

تاریخ:
شماره:
پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
صورت‌های مالی میان دوره ای
۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

مجمع صندوق

با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲ 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 ۲۵ تیر ماه ۱۴۰۲ به تأیید ارکان صندوق رسیده است.

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان میان دوره ای

۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۲۲,۷۱۷,۵۲۲,۸۰۰	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹	۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶
جمع درآمدهای عملیاتی	۴۱,۵۷۱,۴۸۷,۰۱۹	۱۳,۰۹۲,۸۲۹,۵۵۶
هزینه های عملیاتی		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۸,۲۴۶,۵۴۴,۶۶۶)	(۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹)
سایر هزینه های عملیاتی	(۷,۸۷۰,۲۳۲,۹۱۹)	(۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶)
جمع هزینه های عملیاتی	(۱۶,۱۱۶,۷۷۷,۵۸۵)	(۵,۱۹۷,۶۴۴,۰۳۵)
سود خالص	۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴	۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
سود هر واحد سرمایه گذاری	۱۵۴	۴۸

صورت های 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 ۲۵ تیر ماه ۱۴۰۲ به تایید ارکان صندوق رسیده 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 ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲

یادداشت	۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱
	ریال	ریال
دارایی ها		
۹ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۹۳,۰۵۹,۳۶۰,۷۳۰	۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶
۱۰ سایر دارایی ها	۱,۶۱۳,۸۳۷,۷۸۹	۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵
۱۱ سایر سرمایه گذاری ها	۱۷۱,۳۸۷,۴۷۸,۸۲۰	۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۸۰۰۹,۷۸۹,۸۱۵	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰
۱۳ موجودی نقد	۱۶,۲۷۹,۴۰۷,۰۰۷	۵۰,۴۰۱,۳۷۵
جمع دارایی ها	۱,۶۹۰,۳۴۹,۸۷۴,۱۶۱	۱,۶۶۲,۱۶۲,۲۶۵,۹۶۷
بدهی ها		
۱۴ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۱۰,۲۱۹,۰۲۵,۵۰۶	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶
۱۵ سود سهام پرداختنی	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	.
جمع بدهی ها	۱۴,۱۰۵,۶۴۶,۱۷۵	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶
خالص دارایی ها	۱,۶۷۶,۲۴۴,۲۲۷,۹۸۶	۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

۱۰,۱۵۹

۱۰,۰۴۸

صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
گرددش خالص دارایی های میان دوره ای
۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

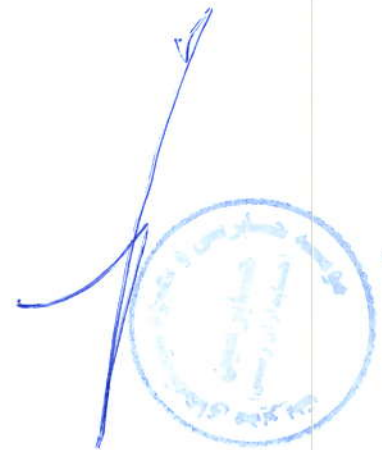
۱۴۰۱ آذر ۳۰

۱۴۰۲ خرداد ۳۱

مبلغ	تعداد واحد های سرمایه گذاری	ریال	مبلغ	تعداد واحد های سرمایه گذاری	ریال
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۳۱		۷۸۹,۵۱۸,۵۵۲			
۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۳۱	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴			
		۱,۶۷۶,۳۴۴,۳۲۷,۹۸۶			۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

گرددش خالص دارایی ها
آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
افزایش واحدهای سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری ع
سود انباشته
سود خالص
مانده

یادداشت های توضیحی: بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی میان دوره ای

۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال	ریال	ریال
۱۷	۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	۱۹۱,۶۲۰
	۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	۱۹۱,۶۲۰
		(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
		(۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)
		(۱,۶۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)
	۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	(۱,۶۴۹,۹۴۹,۵۹۸,۶۳۵)
		۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	
	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱۶,۲۲۹,۰۰۵,۶۳۲	۵۰,۴۰۱,۳۷۵
	۵۰,۴۰۱,۳۷۵	
	۱۶,۲۷۹,۴۰۷,۰۰۷	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:
 دریافت های نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری عادی و ممتاز
 پرداخت های نقدی بابت سود سهام
 جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
 خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد
 مانده موجودی نقد در ابتدای سال
 مانده موجودی نقد در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱. تاریخچه و فعالیت

۱.۱. تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن به عنوان نهاد مالی از نوع صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله "ETF" با دریافت مجوز تأسیس از سازمان بورس و اوراق بهادار، از مصادیق صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند ۲۰ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار، بند ه ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار می رود 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 شرکت ها 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، جمع آوری سرمایه از طریق انتشار گواهی سرمایه گذاری برای خرید و فروش واحدهای ساختمانی، سرمایه گذاری در پروژه های 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 می باشد:

۲.۱. فعالیت اصلی

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

۲.۲. فعالیت های فرعی

- سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی؛
- سرمایه گذاری واحدهای صندوق های در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛
- سرمایه گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛
- دریافت تسهیلات.

۱.۳. اطلاع رسانی و گزارش دهی صندوق

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق نمونه مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس <https://reit.vcpf.ir> درج گردیده است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه های 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

جلسه ای است که با حضور دارندگان واحدهای ممتاز که مطابق مفاد اساسنامه صندوق تشکیل می شود. در تاریخ صورت وضعیت مالی دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده اند به شرح یادداشت ۱۵ است.

صندوق سرمایه گذاری مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

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 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 حسابرین 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 میشود، 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 مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۲.۴. سایر سرمایه گذاریها

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 صندوق های سرمایه گذاری اندازه گیری می شود. درآمد سرمایه گذاری در سهام شرکت ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی) و درآمد سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی می شود.

۲.۴.۲. اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می گردد و سود آنها در حساب های دریافتنی لحاظ می شود.

۲.۵. دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود. استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	استهلاک
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد

۲.۶. زیان کاهش ارزش دارایی ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد. در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد.

۲.۷. مالیات بر درآمد

با توجه به تبصره (۱) ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم صندوق های سرمایه گذاری از پرداخت هرگونه مالیات معاف می باشند.

صندوق سرعابه گذاری مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

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

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه های 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
هزینه های 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 دارایی های صندوق. چنانچه سود سالانه صندوق از افزایش قیمت متوسط مسکن شهر تهران بیشتر باشد: ۰.۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق + ۵ درصد از بازمانده سود کسب شده
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 ۰/۱۰۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق، تا مبلغ ۲,۵۰۰ میلیون ریال برای سال پنجم
کارمزد مدیر بهره برداری	۰/۲۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق
حق الزحمه مدیر تصفیه صندوق	معادل ۰/۱ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون های مذکور، مشروط بر این که عضویت در این کانون ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد.
هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها	هزینه دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آن ها 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

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
ریال	ریال
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۲۲,۷۱۷,۵۲۲,۸۰۰

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا

۵. سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
ریال	ریال
۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶	۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله در بازار

۶. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
ریال	ریال
۱,۰۱۶,۷۰۰,۶۹۳	۴,۱۶۶,۱۰۷,۷۴۰
۵۶۶,۴۴۸,۵۵۶	۲,۰۵۶,۴۵۹,۳۵۷
۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰	۳۹۲,۳۹۹,۹۸۳
۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰	۸۳۳,۲۲۱,۴۶۴
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰	۵۹۸,۳۵۶,۱۲۲
۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹	۸,۲۴۶,۵۴۴,۶۶۶

مدیر

مدیر بهره برداری

حسابرس

بازارگردان

متعهد پذیره نویس

متولی

۷. سایر هزینه های عملیاتی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
ریال	ریال
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶
۸۹۳,۰۱۸,۶۲۰	۸۱۱,۴۴۰,۰۰۰
۸,۹۱۸,۴۸۰	۳۵,۲۸۶,۱۶۰
۱۹۲,۷۷۹,۲۲۶	۹۳۳,۵۲۱,۳۵۲
۷۳,۷۴۴,۴۸۰	۳۰۲,۱۶۴,۶۷۱
.	۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۳۰۸,۳۸۰	۹۳۴,۶۰۰
۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶	۱۸۶,۵۵۱,۳۸۰
۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶	۷,۸۷۰,۲۳۲,۹۱۹

هزینه استهلاک املاک و مستغلات

هزینه کارشناسی املاک و مستغلات

هزینه تأسیس

هزینه آپونمان نرم افزارها

هزینه تصفیه

هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

هزینه کارمزد بانکی

سایر هزینه ها

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۸. سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
ریال	ریال
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
۴۸	۱۵۴

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
.	.	.
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	.	.
.	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴
.	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶
.	۶,۹۴۰,۶۳۹,۲۷۰	۶,۹۴۰,۶۳۹,۲۷۰
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹۳,۰۵۹,۳۶۰,۷۳۰	۱,۴۹۳,۰۵۹,۳۶۰,۷۳۰
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶

بهای تمام شده:

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱

افزایش

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

استهلاک انباشته:

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱

افزایش

ارزش دفتری در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

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 قیمت های 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 بیمه ای 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

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۰. سایر دارایی ها

بجارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک دوره مالی	مانده پایان دوره
۲۶۵,۷۸۰,۸۸۵	۱,۸۶۶,۴۳۸,۳۵۶	(۷۰۶,۴۸۳,۶۱۲)	۱,۴۲۵,۷۳۵,۶۲۹
۲۰۳,۷۶۸,۳۲۰	۱۹,۶۲۰,۰۰۰	(۳۵,۲۸۶,۱۶۰)	۱۸۸,۱۰۲,۱۶۰
	۱,۸۸۶,۰۵۸,۳۵۶	(۷۴۱,۷۶۹,۷۷۲)	۱,۶۱۳,۸۳۷,۷۸۹

مخارج نرم افزار
مخارج تاسیس

۱۱. سایر سرمایه گذاری ها

بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل
ریال	ریال	
۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۶۷	۵۷,۰۷۸,۶۳۵,۷۴۸	۳۳
۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۲۰۱	۵۷,۱۰۲,۸۹۱,۲۰۰	۳۳
۴۹,۹۸۸,۲۷۱,۰۴۲	۵۷,۲۰۵,۹۵۱,۸۷۲	۳۳
۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۳۱۰	۱۷۱,۳۸۷,۴۷۸,۸۲۰	۱۰۰

سرمایه گذاریهای جاری سریع المعامله در بازار:

واحدهای صندوق های سرمایه گذاری:

صندوق سرمایه گذاری اندیشه ورزان صبا تامین (اوصتا ۱)

صندوق س. ثبات ویستا (ثبات ۱)

صندوق س. نوع دوم کارا (کارا ۱۱)

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

درآمد سرمایه گذاری ها	خالص ارزش فروش	سود (زیان) تغییر ارزش
ریال	ریال	ریال
۷,۱۴۳,۵۷۴,۶۸۱	۵۷,۰۷۸,۶۳۵,۷۴۸	۷,۱۴۳,۵۷۴,۶۸۱
۷,۰۷۶,۴۳۲,۹۹۹	۵۷,۱۰۲,۸۹۱,۲۰۰	۷,۰۷۶,۴۳۲,۹۹۹
۷,۲۱۷,۶۸۰,۸۳۰	۵۷,۲۰۵,۹۵۱,۸۷۲	۷,۲۱۷,۶۸۰,۸۳۰
۲۱,۴۳۷,۶۸۸,۵۱۰	۱۷۱,۳۸۷,۴۷۸,۸۲۰	۲۱,۴۳۷,۶۸۸,۵۱۰

صندوق اندیشه ورزان صبا تامین (اوصتا ۱)

صندوق س. ثبات ویستا (ثبات ۱)

صندوق س. نوع دوم کارا (کارا ۱۱)

۱۲. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی

اشخاص وابسته - شرکت آپادانا سرام

اشخاص وابسته - شرکت صبا آرمه

سایر دریافتنی های :

مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه

۱۴۰۲ خرداد ۳۱	۱۴۰۱ آذر ۳۰
ریال	ریال
۵,۱۸۵,۱۰۳,۶۳۹	۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰
.	۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰
۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	.
۸,۰۰۹,۷۸۹,۸۱۵	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰

۱۳. موجودی نقد

۱۴۰۲ خرداد ۳۱	۱۴۰۱ آذر ۳۰
ریال	ریال
۱۶,۲۷۹,۴۰۷,۰۰۷	۵۰,۴۰۱,۳۷۵

موجودی نزد بانکها

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۴. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۱	۳۱ خرداد ۱۴۰۲
ریال	ریال
۲,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸	۵,۱۶۵,۳۶۳,۴۷۴
۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰	۳۹۲,۳۹۹,۹۵۳
۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰	۴۲۷,۴۵۱,۶۱۹
۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶	۳,۱۴۳,۰۷۹,۰۰۹
۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰	۵۹۸,۳۵۶,۱۲۲
۳,۹۴۸,۸۸۵,۴۴۴	۹,۷۲۶,۶۵۰,۱۷۷
۷۳,۷۴۴,۴۸۰	۳۷۵,۹۰۹,۱۵۱
۵۵,۴۰۹,۴۲۶	۱۱۶,۴۶۶,۱۷۸
۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶	.
۳۱۸,۱۹۵,۰۰۳	۴۹۳,۳۷۵,۳۲۹
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۱۰,۲۱۹,۰۲۵,۵۰۶

سایر حساب های پرداختنی:

شخص وابسته:

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری

حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

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

مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری

متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین

سایر اشخاص:

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق

ذخیره مخارج نوسازی و بهسازی

۱۵- سود سهام پرداختنی

سود سهام پرداختنی به مبلغ ۳,۸۸۷ میلیون ریال مربوط به سهامداران حقیقی و حقوقی می باشد که در زمان پرداخت سود از طریق سپرده گذاری مرکزی سامانه سجام آنها دچار مشکل بوده و پرداخت نگردیده است و اقدامات لازم جهت پرداخت سود سهام از طریق سامانه بانکی در دست اقدام می باشد که از تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۱ کلیه سهامداران می توانند با مراجعه به بانک سود خود را دریافت نمایند و سود سهامداران حقوقی نیز با اعلام شماره حساب بانکی نیز واریز خواهد شد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۶. خالص دارایی ها
واحد های سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز: ۱۰۰.۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰۰.۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲ به شرح زیر است:

۱۴۰۱/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۰۳/۳۱	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۴۵٪	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۵٪	۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۰٪		۰٪	
۰٪		۰٪	
۱۳٪	۱۴,۱۰۹,۰۲۶	۱۳٪	۱۹,۶۵۰,۰۰۰
۳۴٪	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٪	۲,۲۵۰,۰۰۰	۱٪	۲,۲۵۰,۰۰۰
۱۰۰٪	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری عادی

صندوق بازنشستگی کشوری

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری

صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری

سایر

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

صندوق بازنشستگی کشوری

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری

جمع

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۷. نقد حاصل از عملیات

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
ریال	ریال
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴
(۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶)	(۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹)
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶
۶,۷۱۱,۷۶۵,۵۷۹	(۱۳,۳۱۳,۶۲۹,۳۶۳)
(۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰)	۲,۴۹۹,۳۱۵,۳۸۵
(۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵)	(۱,۱۴۴,۲۸۸,۵۸۴)
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۵,۹۵۱,۹۴۵,۰۶۰
۱۹۱,۶۲۰	۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲

سود خالص

تعدیلات:

سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

استهلاک دارایی های غیر جاری

افزایش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

افزایش سایر دارایی ها

افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۸. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱-۱۸. عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه گذاری های صندوق که غالباً قدرت نقدشوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلندمدت تری نسبت به معمول هستند، و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق همواره وجود دارد؛ با این وجود صندوق سرمایه خود را با هدف حداکثر کردن بازده ذینفعان، مدیریت می کند، استراتژی کلی صندوق برای تولید ارزش شامل خرید املاک و اجاره یا فروش مجدد آنها در یک بازه زمانی ۳ تا ۵ ساله است. بنابراین، سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های زیر توجه ویژه مبذول دارند:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱-۱۸. ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق:

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

۲-۱۸. ریسک افزایش هزینه های بهره برداری:

دیر بهره برداری، بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه های قابل پیش بینی معین در این امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی، هزینه های بهره برداری و نیز هزینه های بازسازی دوره ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه های تأسیسات، و تجهیزات ساختمانی به طور غیرمنتظره ای افزایش یابند. در این صورت ممکن است هزینه های بهره برداری به تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابند، در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحدهای سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه، افزوده نشود، بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

۳-۱۸. ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای سرمایه گذاری:

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

۴-۱۸. ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق:

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

۵-۱۸. ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده:

با توجه به اینکه، گزارش ارزش گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت متصفانه مستغلات صندوق، هر شش ماه یک بار تهیه و افشا خواهد شد، ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد، بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق (به جز در 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 می رود ارزش خالص دارایی های صندوق که در تواتر روزانه افشا می شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و مطعاً منتشر خواهد گردید.

۶-۱۸. ریسک افزایش مطالبات:

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادها در نظر می گیرند 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 سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۸-۱-۷. 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.

۱۸-۱-۸. 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.

۱۸-۱-۹. 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.

۱۸-۱-۱۰. 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 بر درآمد 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.

۱۸-۱-۱۱. 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 سریع‌المعامله، 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

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۹-۲. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته			
نام شخص وابسته	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	خالص طلب (بدهی) ریال
ارکان صندوق:			
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۵,۱۶۵,۳۶۳,۴۷۴	(۵,۱۶۵,۳۶۳,۴۷۴)
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین	۰	۵۹۸,۳۵۶,۱۲۲	(۵۹۸,۳۵۶,۱۲۲)
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۰	۳۹۲,۳۹۹,۹۵۳	(۳۹۲,۳۹۹,۹۵۳)
سایر اشخاص:			
ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۴۲۷,۴۵۱,۶۱۹	(۴۲۷,۴۵۱,۶۱۹)
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۳,۱۴۳,۰۷۹,۰۰۹	(۳,۱۴۳,۰۷۹,۰۰۹)
شرکت آبادانا سرام	۶,۰۴۹,۲۸۷,۵۶۵	۰	۶,۰۴۹,۲۸۷,۵۶۵
شرکت صبا آرمه	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰
	۸,۰۰۹,۷۸۹,۸۱۵	۹,۷۳۶,۶۵۰,۱۷۷	(۱,۷۱۶,۸۶۰,۳۶۲)

۲۰. تعهدات و بدهی های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایه ای، تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت، بدهی های احتمالی و هرگونه دارایی های احتمالی است.

۲۱. رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

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