

با توجه به تبصره (۱) ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیاتهای مستقیم صندوق‌های سرمایه گذاری از پرداخت هرگونه مالیات معاف می‌باشند



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

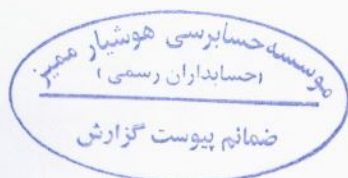
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۳. هزینه‌های صندوق

طبق امیدنامه صندوق، آن قسمت از هزینه‌های قابل پرداخت از محل دارایی‌های صندوق که از قبل قابل پیش‌بینی است به شرح جدول زیر است:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه‌های تاسیس (شامل تبلیغ پذیره نویسی)	معادل ۰/۱ درصد از وجوه جذب شده در پذیره نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع
هزینه‌های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۱۰ میلیون ریال برای برگزاری مجمع در طول یکسال مالی با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع صندوق
کارمزد مدیر صندوق	چنانچه سود سالانه صندوق از افزایش قیمت متوسط مسکن شهر تهران کمتر باشد: ۰.۵ درصد از ارزش خالص دارایی‌های صندوق.
کارمزد متعهد پذیره نویسی	۱/۸ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیره نویسی آن را بر عهده بگیرد.
کارمزد بازاریگردان	سالانه ۰/۱ درصد از متوسط ارزش معاملات روزانه، حداکثر تا مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال برای سال پنجم
حق الزحمه حسابرس	سالانه تا سقف ۱,۵۰۰ میلیون ریال برای سال پنجم
کارمزد متولی	سالانه ۰/۰۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق، تا مبلغ ۲,۵۰۰ میلیون ریال برای سال پنجم
کارمزد مدیر بهره برداری	۰/۲۵ درصد از ارزش خالص دارایی‌های صندوق
حق الزحمه مدیر تصفیه	معادل ۰/۱ درصد از ارزش خالص دارایی‌های صندوق
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط بر این که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد.
هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات	هزینه دسترسی به نرم‌افزار صندوق، نصب و راه‌اندازی تارنمای آن و هزینه‌های پشتیبانی آن‌ها سالانه تا سقف ۴,۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا

۵. سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال
۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق‌های سرمایه‌گذاری قابل معامله در بازار

۶. حق‌الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال
۱,۰۱۶,۷۵۹,۵۰۰
۵۶۶,۴۴۸,۵۵۶
۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰
۲۰۳,۳۵۱,۸۸۲
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰
۲,۴۳۹,۵۹۹,۹۰۸

مدیر

مدیر بهره برداری

حسابرس

بازارگردان

متعهد پذیره نویس

متولی

۷. سایر هزینه‌های عملیاتی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴
۸۹۳,۰۱۸,۶۲۰
۹,۷۲۹,۹۶۶
۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶
۱۹۲,۷۸۲,۳۷۰
۷۳,۷۴۸,۶۶۳
۳۰۸,۳۸۰
۲,۷۵۸,۹۳۳,۵۰۹

هزینه استهلاک املاک و مستغلات

هزینه کارشناسی املاک و مستغلات

هزینه تأسیس

هزینه بهسازی و نوسازی دوره‌ای

هزینه آبونمان نرم افزارها

هزینه تصفیه

هزینه کارمزد بانکی



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۸. سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال
۷,۸۹۴,۲۹۶,۱۳۹
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
۴۸

سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

۹. سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

جمع	ساختمان	زمین
ریال	ریال	ریال
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۰
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۰
۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۳۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

بهای تمام شده:

افزایش

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱

استهلاک انباشته:

استهلاک

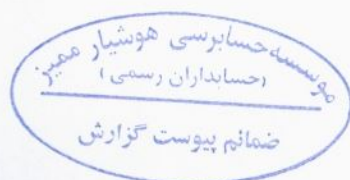
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱

ارزش دفتری در ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۹.۱. بهای تمام شده سرمایه گذاری در املاک و مستغلات مربوط به ساختمان خیابان ملاصدرا است که بر اساس قیمت‌های کارشناسی شده به عنوان آورده سرمایه گذار توسط مؤسسين به صندوق انتقال داده شده است.

۹.۲. ساختمان صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی تا مبلغ ۳۸۵,۰۰۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه‌ای برخوردار است.

۹.۳. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۶ سال محاسبه گردیده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱۰. سایر دارایی‌ها

مخارج انتقالی به دوره‌های آتی:

مانده ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک دوره مالی	مانده پایان دوره
	۴۰۳,۱۵۰,۶۸۵	(۱۳۷,۳۶۹,۸۰۰)	۲۶۵,۷۸۰,۸۸۵
	۲۱۲,۶۸۶,۸۰۰	(۹,۷۲۹,۹۶۶)	۲۰۲,۹۵۶,۸۳۴
	۶۱۵,۸۳۷,۴۸۵	(۱۴۷,۰۹۹,۷۶۶)	۴۶۸,۷۳۷,۷۱۹

مخارج نرم افزار

مخارج تاسیس

۱۱. سایر سرمایه گذاری‌ها

بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل
ریال	ریال	
۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۰۲	۵۰,۷۷۷,۴۷۷,۴۳۷	۳۳
۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۲۰۱	۵۰,۸۸۴,۴۱۷,۳۸۲	۳۳
۴۹,۹۸۸,۲۷۱,۰۴۲	۵۰,۸۷۱,۶۱۹,۷۸۲	۳۳
۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵	۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱	۱۰۰

سرمایه‌گذاری‌های جاری سریع‌المعامله در بازار:

واحدهای صندوق‌های سرمایه‌گذاری:

صندوق سرمایه گذاری اندیشه ورزان صبا تامین (اوصتا)

صندوق س. ثبات ویستا (ثبات ۱)

صندوق س. نوع دوم کارا (کارا ۱۱)

۱۱-۱. سرمایه‌گذاری‌ها به تفکیک درآمد آنها به شرح زیر است:

خالص ارزش فروش	درآمد سرمایه‌گذاری‌ها
ریال	سود (زیان) تغییر ارزش
۵۰,۷۷۷,۴۷۷,۴۳۷	۸۴۲,۴۱۶,۴۳۵
۵۰,۸۸۴,۴۱۷,۳۸۲	۸۵۷,۹۵۹,۱۸۱
۵۰,۸۷۱,۶۱۹,۷۸۲	۸۸۳,۳۴۸,۷۴۰
۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱	۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶

صندوق اندیشه ورزان صبا تامین (اوصتا)

صندوق س. ثبات ویستا (ثبات ۱)

صندوق س. نوع دوم کارا (کارا ۱۱)

۱۲. دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها

حساب‌های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی	۱۴۰۱ آذر ۳۰
اشخاص وابسته - شرکت آپادانا سرام	ریال
	۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰
	۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰
	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰

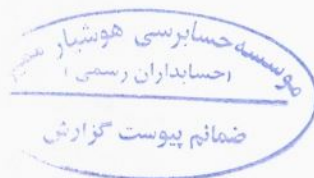
حساب‌های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی

اشخاص وابسته - شرکت آپادانا سرام

اشخاص وابسته - شرکت صبا آرمه

۱۳. موجودی نقد

موجودی نزد بانکها	۱۴۰۱ آذر ۳۰
	ریال
	۵۰,۴۰۱,۳۷۵



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱۴. پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها

۳۰ آذر ۱۴۰۱

ریال

سایر حساب‌های پرداختنی:

شخص وابسته:

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری

حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری

مدیر بهرداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری

متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسین

سایر اشخاص:

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

ذخیره هزینه آبونمان نرم افزاری صندوق

ذخیره مخارج نوسازی و بهسازی

۲,۵۸۱,۵۳۶,۹۸۵

۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰

۲۰۳,۳۵۱,۸۸۲

۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶

۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰

۳,۹۴۸,۹۵۶,۰۱۳

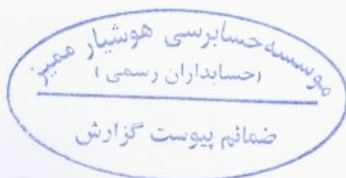
۷۳,۷۴۸,۶۶۳

۵۵,۴۱۲,۵۷۰

۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶

۳۱۸,۲۰۲,۳۲۹

۴,۲۶۷,۱۵۸,۳۴۲



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورتهای مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱۵. خالص دارایی‌ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱ به شرح زیر است:

درصد	جمع		واحد سرمایه گذاری عادی		واحد سرمایه گذاری ممتاز	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
۵۰	۸۲,۶۵۰,۰۰۰	۵۰	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۱	۷,۶۵۰,۰۰۰	
۳	۵,۱۰۰,۰۰۰	۰	۰	۳۴	۵,۱۰۰,۰۰۰	
۱	۲,۳۵۰,۰۰۰	۰	۰	۱۵	۲,۳۵۰,۰۰۰	
۹	۱۴,۱۰۹,۰۳۶	۹	۱۴,۱۰۹,۰۳۶	۰	۰	
۳۷	۶۰,۸۹۰,۹۷۴	۴۱	۶۰,۸۹۰,۹۷۴	۰	۰	
۵۵	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	

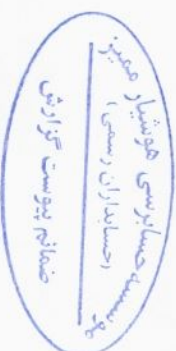
صندوق بازنشتی کشوری

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

سایر



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱۶. نقد حاصل از عملیات

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه

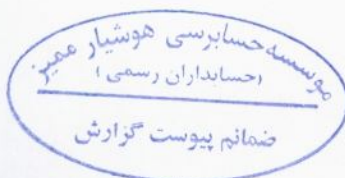
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

ریال	
۷,۸۹۴,۲۹۶,۱۳۹	سود خالص
	تعدیلات:
(۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶)	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	استهلاک دارایی‌های غیر جاری
۶,۷۱۰,۸۷۶,۱۹۷	
(۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰)	افزایش دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
(۴۶۸,۷۳۷,۷۱۹)	افزایش سایر دارایی‌ها
۴,۲۶۷,۱۵۸,۳۴۲	افزایش پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۱۹۱,۶۲۰	

۱۷. مدیریت سرمایه و ریسک‌ها

۱۷-۱. عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه‌گذاری‌های صندوق که غالباً قدرت نقدشوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلندمدت‌تری نسبت به معمول هستند، و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه‌گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه‌گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه‌گذاری‌های 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، سرمایه‌گذاران باید به همه ریسک‌های سرمایه‌گذاری در صندوق از جمله ریسک‌های زیر توجه ویژه مبذول دارند:



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱۷-۱-۱. ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق:

صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۱۱) امیدنامه حاضر سرمایه‌گذاری می‌کند و همچنین بخشی از دارایی‌های خود را در اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری خواهد کرد. بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه‌ای و عواید عملکردی است. انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت‌ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی‌های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه‌گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه‌ای از دوره فعالیت صندوق، ارزش دارایی‌های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۱۷-۱-۲. ریسک افزایش هزینه‌های بهره‌برداری:

دیر بهره‌برداری، بهره‌برداری از مستغلات صندوق را با هزینه‌های قابل پیش‌بینی معین در این امیدنامه تقبل نموده است. با این‌حال ممکن است در شرایط استثنایی، هزینه‌های بهره‌برداری و نیز هزینه‌های بازسازی دوره‌ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه‌های تأسیسات، و تجهیزات ساختمانی به‌طور غیرمنتظره‌ای افزایش یابند. در این صورت ممکن است هزینه‌های بهره‌برداری به تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابند، در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحدهای سرمایه‌گذاری متناسب با این افزایش هزینه، افزوده نشود، بازده سرمایه‌گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

۱۷-۱-۳. ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای سرمایه‌گذاری:

هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه‌گذاری، نقدشوندگی آن‌ها را افزایش می‌دهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات یا شرایط خاص بازار، روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه‌گذار شود.

۱۷-۱-۴. ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق:

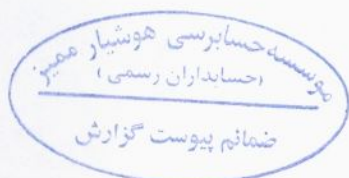
اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه‌گذاری می‌کند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید، با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

۱۷-۱-۵. ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص محاسبه شده:

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

۱۷-۱-۶. ریسک افزایش مطالبات:

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره‌برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادها در نظر می‌گیرند 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 احتساب شوند.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱۷-۱-۷. ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر سود علی‌الحساب 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 می‌یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه‌گذاری 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 سرمایه‌گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد.

۱۷-۱-۸. ریسک نقدشوندگی:

پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت‌ها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته‌است، خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌کند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به قیمت منصفانه، فروخته و تبدیل به نقد نمایند. با این حال، مسئولیت‌های بازارگردان علی‌الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقدکردن دارایی‌های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می‌باشد و ممکن است براساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد، که در این شرایط، سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۱۷-۱-۹. ریسک نکول اوراق بهادار:

اوراق بهادار شرکت‌ها بخش کوچکی از دارایی‌های صندوق را تشکیل می‌دهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه‌گذاری می‌کند که سود حداقل برای آن‌ها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه‌گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است، یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه‌گذاری 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 پوشش‌دهنده‌ی اصل سرمایه‌گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می‌تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه‌گذاران شوند.

۱۷-۱-۱۰. ریسک تغییر قوانین و مقررات:

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد، گرچه تغییرات قوانین و مقررات می‌تواند در جهت منافع سرمایه‌گذاران باشد، لیکن سرمایه‌گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می‌تواند بازده سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که می‌تواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد، تغییر قوانین مالیات بردرآمد اجاره، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه‌ای این صندوق‌ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت‌های پیمانکاری، و ... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا، دستورالعمل معامله، و ... است.

۱۷-۱-۱۱. مدیریت ریسک نقدینگی

صندوق برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار سریع المعامله، از طریق نظارت مستمر بر جریان‌های نقدی پیش‌بینی‌شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی‌ها و بدهی‌های مالی، مدیریت می‌کند. لازم به ذکر است سررسید عمده بدهی‌های شرکت کمتر از ۳ ماه است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱۸-۲. مانده حساب‌های نهایی اشخاص وابسته

نام شخص وابسته	دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها	خالص (طلب (بدهی)) ریال
ارکان صندوق:			
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی‌گری کشوری	۰	۲,۵۸۱,۵۳۶,۹۸۵	(۲,۵۸۱,۵۳۶,۹۸۵)
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسی	۰	۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰	(۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰)
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۰	۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰	(۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰)
سایر اشخاص:			
ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی‌گری کشوری	۰	۲۰۳,۳۵۱,۸۸۲	(۲۰۳,۳۵۱,۸۸۲)
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی‌گری کشوری	۰	۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶	(۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶)
شرکت آپادانا سرام	۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰	۰	۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰
شرکت صبا آرمه	۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰	۰	۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰
	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۳,۹۴۸,۹۵۶,۰۱۳	۶,۵۶۰,۱۴۹,۱۸۷

۱۹. تعهدات و بدهی‌های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایه‌ای، تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت، بدهی‌های احتمالی و هرگونه دارایی‌های احتمالی است.

۲۰. رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت‌های مالی رویدادی که مستلزم تعدیل اقلام صورت‌های مالی و یا افشا در آن باشد اتفاق نیفتاده است.

