

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 سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن در تاریخ 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 تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری به نحو مطلوب نشان می دهد.

#### تاکید بر مطلب خاص

۵- به شرح یادداشت توضیحی ۲-۹، ساختمان موضوع سرمایه گذاری 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 مسؤلیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

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:

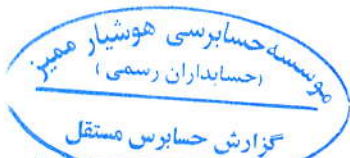
الف- مفاد ماده ۵۰ اساسنامه در خصوص انجام کلیه پرداخت های صندوق از طریق حساب های بانکی صندوق.

ب- مفاد بند ۱۶ ماده ۵۸ اساسنامه در خصوص افشای گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری 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 سرمایه گذاری به بهای تمام شده و به ارزش روز، مورد رسیدگی قرار گرفته است. در این خصوص به استثنای عدم افشای گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری به ارزش روز در پایان دوره مالی مورد گزارش (استفاده از ارزش های مندرج در صورت خالص دارایی ها در ارزش روز هر واحد سرمایه گذاری 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.



مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز (حسابداران رسمی)  
گزارش حسابرس مستقل - ادامه  
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

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.

مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

۱ اسفند ماه ۱۴۰۱

(حسابداران رسمی)



سید محمد نوریان

۹۲۲۰۴۸

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 تشکیل دهنده 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.

اعضا	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیات مدیره
	مکبر صندوق	داود حمزه	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
	متولی	مجتبی مدنی فر	
		ابوالفضل بسطامی	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسین



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	(۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹)
سایر هزینه های عملیاتی	۷	(۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶)
جمع هزینه های عملیاتی		(۵,۱۹۷,۶۴۴,۰۳۵)
سود خالص		۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
سود هر واحد سرمایه گذاری	۸	۴۸

از آنجاییکه 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 in blue ink.



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		
۹ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	
۱۰ سایر دارایی ها	۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵	
۱۱ سایر سرمایه گذاری ها	۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱	
۱۲ دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	
۱۳ موجودی نقد	۵۰,۴۰۱,۳۷۵	
جمع دارایی ها	۱,۶۶۲,۱۶۲,۲۶۵,۹۶۷	
بدهی ها		
۱۴ پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	
جمع بدهی ها	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	
خالص دارایی ها	۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	

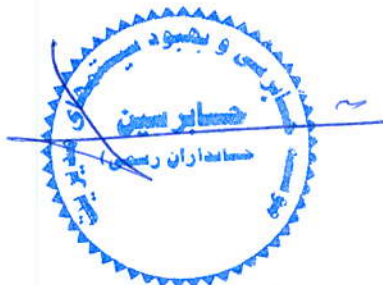
۱۰۰۰۴۸

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

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



Handwritten signature in blue ink.





صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گرددش 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		
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰		
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۳۱	.		
۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۳۱	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰		

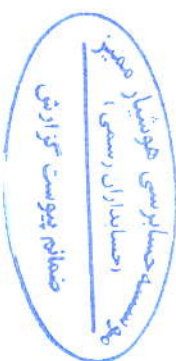
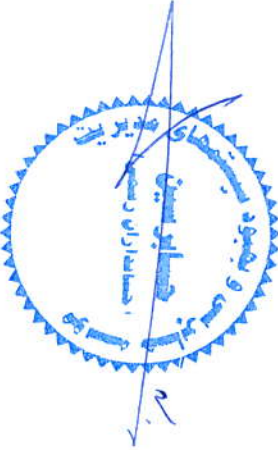
۱۴۰۱ آذر ۳۰ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

گرددش خالص دارایی ها در دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱  
آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز  
افزایش واحدهای سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عالی  
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 صورت های مالی است



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات  
مدیریت ارزش مسکن شماره ثبت ۵۴۳۶۱



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:

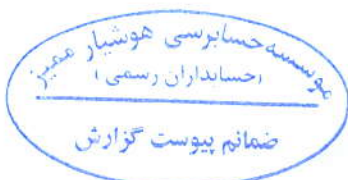
دریافتهای نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری عادی و ممتاز

مانده موجودی نقد در ۳۰ آذر ۱۴۰۱

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



*(Handwritten signature)*



## 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 ۱ ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیاء، 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 انشار 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

### یادداشت‌های توضیحی صورت‌های 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 شرکت‌ها 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 شرکت‌ها 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

موسسه حسابرسی هوشیار ممیز است که با شماره ثبت ۱۱۰۲۱ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها 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 رویه‌های حسابداری

### ۲.۱. مبانی اندازه‌گیری استفاده شده در تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی به استثنای سرمایه‌گذاری‌های جاری که طبق دستورالعمل " نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری " مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه‌گیری می‌شود، بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

### ۲.۲. درآمد عملیاتی

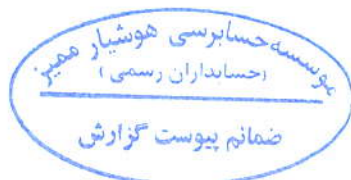
۲.۲.۱. درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه‌گیری می‌شود.

۲.۲.۲. درآمد سرمایه‌گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می‌شود. 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 علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه‌گذاری شناسایی می‌شود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی‌الحساب محاسبه می‌گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق و با در نظر گرفتن مدت باقی‌مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب‌های صندوق سرمایه‌گذاری منعکس می‌شود

### ۲.۳. سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه‌ای که از نظر سرمایه‌گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت‌های تجاری توسط صندوق نگهداری میشود، سرمایه‌گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۲.۲.۲ شناسایی می‌شود.



## 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 سرمایه‌گذاری از پرداخت هرگونه مالیات معاف می‌باشند

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

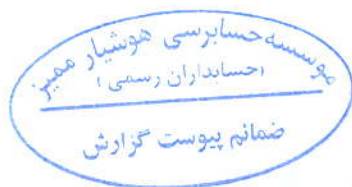
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

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 مبلغ 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 بازارگردان	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. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال
۱,۰۱۶,۷۰۰,۶۹۳
۵۶۶,۴۴۸,۵۵۶
۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰
۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰
۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹

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
۸,۹۱۸,۴۸۰
۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶
۱۹۲,۷۷۹,۲۲۶
۷۳,۷۴۴,۴۸۰
۳۰۸,۳۸۰
۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶

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 سرمایه‌گذاری

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
۴۸

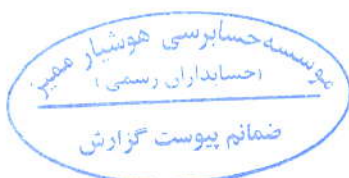
سود خالص  
تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری

۹. سرمایه‌گذاری 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 سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات مربوط به ساختمان خیابان ملاصدرا است که بر اساس قیمت‌های کارشناسی شده به عنوان آورده سرمایه‌گذار 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

مخرج انتقالی به دوره‌های آتی:

مانده ابتدای دوره	مخرج اضافه شده طی دوره	استهلاک دوره مالی	مانده پایان دوره
	۴۰۳,۱۵۰,۶۸۵	(۱۳۷,۳۶۹,۸۰۰)	۲۶۵,۷۸۰,۸۸۵
	۲۱۲,۶۸۶,۸۰۰	(۸,۹۱۸,۴۸۰)	۲۰۳,۷۶۸,۳۲۰
	۶۱۵,۸۳۷,۴۸۵	(۱۴۶,۲۸۸,۲۸۰)	۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵

مخرج نرم افزار  
مخرج تاسیس

۱۱. سایر سرمایه گذاری‌ها

سرمایه گذاری‌های جاری سریع‌المعامله در بازار:  
واحدهای صندوق‌های سرمایه گذاری:  
صندوق سرمایه گذاری اندیشه ورزان صبا تامین (اوستا ۱)  
صندوق س. ثبات ویستا (ثبات ۱)  
صندوق س. نوع دوم کارا (کارا ۱)

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

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

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

صندوق اندیشه ورزان صبا تامین (اوستا ۱)  
صندوق س. ثبات ویستا (ثبات ۱)  
صندوق س. نوع دوم کارا (کارا ۱)

۱۲. دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها

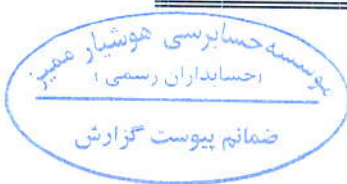
حساب‌های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی  
اشخاص وابسته - شرکت آپادانا سرام  
اشخاص وابسته - شرکت صبا آر مه

۱۴۰۱ آذر ۳۰ ریال
۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰
۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰

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

۲,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸

۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰

۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰

۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶

۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰

۳,۹۴۸,۸۸۵,۴۴۴

۷۳,۷۴۴,۴۸۰

۵۵,۴۰۹,۴۲۶

۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶

۳۱۸,۱۹۵,۰۰۲

۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶

سایر حساب‌های پرداختنی:

شخصی 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 بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری

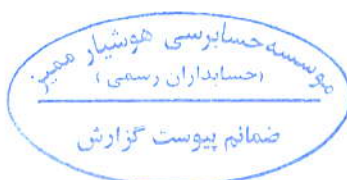
متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسی

سایر اشخاص:

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق

ذخیره مخارج نوسازی و بهسازی

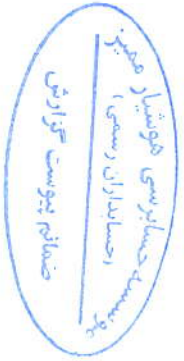


صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن  
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی  
 دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

۱۵. خالص دارایی‌ها  
 واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه‌گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه‌گذاری عادی ۱۰,۰۰۰ ریالی می‌باشد. ترکیب سرمایه‌گذاران در تاریخ ۳۰ اذر ماه ۱۴۰۱ به شرح زیر است:

درصد	جمع		واحد سرمایه‌گذاری عادی		واحد سرمایه‌گذاری ممتاز	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
۵۰	۸۲,۶۵۰,۰۰۰	۵۰	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۱	۷,۶۵۰,۰۰۰	
۳	۵,۱۰۰,۰۰۰	.	.	۳۴	۵,۱۰۰,۰۰۰	
۱	۲,۲۵۰,۰۰۰	.	.	۱۵	۲,۲۵۰,۰۰۰	
۹	۱۴,۱۰۹,۰۲۶	۹	۱۴,۱۰۹,۰۲۶	.	.	
۳۷	۶۰,۸۹۰,۹۷۴	۴۱	۶۰,۸۹۰,۹۷۴	.	.	
۵۵	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	

صندوق بازنشستگی کشوری  
 شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری  
 شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری  
 صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشستگی 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	سود خالص
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	تعدیلات:
(۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶)	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	استهلاک دارایی‌های غیر جاری
۶,۷۱۱,۷۶۵,۵۷۹	افزایش دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
(۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰)	افزایش سایر دارایی‌ها
(۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵)	افزایش پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	
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

#### ۱-۱-۱۷. 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.

#### ۱-۲-۱۷. 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.

#### ۱-۳-۱۷. 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.

#### ۱-۴-۱۷. 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.

#### ۱-۵-۱۷. 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.

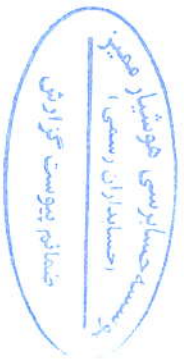
#### ۱-۶-۱۷. ریسک افزایش مطالبات:

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

۱۸. معاملات با اشخاص وابسته  
 ۱۸-۱. معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش  
 نام شخص وابسته

اجاره املاک	خرید املاک	ارائه خرید خدمات	نوع وابستگی	ارکان صندوق:
ریال	ریال	ریال		
*	*	۱,۰۱۶,۷۰۰,۶۹۳	مدیر صندوق و سرمایه گذار	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
*	*	۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰	متولی صندوق	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسی
*	*	۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰	حسابرس صندوق	موسسه حسابرسی هوشیار ممیز
*	*	۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰	بازگردان و سرمایه گذار	سایر اشخاص:
*	*	۵۶۶,۴۴۸,۵۵۶	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	ص.آب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری
*	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	*	سرمایه گذار	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری
۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰	*	*	تحت کنترل مشترک	صندوق بازنشستگی کشوری
۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰	*	*	تحت کنترل مشترک	شرکت آپادانا سرام
*	*	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	متعهد پذیره نویسی	شرکت صبا آرمه
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹	تامین سرمایه کاردان	



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
خالص طلب (بدهی) ریال	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها ریال	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها ریال	
			<b>ارکان صندوق:</b>
(۲,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸)	۲,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸	.	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
(۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰)	۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰	.	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسی
(۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰)	۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰	.	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
			<b>سایر اشخاص:</b>
(۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰)	۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰	.	ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری
(۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶)	۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶	.	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری
۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰	.	۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰	شرکت آپادانا سرام
۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰	.	۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰	شرکت صبا آرمه
<u>۶,۵۶۰,۲۱۹,۷۵۶</u>	<u>۳,۹۴۸,۸۸۵,۴۴۴</u>	<u>۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰</u>	

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.

