

تاریخ:
شماره:
پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
صورت‌های مالی میان دوره ای
دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

مجمع صندوق
با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 مهر ماه ۱۴۰۲ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

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

گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری

داود حمزه

مجتبی مدنی فر

ابوالفضل بسطامی

مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرین

مدیر صندوق

متمولی



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
درآمدهای عملیاتی		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۳۵,۱۹۵,۸۸۷,۸۰۰	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۲۹,۸۳۹,۵۰۳,۲۸۵	۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶
جمع درآمدهای عملیاتی	۶۵,۰۳۵,۳۹۱,۰۸۵	۱۳,۰۹۲,۸۲۹,۵۵۶
هزینه های عملیاتی		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۲,۸۰۱,۶۹۰,۶۹۳)	(۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹)
سایر هزینه های عملیاتی	(۱۱,۶۰۶,۰۰۸,۹۹۶)	(۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶)
جمع هزینه های عملیاتی	(۲۴,۴۰۷,۶۹۹,۶۸۹)	(۵,۱۹۷,۶۴۴,۰۳۵)
سود خالص	۴۰,۶۲۷,۶۹۱,۳۹۶	۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
سود هر واحد سرمایه گذاری	۲۴۶	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 شهریور ماه ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۲	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱
دارایی ها		
۹ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۹۰,۲۲۸,۳۱۰,۵۰۲	۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶
۱۰ سایر دارایی ها	۲,۷۶۳,۸۹۵,۶۰۵	۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵
۱۱ سایر سرمایه گذاری ها	۱۹۳,۳۶۹,۵۸۳,۰۰۲	۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۷,۷۵۶,۲۷۷,۱۹۴	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰
۱۳ موجودی نقد	۱۰,۵۱۹,۴۵۷,۵۲۴	۵۰,۴۰۱,۳۷۵
جمع دارایی ها	۱,۷۰۴,۶۳۷,۵۲۳,۸۲۷	۱,۶۶۲,۱۶۲,۲۶۵,۹۶۷
بدهی ها		
۱۴ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۹,۳۳۳,۶۹۳,۲۱۰	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶
۱۵ سود سهام پرداختنی	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	.
جمع بدهی ها	۱۳,۲۲۰,۳۱۳,۸۷۹	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶
خالص دارایی ها	۱,۶۹۱,۴۱۷,۲۰۹,۹۴۸	۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱

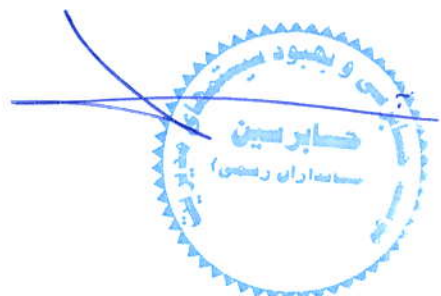
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

۱۰,۰۴۸

۱۰,۲۵۱



بخش جدائی ناپذیر صورت های مالی می باشد.

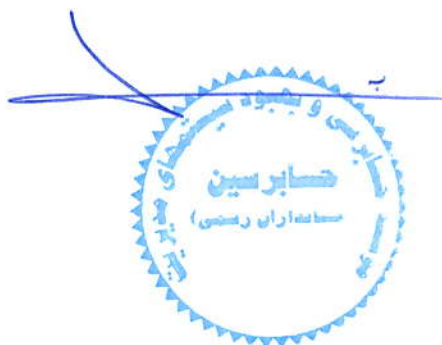


صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
گردش خالص دارایی های میان دوره ای
دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)	
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
۱۰,۷۸۸,۱۸۸,۱۱۱	(۷,۱۰۵,۶۶۶,۹۶۹)
.	۴۰,۶۲۷,۶۹۱,۳۹۶
۱۰,۹۵۳,۱۸۸,۱۱۱	۱,۶۹۱,۴۱۷,۲۰۹,۹۴۸

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 مصوب تقسیم شده توسط مجمع
 سود خالص
 خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

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

دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)		
دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه	۹ ماهه منتهی به	یادداشت
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۳۱ شهریور ۱۴۰۲	
۱۹۱,۶۲۰	۲۴,۶۸۴,۶۶۷,۶۱۶	۱۷
۱۹۱,۶۲۰	۲۴,۶۸۴,۶۶۷,۶۱۶	
(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	
(۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)	(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)	
(۱,۶۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)	(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)	
(۱,۶۴۹,۹۴۹,۵۹۸,۶۲۵)	۱۳,۶۸۸,۱۰۲,۴۴۹	
۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	
.	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	
۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۰,۴۶۹,۰۵۶,۱۴۹	
	۵۰,۴۰۱,۳۷۵	
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۰,۵۱۹,۴۵۷,۵۲۴	

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

جریان خالص ورود 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 (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

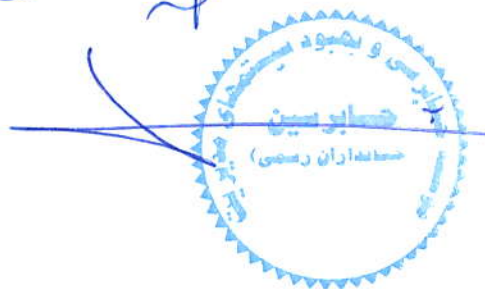
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای سال

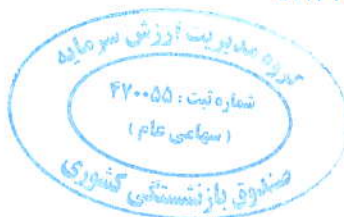
مانده موجودی نقد در ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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.vvpf.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 ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 بهیود سیستم های مدیریت حسابرسین به شماره ثبت ۶۸۷۰ در اداره ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی صندوق تهران، خیابان شهید بهشتی، خیابان شهید علی میرزا حسن، خیابان قائم مقام، پلاک ۱۸۶ است.

۱.۴.۴. حسابرس صندوق

مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز است که با شماره ثبت ۱۱۰۲۱ نزد مرجع ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس صندوق تهران، ونک، خیابان برادران شریفی، خیابان گاندی شمالی پلاک ۸، طبقه پنجم، واحد ۱۹ است.

۲. اهم رویه های حسابداری

۲.۱. مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورت های مالی به استثنای سرمایه گذاری های جاری که طبق دستورالعمل " نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری " مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه گیری می شود، بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۲.۲. درآمد عملیاتی

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

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

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

۲.۳. سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط صندوق نگهداری 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 ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 دریافتی 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 بازیافتی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد. در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ حداکثر تا مبلغ دفتری با قرض 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 سرمایه گذاری مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 ۱,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبته با تصویب مجمع
هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۱۰ میلیون ریال برای برگزاری مجمع در طول یکسال مالی با ارائه مدارک مثبته با 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 مازاند سود کسب شده
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 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 مثبته و با تصویب مجمع صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	
دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه	۹ ماهه منتهی به
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۳۱ شهریور ۱۴۰۲
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۳۵,۱۹۵,۸۸۷,۸۰۰

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا

۵. سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

(مبالغ به ریال)	
دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه	۶ ماهه منتهی به
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۳۱ خرداد ۱۴۰۲
۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶	۲۹,۸۳۹,۵۰۳,۲۸۵

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	۶ ماهه منتهی به
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۳۱ خرداد ۱۴۰۲
۱,۰۱۶,۷۰۰,۶۹۳	۶,۳۱۱,۹۲۵,۸۳۵
۵۶۶,۴۴۸,۵۵۶	۳,۵۳۱,۴۵۴,۰۳۶
۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰	۵۹۱,۸۱۶,۲۵۶
۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰	۱,۲۶۲,۳۸۵,۰۴۱
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰	۹۰۴,۱۰۹,۵۲۵
۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹	۱۲,۸۰۱,۶۹۰,۶۹۳

مدیر
مدیر بهره برداری
حسابرس
بازارگردان
متعهد پذیره نویسی
متولی

۷. سایر هزینه های عملیاتی

(مبالغ به ریال)	
دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه	۶ ماهه منتهی به
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۳۱ خرداد ۱۴۰۲
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۸,۳۷۱,۳۸۵,۰۸۴
۱۹۲,۷۷۹,۲۲۶	۱,۵۳۷,۹۴۸,۱۳۸
۸۹۳,۰۱۸,۶۲۰	۸۶۶,۸۶۱,۳۸۰
۷۳,۷۴۴,۴۸۰	۴۵۷,۸۱۵,۵۴۹
.	۲۷۹,۹۰۴,۲۹۰
۸,۹۱۸,۴۸۰	۵۳,۳۱۷,۰۰۰
.	۳۵,۲۹۱,۶۵۱
۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶	۲,۰۸۸,۹۰۴
۳۰۸,۳۸۰	۱,۳۹۷,۰۰۰
۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶	۱۱,۶۰۶,۰۰۸,۹۹۶

هزینه استهلاک املاک و مستغلات
هزینه آب و نمان نرم افزارها
هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
هزینه تصفیه
هزینه نوسازی و بهسازی
هزینه تأسیس
هزینه برگزاری مجامع
سایر هزینه ها
هزینه کارمزد بانکی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۸. سود هر واحد سرمایه گذاری

(مبالغ به ریال)	
دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه	۹ ماهه منتهی به
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۳۱ شهریور ۱۴۰۲
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۴۰,۶۲۷,۶۹۱,۳۹۶
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
۴۸	۲۴۶

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	.
۸,۳۷۱,۳۸۵,۰۸۴	۸,۳۷۱,۳۸۵,۰۸۴	.
۹,۷۷۱,۶۸۹,۴۹۸	۹,۷۷۱,۶۸۹,۴۹۸	.
۱,۴۹۰,۲۲۸,۳۱۰,۵۰۲	۳۹۰,۲۲۸,۳۱۰,۵۰۲	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 شهریور ۱۴۰۲

استهلاک انباشته

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱

افزایش

مانده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

ارزش دفتری در ۳۱ شهریور 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 ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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
۲۶۵,۷۸۰,۸۸۵	۱,۸۶۶,۲۳۸,۳۵۶	(۱,۱۹۳,۹۵۹,۰۱۵)	۹۳۸,۲۶۰,۲۲۶
.	۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲۷۹,۹۰۴,۲۹۰)	۱,۶۷۰,۰۹۵,۷۱۰
۲۰۳,۷۶۸,۳۲۰	۵۰,۸۸,۳۴۹	(۵۳,۳۱۷,۰۰۰)	۱۵۵,۵۳۹,۶۶۹
۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵	۳,۸۲۱,۵۲۶,۷۰۵	(۱,۵۳۷,۱۸۰,۳۰۵)	۲,۷۶۳,۸۹۵,۶۰۵

مخارج نرم افزار

مخارج نوسازی و بهسازی

مخارج تاسیس و برگزاری مجامع

۱۱. سایر سرمایه گذاری ها

تعداد سهم /	۳۱ شهریور ۱۴۰۲	(مبالغ به ریال)	درصد به کل
	ریال	خالص ارزش فروش	ریال
۱۹۰,۹۰۰	۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷	۱۱,۳۵۱,۴۵۷,۸۰۲	۶
۱,۹۸۰,۰۰۰	۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۰۲	۶۰,۵۹۸,۴۱۵,۶۶۶	۳۱
۳,۸۸۰,۰۰۰	۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۲۰۱	۶۰,۶۳۶,۹۰۸,۴۴۷	۳۱
۳,۹۴۰,۰۰۰	۴۹,۹۸۸,۲۷۱,۰۴۲	۶۰,۷۸۲,۸۰۱,۰۸۷	۳۱
۹,۸۰۰,۰۰۰	۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵	۱۹۳,۳۶۹,۵۸۳,۰۰۲	۹۴

سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در بازار:

واحدهای صندوق های سرمایه گذاری:

ص. س. اعتماد آفرین پارسیان (اعتماد ۱)

ص. س. 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:

خالص ارزش فروش	۳۱ شهریور ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۱	درآمد سرمایه گذاری ها
سود (زیان) تغییر ارزش	خالص ارزش فروش	سود (زیان) تغییر ارزش	خالص ارزش فروش
۱۱,۳۵۱,۴۵۷,۸۰۲	۳۵۴,۸۹۲,۶۸۶	.	درآمد سرمایه گذاری ها
۶۰,۵۹۸,۴۱۵,۶۶۶	۹,۸۲۰,۹۳۸,۳۲۹	۸۴۲,۴۱۶,۴۳۵	سود (زیان) تغییر ارزش
۶۰,۶۳۶,۹۰۸,۴۴۷	۹,۷۵۲,۴۹۱,۰۶۵	۸۵۷,۹۵۹,۱۸۱	سود (زیان) تغییر ارزش
۶۰,۷۸۲,۸۰۱,۰۸۷	۹,۹۱۱,۱۸۱,۳۰۵	۸۸۳,۳۴۸,۷۴۰	سود (زیان) تغییر ارزش
۱۹۳,۳۶۹,۵۸۳,۰۰۲	۲۹,۸۳۹,۵۰۳,۲۸۵	۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶	سود (زیان) تغییر ارزش

ص. س. اعتماد آفرین پارسیان (اعتماد ۱)

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

ص. س. ثبات ویستا (ثبات ۱)

ص. س. نوع دوم کارا (کارا ۱۱)

۱۲. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی

اشخاص وابسته - شرکت آبادانا سرام

اشخاص وابسته - شرکت صبا آرمه

سایر دریافتنی های:

حساب های قی مابین با کارگزاری

مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آبادانا سرام و صبا آرمه

۳۱ شهریور ۱۴۰۲	(مبالغ به ریال)
۳۱ شهریور ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۱
۲,۳۰۸,۱۵۶,۱۲۴	۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰
۲,۶۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰
۳,۴۳۴,۸۸۴	.
۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	.
۷,۷۵۶,۲۷۷,۱۹۴	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰

۱۳. موجودی نقد

۳۱ شهریور ۱۴۰۲	(مبالغ به ریال)
۳۱ شهریور ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۱
۱۰,۵۱۹,۴۵۷,۵۲۴	۵۰,۴۰۱,۳۷۵

موجودی نزد بانکها

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۴. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به ریال)	
۳۱ شهریور ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۱
۳,۹۸۳,۱۵۰,۳۹۲	۲,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸
۵۹۱,۸۱۶,۲۲۶	۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰
۴۲۹,۱۶۳,۵۷۷	۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰
۱,۵۱۰,۵۰۳,۶۳۰	۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶
۳۰۴,۱۰۹,۵۲۵	۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰
۶,۸۱۸,۷۴۳,۳۵۰	۳,۹۴۸,۸۸۵,۴۴۴
۵۳۱,۵۶۰,۰۲۹	۷۳,۷۴۴,۴۸۰
۱,۹۸۳,۳۸۹,۸۳۱	۵۵,۴۰۹,۴۲۶
.	۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶
۲,۵۱۴,۹۴۹,۸۶۰	۳۱۸,۱۹۵,۰۰۲
۹,۳۳۳,۶۹۳,۲۱۰	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری
مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری
متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود 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 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 ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۶. خالص دارایی ها
 واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز: ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی: ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ به شرح زیر است:

۱۴۰۱/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۰۹/۳۱	
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 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 ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۷. نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به ریال)	
دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۴۰,۶۲۷,۶۹۱,۳۹۶
(۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶)	(۲۹,۸۳۹,۵۰۳,۲۳۴)
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۸,۳۷۱,۳۸۵,۰۸۴
۶,۷۱۱,۷۶۵,۵۷۹	(۲۱,۴۶۸,۱۱۸,۱۵۰)
(۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰)	۲,۷۵۲,۸۲۸,۰۰۶
(۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵)	(۲,۲۹۴,۳۴۶,۴۰۰)
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۵,۰۶۶,۶۱۲,۷۶۴
۱۹۱,۶۲۰	۲۴,۶۸۴,۶۶۷,۶۱۶

سود خالص

تعدیلات:

سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

استهلاک دارایی های غیر جاری

(افزایش) کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها

(افزایش) کاهش سایر دارایی ها

افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی 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

دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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:

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 تائید 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 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.

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 ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 اعتنايي 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 بردآمد 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 افشاء 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 ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

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

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

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	ارائه خرید خدمات	اجاره املاک (مبالغ به ریال)
ارکان صندوق: گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسی مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	مدیر صندوق و سرمایه گذار	۶,۳۱۱,۹۲۵,۸۳۵	•
	متولی صندوق	۹۰۴,۱۰۹,۵۲۵	•
	حسابرس صندوق	۵۹۱,۸۱۶,۲۵۶	•
سایر اشخاص: ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری صندوق بازنشستگی کشوری شرکت آپادانا سرام شرکت صبا آرمه شرکت سرمایه گذاری و خدمات مدیریت صندوق بازنشستگی کشوری	بازارگردان و سرمایه گذار	۱,۲۶۲,۳۸۵,۰۴۱	•
	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	۳,۵۳۱,۴۵۴,۰۳۶	•
	سرمایه گذار	•	•
	تحت کنترل مشترک	•	۸,۳۹۸,۵۸۷,۶۰۰
	تحت کنترل مشترک	•	۱۴,۳۱۸,۹۳۵,۲۰۰
	متعهد پذیره نویس	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	•
		۱۲,۸۰۱,۶۹۰,۶۹۳	۲۲,۷۱۷,۵۲۲,۸۰۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)				نام شخص وابسته	۱۹-۲. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته
۱۴۰۱ آذر ۳۰	۳۱ شهریور ۱۴۰۲	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها		
خالص طلب (بدهی)	خالص طلب (بدهی)				
					ارکان صندوق:
(۲,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸)	(۳,۹۸۳,۱۵۰,۳۹۲)	۳,۹۸۳,۱۵۰,۳۹۲	.		گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری
(۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰)	(۳۰۴,۱۰۹,۵۲۵)	۳۰۴,۱۰۹,۵۲۵	.		مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی
(۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰)	(۵۹۱,۸۱۶,۲۲۶)	۵۹۱,۸۱۶,۲۲۶	.		مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
					سایر اشخاص:
(۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰)	(۴۲۹,۱۶۳,۵۷۷)	۴۲۹,۱۶۳,۵۷۷	.		ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری
(۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶)	(۱,۵۱۰,۵۰۳,۶۳۰)	۱,۵۱۰,۵۰۳,۶۳۰	.		شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری
۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰	۳,۱۷۲,۳۴۰,۰۶۰	.	۳,۱۷۲,۳۴۰,۰۶۰		شرکت آپادانا سرام
۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰	۱,۹۶۰,۵۰۳,۲۵۰	.	۱,۹۶۰,۵۰۳,۲۵۰		شرکت صبا آرمه
۶,۵۶۰,۳۱۹,۷۵۶	(۱,۶۸۵,۹۰۱,۰۴۰)	۶,۸۱۸,۷۴۳,۳۵۰	۵,۱۳۲,۸۴۳,۳۱۰		

۲۰. تعهدات و بدهی های احتمالی
صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایه ای، تعهدات موضوع ماده ۲۲۵ 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.