

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گزارش حسابرس مستقل

به انضمام صورت های مالی

برای دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

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 حسابرسی صورت های مالی

اظهار نظر

۱- صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۲ و صورت های سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۱ توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است. به نظر این مؤسسه، صورت های مالی یاد شده، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۲ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبانی اظهار نظر

۲- حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های مؤسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه ای حسابداران رسمی، مستقل از صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر، کافی و مناسب است.

مسئولیت های مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

۳- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری و الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی لازم برای تهیه صورت های مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده مدیر صندوق است. در تهیه صورت های مالی، مدیر صندوق مسئول ارزیابی توانایی صندوق به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال صندوق یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی

۴- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهار نظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های با اهمیت، در صورت وجود، کشف

نشود. تحریف‌ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می‌باشند، زمانی بااهمیت تلقی می‌شوند که بطور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده‌کنندگان که بر مبنای صورت‌های مالی اتخاذ می‌شود، اثر بگذارند. در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه‌ای و حفظ نگرش تردید حرفه‌ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

- خطرهای تحریف بااهمیت صورت‌های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود، روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می‌شود.
- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.
- بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط صندوق و وجود یا نبود ابهامی با اهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت‌های مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر حسابرس تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب‌شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت بازماند.
- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت‌های مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های مالی، به گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد. افزون بر این، زمان بندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های بااهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع‌رسانی می‌شود. همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد، موارد عدم رعایت الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق‌های سرمایه گذاری، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و سایر موارد لازم را به مجمع صندوق گزارش کند.

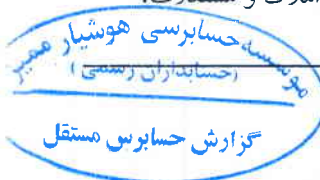
گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۵- موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امید نامه صندوق و همچنین اطلاعیه‌ها و بخشنامه‌های مدیریت نظارت بر نهادهای مالی سازمان بورس و اوراق بهادار، به شرح زیر است:

الف- مفاد بندهای ۱۴، ۱۵ و ۱۶ ماده ۲۶ اساسنامه به ترتیب در خصوص تصویب سیاست‌های کلی در مورد نرخ‌های اجاره بهای سالانه املاک و مستغلات تحت تملک صندوق در ابتدای هر سال مالی و تصویب بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه املاک و مستغلات و بودجه نوسازی، تعمیرات اساسی و نگهداری دوره‌ای املاک و مستغلات توسط مجمع صندوق.

ب- مفاد ماده ۵۲ اساسنامه در خصوص تشریفات تهیه و تایید صورت وضعیت‌های بهره برداری عملیاتی از املاک و مستغلات.



- ۶- محاسبات ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز مورد رسیدگی قرار گرفته که اظهار نظر این مؤسسه نسبت به آن، طی گزارش جداگانه ای ارایه خواهد شد.
- ۷- اصول و رویه های کنترل های داخلی صندوق جهت اجرای وظایف مندرج در اساسنامه و امیدنامه، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. در این ارتباط، نظر این مؤسسه به مواردی دال بر عدم رعایت اصول و رویه های کنترل های داخلی، جلب نشده است.
- ۸- گزارش مدیر صندوق، درباره وضعیت و عملکرد صندوق در دوره مالی مورد گزارش، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده باشد، جلب نگردیده است.
- ۹- در اجرای مفاد ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی قانون مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست ابلاغی آئین نامه اجرایی ماده ۱۴ الحاقی قانون مزبور 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.

۲۶ مرداد ۱۴۰۲

مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

(حسابداران رسمی)

محمدجواد هدایتی املشی

۸۰۰۸۹۶

سید محمد نوریان رامشه

۹۳۲۰۴۸



تاریخ:

شماره:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
صورت‌های مالی میان دوره ای
دوره 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

۳

۴

۵

۶-۱۹

صورت سود و زیان

صورت خالص دارایی‌ها

گردش خالص دارایی‌ها

صورت جریان‌های نقدی

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 تایید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضا
-------------	-------------------------	-----	------

گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری

داود حمزه

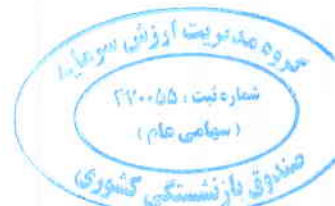
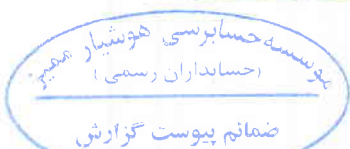
مدیر صندوق

مجتبی مدنی فر

مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسین

ابوالفضل بسطامی

متولی



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

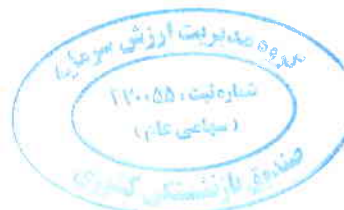
صورت سود و زیان

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
درآمدهای عملیاتی		
۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات	۲۲,۷۱۷,۵۲۲,۸۰۰	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰
۵ 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		
۶ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۸,۲۴۶,۵۴۴,۶۶۶)	(۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹)
۷ 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

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

(مبالغ به ریال)

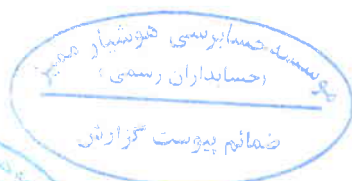
۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱	۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲	یادداشت	دارایی ها
۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۱,۴۹۳,۰۵۹,۳۶۰,۷۳۰	۹	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵	۱,۶۱۳,۸۳۷,۷۸۹	۱۰	سایر دارایی ها
۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱	۱۷۱,۳۸۷,۴۷۸,۸۲۰	۱۱	سایر سرمایه گذاری ها
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۸,۰۰۹,۷۸۹,۸۱۵	۱۲	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۶,۲۷۹,۴۰۷,۰۰۷	۱۳	موجودی نقد
۱,۶۶۲,۱۶۲,۲۶۵,۹۶۷	۱,۶۹۰,۳۴۹,۸۷۴,۱۶۱		جمع دارایی ها
			بدهی ها
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۱۰,۲۱۹,۰۲۵,۵۰۶	۱۴	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۱۵	سود سهام پرداختنی
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۱۴,۱۰۵,۶۴۶,۱۷۵		جمع بدهی ها
۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۱,۶۷۶,۲۴۴,۲۲۷,۹۸۶	۱۶	خالص دارایی ها

۱۰,۰۴۸

۱۰,۱۵۹

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

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



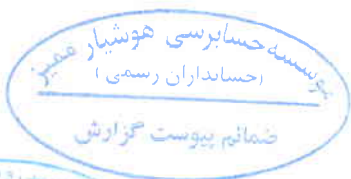
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
گردش خالص دارایی های میان دوره ای
دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
.	(۷,۱۰۵,۶۶۶,۹۶۹)
.	۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۷۶,۲۴۴,۲۲۷,۹۸۶

آورده مؤسسين جهت تحصيل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
 تغييرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱:
 افزایش واحدهای سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی
 سود خالص
 خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۱
 تغييرات خالص دارایی ها در دوره مالی میانی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲:
 سود تقسیم شده توسط مجمع
 سود خالص
 خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی میان دوره ای

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)		یادداشت
دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	
۱۹۱,۶۲۰	۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	۱۷
۱۹۱,۶۲۰	۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	
(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	*	
(۱,۶۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)		
(۱,۶۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)	*	
(۱,۶۴۹,۹۴۹,۵۹۸,۶۲۵)	۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	
۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	*	
*	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	
۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۶,۲۲۹,۰۰۵,۶۳۲	
	۵۰,۴۰۱,۳۷۵	
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۶,۲۲۹,۴۰۷,۰۰۷	

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

پرداخت های نقدی بابت سود سهام

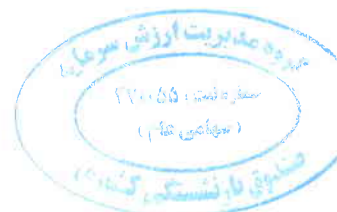
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

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

دوره 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 هـ 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.cvpf.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 های مجمع 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
دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

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 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
دوره 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 شرکتها 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 دریافتی لحاظ می شود.

۲.۵. دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها 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 نرخها 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 مالیاتهای مستقیم صندوق های سرمایه گذاری از پرداخت هرگونه مالیات معاف می باشند.

صندوق سرمایه گذاری مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره 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 مازاد 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 ۰/۰۱ 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

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

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

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا

۵. سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

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

(مبالغ به ریال)	
دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
۱,۰۱۶,۷۰۰,۶۹۳	۴,۱۶۶,۱۰۷,۷۴۰
۵۶۶,۴۴۸,۵۵۶	۲,۰۵۶,۴۵۹,۳۵۷
۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰	۳۹۲,۳۹۹,۹۸۳
۳۰۳,۳۴۰,۱۲۰	۸۳۳,۲۲۱,۴۶۴
۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰	۵۹۸,۳۵۶,۱۲۲
۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹	۸,۲۴۶,۵۴۴,۶۶۶
۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹	۸,۲۴۶,۵۴۴,۶۶۶

مدیر
مدیر بهره برداری
حسابرس
بازارگردان
متعهد پذیره نویس
متولی

۷. سایر هزینه های عملیاتی

(مبالغ به ریال)	
دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶
۸۹۳,۰۱۸,۶۲۰	۸۶۶,۸۶۱,۳۸۰
۸,۹۱۸,۴۸۰	۳۵,۲۸۶,۱۶۰
۱۹۲,۷۷۹,۲۲۶	۹۳۳,۵۲۱,۲۵۲
۷۳,۷۴۴,۴۸۰	۳۰۲,۱۶۴,۶۷۱
۳۰۸,۳۸۰	۹۳۴,۶۰۰
۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶	۱۹۱,۱۳۰,۰۰۰
۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶	۷,۸۷۰,۲۳۲,۹۱۹
۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶	۷,۸۷۰,۲۳۲,۹۱۹

هزینه استهلاک املاک و مستغلات
هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
هزینه تأسیس
هزینه آبنومان نرم افزارها
هزینه تصفیه
هزینه کارمزد بانکی
سایر هزینه ها



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۸. سود هر واحد سرمایه گذاری

(مبالغ به ریال)	
دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
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

(مبالغ به ریال)		
جمع	ساختمان	زمین
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
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	.
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	.
۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶	.
۶,۹۴۰,۶۳۹,۲۷۰	۶,۹۴۰,۶۳۹,۲۷۰	.
۱,۴۹۳,۰۵۹,۳۶۰,۷۳۰	۳۹۳,۰۵۹,۳۶۰,۷۳۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۳۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

بهای تمام شده:
افزایش
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱
افزایش
مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
استهلاک انباشته
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱
افزایش
مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲
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

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۰. سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک دوره مالی	مانده پایان دوره (مبالغ به ریال)
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
۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵	۱,۸۸۶,۰۵۸,۳۵۶	(۷۴۱,۷۶۹,۷۷۲)	۱,۶۱۳,۸۳۷,۷۸۹

مخارج نرم افزار

مخارج تاسیس و برگزاری مجامع

۱۱. سایر سرمایه گذاری ها

تعداد سهم / واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش (مبالغ به ریال)	درصد به کل
	ریال	ریال	
۱,۹۸۰,۰۰۰	۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۰۲	۵۷,۰۷۸,۶۳۵,۷۴۸	۳۳
۳,۸۸۰,۰۰۰	۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۲۰۱	۵۷,۱۰۲,۸۹۱,۲۰۰	۳۳
۳,۹۴۰,۰۰۰	۴۹,۹۸۸,۲۷۱,۰۴۲	۵۷,۲۰۵,۹۵۱,۸۷۲	۳۳
۹,۸۰۰,۰۰۰	۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵	۱۷۱,۳۸۷,۴۷۸,۸۲۰	۱۰۰

سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در بازار:

واحدهای صندوق های سرمایه گذاری:

ص. س. اندیشه ورزان صبا تامین (اوستا ۱)

صندوق س. س. ثبات ویستا (ثبات ۱)

صندوق س. س. نوع دوم کارا (کارا ۱)

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

۳۰ آذر ۱۴۰۱		۳۱ خرداد ۱۴۰۲	
درآمد سرمایه گذاری ها	خالص ارزش فروش	درآمد سرمایه گذاری ها	خالص ارزش فروش
سود (زیان) تغییر ارزش		سود (زیان) تغییر ارزش	
۸۴۲,۴۱۶,۴۳۵	۵۰,۷۷۷,۴۷۷,۴۳۷	۶,۳۰۱,۱۵۸,۳۱۱	۵۷,۰۷۸,۶۳۵,۷۴۸
۸۵۷,۹۵۹,۱۸۱	۵۰,۸۸۴,۴۱۷,۳۸۲	۶,۲۱۸,۴۷۳,۸۱۸	۵۷,۱۰۲,۸۹۱,۲۰۰
۸۸۳,۳۴۸,۷۴۰	۵۰,۸۷۱,۶۱۹,۷۸۲	۶,۳۳۴,۳۳۲,۰۹۰	۵۷,۲۰۵,۹۵۱,۸۷۲
۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶	۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱	۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹	۱۷۱,۳۸۷,۴۷۸,۸۲۰

ص. س. اندیشه ورزان صبا تامین (اوستا ۱)

ص. س. ثبات ویستا (ثبات ۱)

ص. س. نوع دوم کارا (کارا ۱)

۱۲. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۱	۳۱ خرداد ۱۴۰۲
۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰	۵,۱۸۵,۱۰۳,۶۲۹
۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰	.
.	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۸,۰۰۹,۷۸۹,۸۱۵

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

۱۳. موجودی نقد

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

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

(مبالغ به ریال)	۳۱ خرداد ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۱
سایر حساب های پرداختنی:		
اشخاص وابسته:		
	۳,۲۹۸,۹۲۵,۱۱۸	۴,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸
مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری		۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰
حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۴۲۷,۴۵۱,۶۱۹	۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰
بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری	۳,۱۴۳,۰۷۹,۰۰۹	۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶
مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری	۵۹۸,۳۵۶,۱۲۲	۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰
متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین	۷,۸۶۰,۲۱۱,۸۲۱	۳,۹۴۸,۸۸۵,۴۴۴
سایر اشخاص:		
	۳۷۵,۹۰۹,۱۵۱	۷۳,۷۴۴,۴۸۰
ذخیره هزینه تصفیه صندوق		۵۵,۴۰۹,۴۲۶
ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق	۱,۹۸۲,۹۰۴,۵۳۴	
ذخیره مخارج نوسازی و بهسازی	.	۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶
	۲,۳۵۸,۸۱۳,۶۸۵	۳۱۸,۱۹۵,۰۰۲
	۱۰,۲۱۹,۰۲۵,۵۰۶	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶

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 سپرده گذاری مرکزی موفق به پرداخت نگردیده است، اقدامات لازم جهت پرداخت سود سهام از طریق سامانه بانکی در دست اقدام می باشد که از تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۱ به بعد 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

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۶. خالص دارایی ها

واحدهای 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
۹	۱۴,۱۰۹,۰۲۶	۱۲	۱۹,۶۵۰,۰۰۰
۳۷	۶۰,۸۹۰,۹۷۴	۳۴	۵۵,۳۵۰,۰۰۰
۹۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	۷,۶۵۰,۰۰۰	۵	۷,۶۵۰,۰۰۰
۳	۵,۱۰۰,۰۰۰	۳	۵,۱۰۰,۰۰۰
۱	۲,۲۵۰,۰۰۰	۱	۲,۲۵۰,۰۰۰
۹	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۹	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری عادی

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 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

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۷. نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به ریال)		
دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴	سود خالص
		تعدیلات:
(۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶)	(۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶	استهلاک دارایی های غیر جاری
۶,۷۱۱,۷۶۵,۵۷۹	(۱۳,۳۱۳,۶۲۹,۳۶۳)	افزایش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰)	۲,۴۹۹,۳۱۵,۳۸۵	افزایش سایر دارایی ها
(۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵)	(۱,۱۴۴,۲۸۸,۵۸۴)	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۵,۹۵۱,۹۴۵,۰۶۰	
۱۹۱,۶۲۰	۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	

۱۸. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۸-۱. 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

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱-۱-۱۸. 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.

۱-۱-۲-۱۸. ریسک افزایش هزینه های بهره برداری:

مدیر بهره برداری، بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه های قابل پیش بینی معین در 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.

۱-۱-۳-۱۸. 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.

۱-۱-۴-۱۸. 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.

۱-۱-۵-۱۸. ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده:

با توجه به اینکه، گزارش ارزش گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت 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 دارایی های صندوق (به جز در مواعید 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 متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۱-۱-۶-۱۸. 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 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

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۸-۱-۷. ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی) افزایش یابد، به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق بهاداری که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است، در بازار کاهش می یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت. همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل اعتنایی از ساختار سرمایه صندوق به تسهیلات بانکی اختصاص داشته باشد، و نرخ بهره بیشتر از بازدهی املاک و مستغلات شود، بازده سرمایه گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد.

۱۸-۱-۸. ریسک نقدشوندگی:

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت ها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است، خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه گذاران فراهم می کند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه گذاری خود را به قیمت منصفانه، فروخته و تبدیل به نقد نمایند. با این حال، مسئولیت های بازارگردان علی الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن دارایی های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می باشد و ممکن است براساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد، که در این شرایط، سرمایه گذاران نمی توانند واحدهای سرمایه گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۱۸-۱-۹. ریسک نکول اوراق بهادار:

اوراق بهادار شرکت ها بخش کوچکی از دارایی های صندوق را تشکیل می دهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای آن ها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است، یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آن ها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل ننمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند.

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 می تواند در جهت منافع سرمایه گذاران باشد، لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می تواند بازده سرمایه گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که می تواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد، تغییر قوانین مالیات بردرآمد اجاره، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه ای این صندوق ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت های 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 کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه گذاری در اوراق بهادار سریع معامله، از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی، مدیریت می کند. لازم به ذکر است سررسید عمده بدهی های شرکت کمتر از ۳ ماه است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۹. معاملات با اشخاص وابسته

۱۹-۱. معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	ارائه خرید خدمات	(مبالغ به ریال)
ارکان صندوق:			
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری	مدیر صندوق و سرمایه گذار	۴,۱۶۶,۱۰۷,۷۴۰	*
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسی	متولی صندوق	۵۹۸,۳۵۶,۱۲۲	*
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	حسابرس صندوق	۳۹۲,۳۹۹,۹۸۳	*
سایر اشخاص:			
ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری	بازارگردان و سرمایه گذار	۸۳۳,۲۲۱,۴۶۴	*
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	۲,۰۵۶,۴۵۹,۳۵۷	*
صندوق بازنشستگی کشوری	سرمایه گذار		*
شرکت آپادانا سرام	تحت کنترل مشترک		۸,۳۹۸,۵۸۷,۶۰۰
شرکت صبا آرمه	تحت کنترل مشترک		۱۴,۳۱۸,۹۳۵,۲۰۰
شرکت سرمایه گذاری و خدمات مدیریت صندوق بازنشستگی کشوری	متعهد پذیره نویس	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	*
		<u>۸,۲۴۶,۵۴۴,۶۶۶</u>	<u>۲۲,۷۱۷,۵۲۲,۸۰۰</u>



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

۱۹-۲. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

(مبالغ به ریال)

۱۴۰۱/۳۰		۳۱ خرداد ۱۴۰۲		نام شخص وابسته
خالص طلب (بدهی)	خالص طلب (بدهی)	دریافتنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	
ارکان صندوق:				
(۲,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸)	(۳,۲۹۸,۹۲۵,۱۱۸)	۳,۲۹۸,۹۲۵,۱۱۸	*	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
(۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰)	(۵۹۸,۳۵۶,۱۲۲)	۵۹۸,۳۵۶,۱۲۲	*	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی
(۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰)	(۳۹۲,۳۹۹,۹۵۳)	۳۹۲,۳۹۹,۹۵۳	*	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
سایر اشخاص:				
(۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰)	(۴۲۷,۴۵۱,۶۱۹)	۴۲۷,۴۵۱,۶۱۹	*	ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری
(۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶)	(۳,۱۴۳,۰۷۹,۰۰۹)	۳,۱۴۳,۰۷۹,۰۰۹	*	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری
۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰	۶,۰۴۹,۲۸۷,۵۶۵	*	۶,۰۴۹,۲۸۷,۵۶۵	شرکت آپادانا سرام
۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	*	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	شرکت صبا آرمه
۶,۵۶۰,۲۱۹,۷۵۶	۱۴۹,۵۷۷,۹۹۴	۷,۸۶۰,۲۱۱,۸۲۱		

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.

