

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

مجمع صندوق

با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

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

صورت‌های مالی طبق استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۶ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضا
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	سیدهادی ابطحی	مدیر صندوق	
	علی حسنی		
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرین	ابوالفضل بسطامی	متولی	
			

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲ ریال	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱ ریال
درآمدهای عملیاتی		
۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات	۴۹,۷۴۷,۱۳۷,۸۰۰	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰
۵ سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۸۸	۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶
جمع درآمدهای عملیاتی	۹۱,۶۴۰,۹۰۰,۷۸۸	۱۳,۰۹۲,۸۲۹,۵۵۶
هزینه های عملیاتی		
۶ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۷,۰۱۲,۲۵۷,۴۰۵)	(۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹)
۷ سایر هزینه های عملیاتی	(۱۸,۳۳۵,۳۸۶,۳۵۴)	(۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶)
جمع هزینه های عملیاتی	(۳۵,۳۴۷,۶۴۳,۷۵۹)	(۵,۱۹۷,۶۴۴,۰۳۵)
سود (زیان) خالص	۵۶,۲۹۳,۲۵۷,۰۲۹	۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
۸ سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)	۳۴۱	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 ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲

یادداشت	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱
	ریال	ریال
دارایی ها		
۹ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶
۱۰ سایر دارایی ها	۵۹۸,۱۲۱,۵۷۴	۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵
۱۱ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰
۱۲ سایر سرمایه گذاری ها	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱
۱۳ موجودی نقد	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۵۰,۴۰۱,۳۷۵
جمع دارایی ها	۱,۷۲۴,۸۳۲,۹۵۵,۹۵۸	۱,۶۶۲,۱۶۲,۲۶۵,۹۶۷
بدهی ها		
۱۴ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶
۱۵ سود سهام پرداختنی	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	.
جمع بدهی ها	۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷	۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶
خالص دارایی ها	۱,۷۰۷,۰۸۲,۷۷۵,۵۸۱	۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۳۴۶	۱۰,۰۴۸

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گرددش خالص دارایی ها

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
ریال	ریال
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
۱۴,۳۹۹,۴۹۴,۰۴۱	(۷,۱۰۵,۶۶۶,۹۶۹)
.	۵۶,۲۹۳,۲۵۷,۰۲۹
۱۴,۵۶۴,۴۹۴,۰۴۱	۱,۷۰۷,۰۸۲,۷۷۵,۵۸۱

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 ۳۰ آذر ۱۴۰۲

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
	ریال	ریال
۱۷	۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲	۱۹۱,۶۲۰
	۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲	۱۹۱,۶۲۰
		(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
	(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)	(۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)
	(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)	(۱,۶۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)
	۲۲,۶۶۳,۵۲۴,۹۳۵	(۱,۶۴۹,۹۴۹,۵۹۸,۶۲۵)
		۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	.
	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱۹,۴۴۴,۴۷۸,۶۳۵	۵۰,۴۰۱,۳۷۵
	۵۰,۴۰۱,۳۷۵	
	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۵۰,۴۰۱,۳۷۵

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل 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

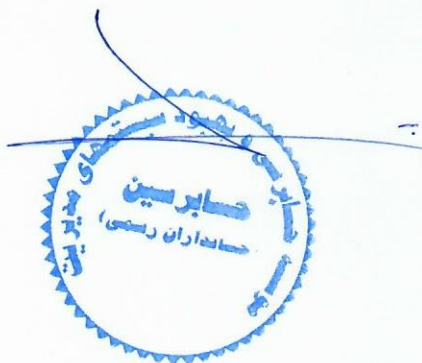
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای سال

مانده موجودی نقد در ۳۰ آذر 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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 ۱ ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از اعیان، 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.vvpfir.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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 شرکتها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده و به عنوان شرکت مادر تخصصی / هلدینگ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. نشانی مدیر صندوق تهران، خیابان شهید مطهری، نبش قائم مقام فراهانی، پلاک ۲۵۱ است.

۱.۴.۳. متولی صندوق

مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین به شماره ثبت ۶۸۷۰ در اداره ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی صندوق تهران، خیابان شهید بهشتی، خیابان شهید علی میرزا حسن، خیابان قائم مقام، پلاک ۱۸۶ است.

۱.۴.۴. حسابرس صندوق

مؤسسه 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 دریافتنی 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 دریافتنی 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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 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 سرمایه گذاری مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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:

ردیف	عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه
۱	هزینه های تأسیس (شامل تبلیغ پذیرهنویسی)	معادل ۰.۱ درصد از وجوه جذب شده در پذیرهنویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبته با تصویب متولی صندوق،
۲	هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۱۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یکسال مالی با ارائه مدارک مثبته با تصویب متولی صندوق،
۳	کارمزد مدیر صندوق	۰.۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق،
۴	کارمزد متعهد پذیرهنویس	۱.۸ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیرهنویسی آن را بر عهده بگیرد.
۵	کارمزد بازارگردان	سالانه ۰.۱ درصد از متوسط ارزش روزانه خالص دارایی های صندوق، حداکثر تا مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال.
۶	کارمزد متولی	سالانه ۰.۱ درصد متوسط ارزش روزانه خالص دارایی های صندوق حداقل ۱,۰۰۰ میلیون ریال تا حداکثر ۲,۵۰۰ میلیون ریال
۸	کارمزد مدیر بهره برداری	۰.۲۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق،
۹	حق الزحمه مدیر تصفیه صندوق	معادل ۰.۱ درصد ارزش خالص دارایی های صندوق،
۱۰	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.
۱۱	هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن ها	هزینه ی دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آنها تا سال پنجم 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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال	ریال
۴۹,۷۴۷,۱۳۷,۸۰۰	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال	ریال
۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۸۸	۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶

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

۶. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال	ریال
۸,۴۰۸,۸۶۰,۱۲۷	۱,۰۱۶,۷۰۰,۶۹۳
۴,۶۷۴,۲۸۳,۱۱۸	۵۶۶,۴۴۸,۵۵۶
۸۷۱,۹۹۹,۹۰۶	۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰
۱,۶۸۱,۷۷۱,۸۶۴	۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۱۷۵,۳۴۲,۳۹۰	۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰
۱۷,۰۱۲,۲۵۷,۴۰۵	۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹

مدیر

مدیر بهره برداری

حسابرس

بازارگردان

متعهد پذیره نویس

متولی

۷. سایر هزینه های عملیاتی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال	ریال
۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴
۲,۱۲۳,۹۷۶,۶۴۹	۱۹۲,۷۷۹,۲۲۶
۲,۳۷۱,۱۵۸,۸۸۰	۸۹۳,۰۱۸,۶۲۰
۶۰۹,۹۰۸,۴۴۵	۷۳,۷۴۴,۴۸۰
۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-
۷۰,۷۶۶,۲۰۰	۸,۹۱۸,۴۸۰
۹۴,۶۹۹,۱۵۱	-
۲,۰۸۸,۹۰۴	۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶
۱,۶۷۷,۰۱۴	۳۰۸,۳۸۰
۱۸,۳۳۵,۳۸۶,۳۵۴	۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶

هزینه استهلاک املاک و مستغلات

هزینه آبونمان 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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

۸. سود هر واحد سرمایه گذاری

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	
ریال	ریال	
۵۶,۲۹۳,۲۵۷,۰۲۹	۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	سود خالص
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۳۴۱	۴۸	

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	بهای تمام شده:
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش
.	.	.	مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۲
.	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	استهلاک انباشته
.	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱
.	۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	افزایش
.	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۲
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	ارزش دفتری در ۳۰ آذر ۱۴۰۲
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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
ریال	ریال	ریال	ریال
۲۶۵,۷۸۰,۸۸۵	۱,۸۶۶,۴۳۸,۳۵۶	(۱,۶۶۵,۷۰۹,۴۰۵)	۴۶۶,۵۰۹,۸۳۶
۰	۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰
۲۰۳,۷۶۸,۳۲۰	۳۰۲,۴۸۱,۲۰۱	(۳۷۴,۶۳۷,۷۸۳)	۱۳۱,۶۱۱,۷۳۸
۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵	۴,۱۱۸,۹۱۹,۵۵۷	(۳,۹۹۰,۳۴۷,۱۸۸)	۵۹۸,۱۲۱,۵۷۴

مخارج نرم افزار

مخارج نوسازی و بهسازی

مخارج تاسیس و برگزاری مجامع

۱۱. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال	ریال
۷,۶۸۹,۴۰۶,۱۲۴	۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰
۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۶۱۷,۰۰۷,۶۸۰
۳,۴۳۴,۸۸۴	۰
۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۰
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی

اشخاص وابسته - شرکت آبادانا سرام

اشخاص وابسته - شرکت صبا آرمه

سایر دریافتنی های :

حساب های فی مابین یا کارگزاری

مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آبادانا سرام و صبا آرمه

۱۲. سایر سرمایه گذاری ها

تعداد سهم /	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل
ریال	ریال	ریال	
۱۹۰,۹۰۰	۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷	۱۲,۰۳۲,۲۷۰,۴۲۶	۶
۱,۹۸۰,۰۰۰	۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۰۲	۶۴,۳۲۶,۰۵۶,۶۰۲	۳۱
۳,۸۸۰,۰۰۰	۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۲۰۱	۶۴,۴۷۷,۳۸۸,۲۲۲	۳۱
۳,۹۴۰,۰۰۰	۴۹,۹۸۸,۲۷۱,۰۴۲	۶۴,۵۸۸,۱۲۷,۴۵۵	۳۱
۹,۸۰۰,۰۰۰	۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	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 تامين (اوستا ۱)

صندوق س. ثبات ویستا (ثبات ۱)

صندوق س. نوع دوم کارا (کارا ۱)

۱۲-۱. سرمایه گذاری ها به تفکیک درآمد آنها به شرح زیر است:

۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۱
خالص ارزش فروش	خالص ارزش فروش
ریال	ریال
۱۲,۰۳۲,۲۷۰,۴۲۶	۳۵۴,۸۹۲,۶۸۶
۶۴,۳۲۶,۰۵۶,۶۰۲	۹,۸۲۰,۹۳۸,۲۲۹
۶۴,۴۷۷,۳۸۸,۲۲۲	۹,۷۵۲,۴۹۱,۰۶۵
۶۴,۵۸۸,۱۲۷,۴۵۵	۹,۹۱۱,۱۸۱,۳۰۵
۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۲۹,۸۳۹,۵۰۳,۲۸۵

ص. س. اعتماد آفرین پارسیان (اعتماد ۱)

ص. س. اندیشه ورزان صباتامين (اوستا ۱)

ص. س. ثبات ویستا (ثبات ۱)

ص. س. نوع دوم کارا (کارا ۱)

۱۳. موجودی نقد

۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال	ریال
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۵۰,۴۰۱,۳۷۵

موجودی نزد بانکها

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

۱۴. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۱	۳۰ آذر ۱۴۰۲
ریال	ریال
۲,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸	۶,۵۲۵,۴۱۳,۴۵۳
۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰	۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶
۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰	۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰
۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶	۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲
۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰	۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰
۳,۹۴۸,۸۸۵,۴۴۴	۱۱,۰۸۲,۲۳۸,۸۳۱

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری
حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری
مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری
متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین

سایر اشخاص:

۷۳,۷۴۴,۴۸۰	۶۸۳,۶۵۲,۹۲۵
۵۵,۴۰۹,۴۲۶	۲,۰۹۷,۶۶۷,۹۵۲
۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶	۰
۳۱۸,۱۹۵,۰۰۲	۲,۷۸۱,۳۲۰,۸۷۷
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸

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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲ به شرح زیر است:

۱۴۰۱/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
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	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری عادی

صندوق بازنشتگی کشوری

صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری

سایر

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

صندوق بازنشتگی کشوری

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری

جمع

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

۱۷. نقد حاصل از عملیات

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۵۶,۲۹۳,۲۵۷,۰۲۹	سود خالص
		تعدیلات:
(۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶)	(۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۳۷)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	استهلاک دارایی های غیر جاری
۶,۷۱۱,۷۶۵,۵۷۹	(۳۰,۷۸۲,۶۵۱,۸۲۶)	
(۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰)	(۱,۳۱۸,۴۲۱,۹۹۴)	(افزایش) کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵)	(۱۲۸,۵۷۲,۳۶۹)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۹,۵۹۶,۴۷۹,۲۶۲	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۹۱,۶۲۰	۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲	

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:

۱۸-۱-۱. 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 سپد 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.

۱۸-۱-۲. 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.

۱۸-۱-۳. 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.

۱۸-۱-۴. 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.

۱۸-۱-۵. 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.

۱۸-۱-۶. ریسک افزایش مطالبات:

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تعهدات 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 سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 اعتنائی 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 متصفانه، 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 بر درآمد 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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

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

ریال	اجاره املاک	ارائه خرید خدمات	نوع وابستگی	نام شخص وابسته
ارکان صندوق:				
			مدیر صندوق و سرمایه گذار	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری
			متولی صندوق	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرین
			حسابرس صندوق	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
سایر اشخاص:				
			بازارگردان و سرمایه گذار	ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری
			مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری
			سرمایه گذار	صندوق بازنشتگی کشوری
	۸,۳۹۸,۵۸۷,۶۰۰		تحت کنترل مشترک	شرکت آبادانا سرام
	۱۴,۳۱۸,۹۳۵,۲۰۰		تحت کنترل مشترک	شرکت صبا آرمه
		۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	متعهد پذیره نویس	شرکت سرمایه گذاری و خدمات مدیریت صندوق بازنشتگی کشوری
	۲۲,۷۱۷,۵۲۲,۸۰۰	۱۷,۰۱۲,۲۵۷,۴۰۵		

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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)	خالص (طلب بدهی)	۳۰ آذر ۱۴۰۱
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
ارکان صندوق:					
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۶,۵۲۵,۴۱۳,۴۵۳	(۶,۵۲۵,۴۱۳,۴۵۳)	(۲,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸)	
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین	۰	۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰	(۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰)	(۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰)	
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۰	۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶	(۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶)	(۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰)	
سایر اشخاص:					
ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰	(۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰)	(۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰)	
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲	(۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲)	(۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶)	
شرکت آپادانا سرام	۸,۵۵۳,۵۹۰,۰۶۰	۰	۸,۵۵۳,۵۹۰,۰۶۰	۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰	
شرکت صبا آرمه	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰	
	۱۰,۵۱۴,۰۹۲,۳۱۰	۱۱,۰۸۲,۲۳۸,۸۳۱	(۵۶۸,۱۴۶,۵۲۱)	۶,۵۶۰,۲۱۹,۷۵۶	

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.