

تاریخ:
شماره:
پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
صورت‌های مالی میان دوره ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

مجمع صندوق
با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل‌دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	صورت سود و زیان
۲	صورت خالص دارایی‌ها
۳	گردش خالص دارایی‌ها
۴	صورت جریان‌های نقدی
۵	یادداشت‌های توضیحی
۶-۱۹	

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 ۵ اردیبهشت ماه ۱۴۰۲ 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 حسابرسین	ابوالفضل بسطامی	مستوفی	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	یادداشت	
		درآمدهای عملیاتی
۱۰,۲۴۸,۵۴۱,۸۰۰	۴	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۸,۸۹۵,۹۱۱,۷۰۴	۵	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱۹,۱۴۴,۴۵۳,۵۰۴		جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۳,۹۰۰,۱۱۴,۵۵۵)	۶	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۳,۷۴۶,۹۳۵,۳۸۹)	۷	سایر هزینه های عملیاتی
(۷,۶۴۷,۰۴۹,۹۴۴)		جمع هزینه های عملیاتی
۱۱,۴۹۷,۴۰۳,۵۶۰		سود خالص
۷۰	۸	سود هر واحد سرمایه گذاری

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

یادداشت	۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱
ریال		
دارایی ها		
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۹۵,۸۹۰,۴۱۰,۹۵۹	۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶
سایر دارایی ها	۱۸۶,۵۱۳,۰۰۰	۴۶۹,۵۴۹,۳۰۵
سایر سرمایه گذاری ها	۱۶۱,۴۲۹,۴۲۶,۲۴۰	۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۶,۰۲۰,۸۰۸,۸۱۵	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۳۰۰
موجودی نقد	۱۴,۷۸۷,۲۳۹,۵۶۰	۵۰,۴۰۱,۳۷۵
جمع دارایی ها	۱,۶۷۸,۳۱۴,۳۹۸,۵۷۴	۱,۶۶۲,۱۶۲,۲۶۵,۹۶۷
بدهی ها		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۸,۹۲۱,۸۰۹,۵۵۸	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶
جمع بدهی ها	۸,۹۲۱,۸۰۹,۵۵۸	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶
خالص دارایی ها	۱,۶۶۹,۳۹۲,۵۸۹,۰۱۶	۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
	۱۰,۱۱۸	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 شماره ثبت ۵۴۳۶۱

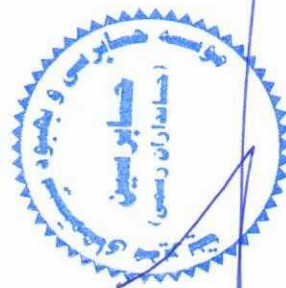
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
گردش خالص دارایی ها

دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

۱۴۰۱/۱۳۰		۱۴۰۱/اسفند ۲۹	
مبلغ	تعداد واحد های سرمایه گذاری	مبلغ	تعداد واحد های سرمایه گذاری
ریال	ریال	ریال	ریال
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۱۱,۴۹۷,۴۰۳,۵۶۰	۱۱,۴۹۷,۴۰۳,۵۶۰
۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۸,۰۶۰,۱۸۵,۵۲۱	۱,۶۶۱,۴۹۷,۴۰۳,۵۶۰	۱۱,۶۶۳,۴۰۳,۵۶۰

گردش خالص دارایی ها
آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
افزایش واحدهای سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی
سود خالص
مانده

یادداشت های توضیحی، بخش چدایی ناپذیر صورتهای مالی است



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مدیریت ارزش مسکن شماره ثبت ۴۴۳۶۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

یادداشت	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
		ریال
۱۶	۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	۱۹۱,۶۲۰
	۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	۱۹۱,۶۲۰
		(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
		(۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)
		(۱,۶۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)
	۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	(۱,۶۴۹,۹۴۹,۵۹۸,۶۲۵)
		۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	
	۵۰,۴۰۱,۳۷۵	
	۱۴,۷۸۷,۲۳۹,۵۶۰	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

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

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

موجودی نقد ابتدای دوره

مانده موجودی نقد پایان دوره

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



[Handwritten signature in blue ink]



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 ۱۰ 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://reit.cvpf.ir> درج گردیده است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انتشار 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 میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

۱.۴.۲. مدیر صندوق

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی 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 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

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 میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 دریافتنی 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 میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 تأسیس (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 نویس	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 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 میان دوره ای
 دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

دوره سه ماهه منتهی به
۱۴۰۱/۱۲/۲۹
ریال
۱۰,۲۴۸,۵۴۱,۸۰۰

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا

۵. سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها

دوره سه ماهه منتهی به
۱۴۰۱/۱۲/۲۹
ریال
۸,۸۹۵,۹۱۱,۷۰۴

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق‌های سرمایه‌گذاری قابل معامله در بازار

۶. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره سه ماهه منتهی به
۱۴۰۱/۱۲/۲۹
ریال
۲,۰۲۸,۸۰۹,۴۲۲
۱,۰۹۳,۲۰۶,۴۴۸
۷۹,۷۳۴,۱۲۱
۴۰۵,۷۶۱,۸۴۵
.
۲۹۲,۶۰۲,۷۱۹
۳,۹۰۰,۱۱۴,۵۵۵

مدیر
 مدیر بهره برداری
 حسابرس
 بازارگردان
 متعهد پذیره نویس
 متولی

۷. سایر هزینه‌های عملیاتی

دوره سه ماهه منتهی به
۱۴۰۱/۱۲/۲۹
ریال
۲,۷۰۹,۲۸۴,۶۲۷
۱۳۱,۱۳۰,۰۰۰
۱۷,۲۵۵,۳۲۰
۳۶۵,۷۵۳,۴۲۵
۳۷۶,۳۵۲,۳۳۵
۱۴۷,۱۵۹,۶۸۲
.
۳,۷۴۶,۹۳۵,۳۸۹

هزینه استهلاک املاک و مستغلات
 هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
 هزینه تأسیس
 هزینه بهسازی و نوسازی دوره‌ای
 هزینه آبنما نرم افزارها
 هزینه تصفیه
 هزینه کارمزد بانکی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

۸. سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	دوره ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال	ریال
۱۱,۴۹۷,۴۰۳,۵۶۰	۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
۷۰	۴۸

سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

۹. سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

زمین	ساختمان	جمع
ریال	ریال	ریال
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱		
افزایش		
مانده در ۲۹ اسفند ۱۴۰۱		
استهلاک انباشته:		
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱		
افزایش		
ارزش دفتری در ۲۹ اسفند 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 میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

۱۰. سایر دارایی‌ها

۲۹ اسفند ۱۴۰۱ (ریال)				مخارج انتقالی به دوره‌های آتی:
مانده ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک دوره مالی	مانده پایان دوره	
۲۶۵,۷۸۰,۸۸۵	۰	(۲۶۵,۷۸۰,۸۸۵)	۰	مخارج نرم افزار
۲۰۳,۷۶۸,۳۲۰	۰	(۱۷,۲۵۵,۳۲۰)	۱۸۶,۵۱۳,۰۰۰	مخارج تاسیس
۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵	۰	(۲۸۳,۰۳۶,۲۰۵)	۱۸۶,۵۱۳,۰۰۰	

۱۱. سایر سرمایه گذاری‌ها

۲۹ اسفند ۱۴۰۱			سرمایه‌گذاری‌های جاری سریع‌المعامله در بازار:
بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل	واحد‌های صندوق‌های سرمایه‌گذاری:
ریال	ریال		صندوق سرمایه گذاری اندیشه ورزان صبا تامین (اوستا ۱)
۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۰۲	۵۳,۷۳۹,۰۰۱,۹۸۲	۳۳	صندوق س. ثبات ویستا (ثبات ۱)
۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۲۰۱	۵۳,۸۲۱,۰۲۶,۶۶۵	۳۳	صندوق س. نوع دوم کارا (کارا ۱)
۴۹,۹۸۸,۲۷۱,۰۴۲	۵۳,۸۶۹,۳۹۷,۵۹۳	۳۳	
۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵	۱۶۱,۴۲۹,۴۲۶,۲۴۰	۱۰۰	

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

درآمد سرمایه‌گذاری‌ها	خالص ارزش فروش	سود (زیان) تغییر ارزش	صندوق اندیشه ورزان صبا تامین (اوستا ۱)
ریال	ریال	ریال	صندوق س. ثبات ویستا (ثبات ۱)
۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۶۷	۳,۸۰۳,۹۴۰,۹۸۰	۳,۸۰۳,۹۴۰,۹۸۰	صندوق س. نوع دوم کارا (کارا ۱)
۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۲۰۱	۳,۷۹۴,۵۶۸,۴۶۴	۳,۷۹۴,۵۶۸,۴۶۴	
۴۹,۹۸۸,۲۷۱,۰۴۲	۳,۸۸۱,۱۲۶,۵۵۱	۳,۸۸۱,۱۲۶,۵۵۱	
۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۳۱۰	۱۱,۴۷۹,۶۳۵,۹۹۵	۱۱,۴۷۹,۶۳۵,۹۹۵	

۱۲. دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها

۲۹ اسفند ۱۴۰۱	۳۰ آذر ۱۴۰۱	حساب‌های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی
ریال	ریال	اشخاص وابسته - شرکت آپادانا سرام
۱,۴۴۰,۳۰۶,۵۶۵	۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰	اشخاص وابسته - شرکت صبا آرمه
۴,۵۸۰,۵۰۲,۲۵۰	۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰	
۶,۰۲۰,۸۰۸,۸۱۵	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	

۱۳. موجودی نقد

۲۹ اسفند ۱۴۰۱	۳۰ آذر ۱۴۰۱	موجودی نزد بانکها
ریال	ریال	
۱۴,۷۸۷,۲۳۹,۵۶۰	۵۰,۴۰۱,۳۷۵	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان دوره ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

۱۴. پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها

۳۰ آذر ۱۴۰۱	۲۹ اسفند ۱۴۰۱
ریال	ریال
۲,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸	۵,۶۴۱,۴۸۵,۸۷۲
۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰	۴۰۶,۷۳۴,۰۹۱
۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰	۶۰۹,۱۰۱,۹۶۵
۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶	۱,۰۹۳,۲۰۶,۴۴۸
۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰	۴۱۸,۶۴۲,۷۱۹
۳,۹۴۸,۸۸۵,۴۴۴	۸,۱۶۹,۱۷۱,۰۹۵
۷۳,۷۴۴,۴۸۰	۲۲۰,۹۰۴,۱۶۲
۵۵,۴۰۹,۴۲۶	۱۶۵,۹۸۰,۸۷۶
۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶	۳۶۵,۷۵۳,۴۲۵
۳۱۸,۱۹۵,۰۰۲	۷۵۲,۶۳۸,۴۶۳
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۸,۹۲۱,۸۰۹,۵۵۸

سایر حساب‌های پرداختنی:

شخص وابسته:

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری

حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

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

مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری

متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسین

سایر اشخاص:

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق

ذخیره مخارج نوسازی و بهسازی

۱۵. خالص دارایی‌ها
واحد‌های سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه‌گذاری ممتاز ۱۰۰.۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه‌گذاری عادی ۱۰۰.۰۰۰ ریالی می‌باشد. ترکیب سرمایه‌گذاران در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱ به شرح زیر است:

۱۴۰۱/۰۹/۳۰		۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۴۵٪	۷۵۰.۰۰۰.۰۰۰	۴۵٪	۷۵۰.۰۰۰.۰۰۰
۰٪		۰٪	
۰٪		۰٪	
۹٪	۱۴۱.۰۹۰.۲۶	۱۲٪	۱۹.۶۵۰.۰۰۰
۳۷٪	۶۰.۸۹۰.۹۷۴	۳۴٪	۵۵.۳۵۰.۰۰۰
۰٪		۰٪	
۵٪	۷.۶۵۰.۰۰۰	۵٪	۷.۶۵۰.۰۰۰
۳٪	۵.۱۰۰.۰۰۰	۳٪	۵.۱۰۰.۰۰۰
۱٪	۲.۳۵۰.۰۰۰	۱٪	۲.۳۵۰.۰۰۰
۰٪		۰٪	
۱۰۰٪	۱۴۵۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰٪	۱۴۵۰.۰۰۰.۰۰۰

واحد‌های سرمایه گذاری عادی
صندوق بازتستکی کشوری
شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازتستکی کشوری
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازتستکی کشوری
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی آفرین صندوق بازتستکی کشوری
سایر
واحد‌های سرمایه گذاری ممتاز
صندوق بازتستکی کشوری
شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازتستکی کشوری
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازتستکی کشوری
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی آفرین صندوق بازتستکی کشوری
جمع

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

۱۶. نقد حاصل از عملیات

سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	دوره ۳ ماهه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	
۱۱,۴۹۷,۴۰۳,۵۶۰	۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	سود خالص
(۸,۸۹۵,۹۱۱,۷۰۴)	(۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶)	تعدیلات:
۲,۷۰۹,۲۸۴,۶۲۷	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	سود تغییر ارزش سرمایه‌گذاری‌ها
۵,۳۱۰,۷۷۶,۴۸۳	۶,۷۱۱,۷۶۵,۵۷۹	استهلاک دارایی‌های غیر جاری
۴,۴۸۸,۲۹۶,۳۸۵	(۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰)	افزایش دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۲۸۳,۰۳۶,۲۰۵	(۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵)	افزایش سایر دارایی‌ها
۴,۶۵۴,۷۲۹,۱۱۲	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	افزایش پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	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 میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 بازه ای 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 این حال ممکن است در شرایط استثنایی، هزینه‌های بهره‌برداری و نیز هزینه‌های بازسازی دوره ای 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 موارد 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 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 مطعاقباً منتشر خواهد گردید.

۱۷-۱-۶. ریسک افزایش مطالبات:

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره‌برداری همه تعهدات حقوقی را در انعقاد قراردادهای در نظر می‌گیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستاجران 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 میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 نقد کردن 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. ازجمله 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 افشاء، 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 پیش‌بینی شده 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 میان دوره ای
دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

۱۸. معاملات با اشخاص وابسته

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

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	ارائه خرید خدمات	خرید املاک	اجاره املاک
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				
ریال				

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان دوره ای

دوره ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

۱۸-۲. مانده حساب‌های نهایی اشخاص وابسته			
نام شخص وابسته	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها	خالص طلب (بدهی) ریال
ارکان صندوق:			
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	.	۵,۶۴۱,۴۸۵,۸۷۲	(۵,۶۴۱,۴۸۵,۸۷۲)
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرین	.	۴۱۸,۶۴۲,۷۱۹	(۴۱۸,۶۴۲,۷۱۹)
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	.	۴۰۶,۷۳۴,۰۹۱	(۴۰۶,۷۳۴,۰۹۱)
سایر اشخاص:			
ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	.	۶۰۹,۱۰۱,۹۶۵	(۶۰۹,۱۰۱,۹۶۵)
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	.	۱,۰۹۳,۲۰۶,۴۴۸	(۱,۰۹۳,۲۰۶,۴۴۸)
شرکت آپادانا سرام	۱,۴۴۰,۳۰۶,۵۶۵	.	۱,۴۴۰,۳۰۶,۵۶۵
شرکت صبا آرمه	۴,۵۸۰,۵۰۲,۲۵۰	.	۴,۵۸۰,۵۰۲,۲۵۰
	۶,۰۲۰,۸۰۸,۸۱۵	۸,۱۶۹,۱۷۱,۰۹۵	(۲,۱۴۸,۳۶۲,۲۸۰)

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.