

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گزارش حسابرس مستقل

به انضمام صورت های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن  
فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۱ الی ۳	گزارش حسابرس مستقل
۱ الی ۲۰	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 ۳۰ آذر ۱۴۰۲ و صورت های سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۳ 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 ۳۰ آذر ۱۴۰۲ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای سال مالی 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.

### تاکید بر مطلب خاص

۳- به شرح یادداشت توضیحی ۲-۹، ساختمان موضوع سرمایه گذاری به بهای تمام شده ۴۰۰ میلیارد ریال، دارای مبلغ ۳۸۵ میلیارد ریال پوشش بیمه ای است. مفاد این بند، تاثیری بر اظهار نظر این مؤسسه نداشته است.

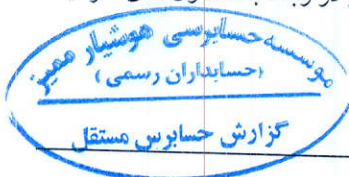
### مسئولیت های مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

۴- 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 صورت‌های 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 واقع‌بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

### مسئولیت‌های حسابرس در حسابرسی صورت‌های مالی

- ۵- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت‌های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می‌شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف‌های بااهمیت، 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 خطرها 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 بااهمیت 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 بااهمیت 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 مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

- ۶- موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امید نامه صندوق و همچنین اطلاعیه ها و بخشنامه های مدیریت نظارت بر نهادهای مالی سازمان بورس و اوراق بهادار، به شرح زیر است:
- الف- مفاد بندهای ۱۴ و ۱۵ ماده ۲۶ اساسنامه به ترتیب در خصوص تصویب سیاست های کلی در مورد نرخ های اجاره بهای سالانه املاک و مستغلات تحت تملک صندوق در ابتدای هر سال مالی و تصویب بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه املاک و مستغلات.
- ب- مفاد ماده ۵۲ اساسنامه در خصوص تشریفات تهیه و تایید صورت وضعیت های بهره برداری عملیاتی از املاک و مستغلات.
- ج- مفاد ماده ۵۴ اساسنامه در خصوص پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی طبق برنامه اعلام شده.
- د- الزامات مقرر در امین نامه بابت گزارش ارزیابی هیئت کارشناسی در خصوص استفاده از دو رویکرد ارزش منصفانه مقایسه ای و ارزش جایگزینی مستهلک شده و افشای مفروضات هر کدام از دو رویکرد ارزش گذاری در ارزیابی املاک مورد بهره برداری صندوق.
- ۷- محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده و به ارزش روز در پایان سال مالی مورد گزارش (مندرج در یادداشت توضیحی ۲۳) مورد رسیدگی قرار گرفته است. با در نظر گرفتن موارد مندرج در بند ۶-د در خصوص ارزیابی املاک، این مؤسسه به مورد حائز اهمیتی حاکی از عدم صحت محاسبات انجام شده، برخورد نکرده است.
- ۸- اصول و رویه های کنترل های داخلی صندوق جهت اجرای وظایف مندرج در اساسنامه و امید نامه، 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.
- ۹- گزارش مدیر صندوق، درباره وضعیت و عملکرد صندوق در سال 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.
- ۱۰- 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 آیین 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.

۱۸ بهمن ۱۴۰۲



مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز  
(حسابداران رسمی)

محمد جواد هدایتی - املاک

۸۰۰۸۹۶

سید محمد نوربان رامشه

۹۲۲۰۴۸

تاریخ: .....  
شماره: .....  
پیوست: .....

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

مجمع صندوق

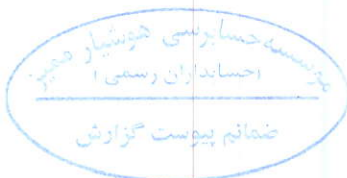
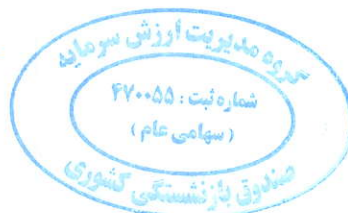
با سلام

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 تشکیل‌دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	توضیح
۲	صورت سود و زیان
۳	صورت خالص دارایی‌ها
۴	گردش خالص دارایی‌ها
۵	صورت جریان‌های نقدی
۶-۲۰	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.

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



# 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
هزینه‌های عملیاتی		
۶ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۷,۰۱۲,۲۵۷,۴۰۵)	(۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹)
۷ سایر هزینه‌های عملیاتی	(۱۷,۸۸۰,۲۳۶,۶۲۹)	(۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶)
جمع هزینه‌های عملیاتی	(۳۴,۸۹۲,۴۹۴,۰۳۴)	(۵,۱۹۷,۶۴۴,۰۳۵)
سود (زیان) خالص	۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴	۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
۸ سود هر واحد سرمایه‌گذاری (ریال)	۳۴۴	۴۸

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### صورت خالص دارایی ها

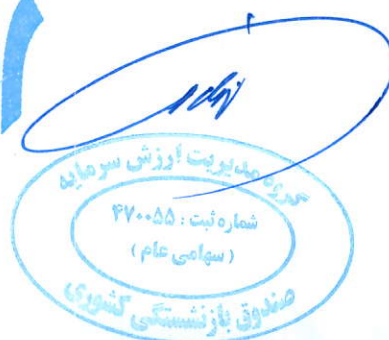
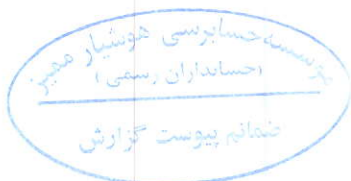
در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲

۱۴۰۱ آذر ماه ۳۰	۱۴۰۲ آذر ماه ۳۰	یادداشت	
ریال	ریال		
۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۹	دارایی ها سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵	۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹	۱۰	سایر دارایی ها
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۱۱	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۱۲	سایر سرمایه گذاری ها
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۱۳	موجودی نقد
<b>۱,۶۶۲,۱۶۲,۲۶۵,۹۶۷</b>	<b>۱,۷۲۵,۲۸۸,۱۰۵,۶۸۳</b>		<b>جمع دارایی ها</b>
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۱۴	بدهی ها پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۰	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۱۵	سود پرداختی واحدهای سرمایه گذاری
<b>۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶</b>	<b>۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷</b>		<b>جمع بدهی ها</b>
<b>۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱</b>	<b>۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶</b>	۱۶	<b>خالص دارایی ها</b>
<b>۱۰,۰۴۸</b>	<b>۱۰,۳۴۹</b>		<b>خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری</b>

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات  
مدیریت ارزش مسکن شماره ثبت ۵۴۳۶۱



۴۵



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گردش خالص دارایی ها

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
ریال	
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	
۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
(۷,۱۰۵,۶۶۶,۹۶۹)	
۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴	
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

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

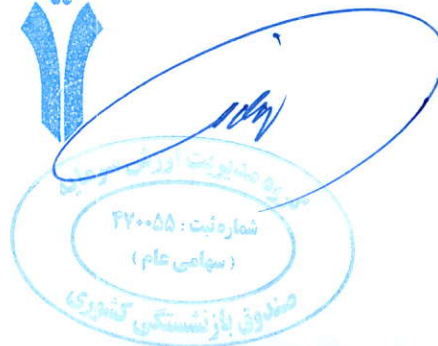
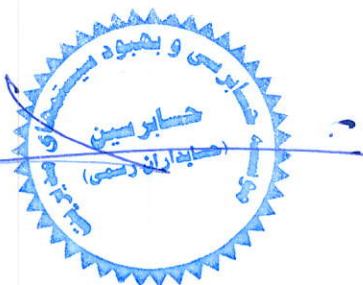
تغييرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲:

سود تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



Handwritten signature and initials.

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

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

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای سال

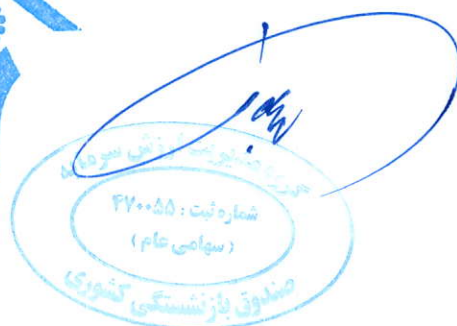
مانده موجودی نقد در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات  
مدیریت ارزش مسکن شماره ثبت ۵۴۳۶۱

۵



## 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 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.

##### ۱.۲. 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:

##### ۱.۲.۱. 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؛

##### ۱.۲.۲. 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 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 ۱۶ 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 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 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 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

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، استهلاك 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:

استهلاك	نوع دارایی
متناسب با دوره قرارداد	نرم افزارها

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 پذیره نویسی)	معادل ۰,۱ درصد از وجوه جذب شده در پذیره نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به 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 مثبت به تصویب متولی صندوق،
۳	کارمزد مدیر صندوق	۰,۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق،
۴	کارمزد متعهد پذیره نویس	۱,۸ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیره نویسی 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 ۰,۰۱ درصد متوسط ارزش روزانه خالص دارایی های صندوق حداقل ۱,۰۰۰ میلیون ریال تا حداکثر ۲,۵۰۰ میلیون ریال
۷	کارمزد حسابرس	حداکثر تا سقف ۸۰۰ میلیون ریال به ازای هر سال مالی،
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 آنها	هزینه های دسترسی به نرم افزار، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آنها تا سال پنجم 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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

۴. در آمد اجاره املاک و مستغلات

سال مالی منتهی به	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه
۳۰ آذر ۱۴۰۲	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	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه
۳۰ آذر ۱۴۰۲	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	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه
۳۰ آذر ۱۴۰۲	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 پذیرنده نویسی  
متولی

۷. سایر هزینه های عملیاتی

سال مالی منتهی به	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه
۳۰ آذر ۱۴۰۲	منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱
ریال	ریال
۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴
۱,۶۷۰,۲۱۷,۳۰۶	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
۹۳,۳۰۸,۷۶۹	.
۲,۰۸۸,۹۰۴	۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶
۱,۶۷۷,۰۱۴	۳۰۸,۳۸۰
۱۷,۸۸۰,۲۳۶,۶۲۹	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
۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴	۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
<u>۳۴۴</u>	<u>۴۸</u>

سود خالص  
تعداد واحدهای سرمایه گذاری

#### ۹. سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

زمین ریال	ساختمان ریال	جمع ریال
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶

بهای تمام شده:  
افزایش دوره مالی ۱۴۰۱  
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱  
افزایش  
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۲  
استهلاک انباشته:  
استهلاک انباشته دوره مالی ۱۴۰۱  
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۱  
افزایش استهلاک سال ۱۴۰۲  
مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۲  
ارزش دفتری در ۳۰ آذر 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

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	استهلاك دوره مالی	مانده پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۲۶۵,۷۸۰,۸۸۵	۲,۳۲۱,۹۴۹,۵۱۱	(۱,۶۶۷,۴۶۱,۳۱۷)	۹۲۰,۲۶۹,۱۷۹
.	۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	.
۲۰۳,۷۶۸,۳۲۰	۱۷۲,۷۴۱,۵۸۳	(۲۴۳,۵۰۷,۷۸۳)	۱۳۳,۰۰۲,۱۲۰
.	۱۳۱,۱۳۰,۰۰۰	(۱۳۱,۱۳۰,۰۰۰)	.
۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵	۴,۵۷۵,۸۲۱,۰۹۴	(۳,۹۹۲,۰۹۹,۰۰۰)	۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹

مخارج نرم افزار

مخارج نوسازی و بهسازی

مخارج تاسیس و برگزاری مجامع

مخارج عملیاتی

۱۱. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۱	۳۰ آذر ۱۴۰۲
ریال	ریال
۳,۸۹۳,۰۲۸,۴۰۰	۷,۶۸۹,۴۰۶,۱۲۴
۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰
.	۳,۴۳۴,۸۸۴
.	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی

اشخاص وابسته - شرکت آپادانا سرام

اشخاص وابسته - شرکت صبا آرمه

سایر دریافتنی ها :

حساب های فی مابین با کارگزاری

مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه

۱۲. سایر سرمایه گذاری ها

۳۰ آذر ۱۴۰۲			
تعداد سهم / واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل
	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
	۱۶۰,۹۴۶,۳۵۵,۴۱۲	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۱۰۰

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 (ووستا 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 ۱۴۰۱		۳۰ آذر ۱۴۰۲	
درآمد سرمایه گذاری ها	خالص ارزش فروش	درآمد سرمایه گذاری ها	خالص ارزش فروش
ریال	ریال	ریال	ریال
.	.	۱,۰۳۵,۷۰۵,۳۱۰	۱۲,۰۳۲,۲۷۰,۴۲۶
۸۴۲,۴۱۶,۴۳۵	۵۰,۷۷۷,۴۷۷,۴۳۷	۱۳,۵۴۸,۵۷۹,۱۶۵	۶۴,۳۲۶,۰۵۶,۶۰۲
۸۵۷,۹۵۹,۱۸۱	۵۰,۸۸۴,۴۱۷,۳۸۲	۱۳,۵۹۲,۹۷۰,۸۴۰	۶۴,۴۷۷,۳۸۸,۲۲۲
۸۸۳,۳۴۸,۷۴۰	۵۰,۸۷۱,۶۱۹,۷۸۲	۱۳,۷۱۶,۵۰۷,۶۷۳	۶۴,۵۸۸,۱۲۷,۴۵۵
۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶	۱۵۲,۵۲۳,۵۱۴,۶۰۱	۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۸۸	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵

ص. س. اعتماد آفرین پارسیان (اعتماد ۱)

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

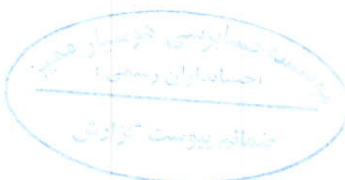
ص. س. ثبات ویستا (ثبات ۱)

ص. س. نوع دوم کارا (کارا ۱)

۱۳. موجودی نقد

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

موجودی نزد بانکها



## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

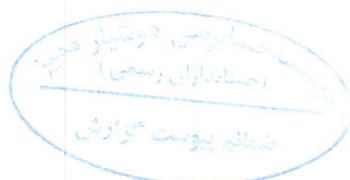
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

#### ۱۴. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۱	۳۰ آذر ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		سایر حساب های پرداختنی:
		اشخاص وابسته:
۲,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸	۸,۳۹۱,۸۵۱,۸۰۹	مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰	۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶	حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
۲۰۳,۳۴۰,۱۲۰	۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰	بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری
۷۱۱,۰۲۷,۱۷۶	۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲	مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری
۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰	۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰	متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین
<u>۳,۹۴۸,۸۸۵,۴۴۴</u>	<u>۱۲,۹۴۸,۶۷۷,۱۸۷</u>	
		سایر اشخاص:
۷۳,۷۴۴,۴۸۰	۶۸۳,۶۵۲,۹۲۵	ذخیره هزینه تصفیه صندوق
۵۵,۴۰۹,۴۲۶	۳۳۱,۲۲۹,۵۹۶	ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
۱۸۹,۰۴۱,۰۹۶	۰	ذخیره مخارج نوسازی و بهسازی
<u>۳۱۸,۱۹۵,۰۰۲</u>	<u>۹۱۴,۸۸۲,۵۲۱</u>	
<u>۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶</u>	<u>۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸</u>	

#### ۱۵- سود پرداختنی واحدهای سرمایه گذاری

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.



## 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 گزاران در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲ به شرح زیر است:

درصد	۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۱/۰۹/۳۰	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد
۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۵
۹	۱۴,۱۰۹,۰۲۶	۱۲	۱۹,۶۵۰,۰۰۰	۹
۳۷	۶۰,۸۹۰,۹۷۴	۳۴	۵۵,۳۵۰,۰۰۰	۳۷
۹۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۱

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

۹	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۹	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
جمع		جمع	



## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

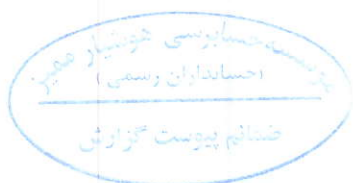
۱۷. نقد حاصل از عملیات

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	۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴	سود خالص
(۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶)	(۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۳۷)	تعدیلات:
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۶,۷۱۱,۷۶۵,۵۷۹	(۳۰,۷۸۲,۶۵۱,۸۲۶)	استهلاک دارایی های غیر جاری
(۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰)	(۱,۳۱۸,۴۲۱,۹۹۴)	(افزایش) کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
(۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵)	(۵۸۳,۷۲۲,۰۹۴)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۹,۵۹۶,۴۷۹,۲۶۲	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی 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:



## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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.

۱-۱-۲۱۸. 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.

۱-۱-۳۱۸. 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.

۱-۱-۴۱۸. 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.

۱-۱-۵۱۸. 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.

۱-۱-۶۱۸. 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 صورت خالص داراییها، غیرمولد یا غیردرآمدا 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 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 مسئولیتها 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 شرکتها بخش کوچکی از دارایی های صندوق را تشکیل می دهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای آنها 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 آنها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل نمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده ی 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 صندوقها 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

#### سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

#### ۱۹. وضعیت مالیاتی

درآمدهای صندوق بر اساس تبصره یک ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده معاف می باشد. علیترجم معافیت مورد اشاره بر اساس برگ تشخیص صادره جهت عملکرد دوره مالی ۱۴۰۱ مبلغ ۴۵۷,۲۲۵,۱۹۷ ریال مالیات مطالبه گردیده که مورد اعتراض واقع شده است.

#### ۲۰. معاملات با اشخاص وابسته

۲۰-۱. معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

جمع	اجاره املاک	خرید خدمات	نوع وابستگی	نام شخص وابسته
ریال	ریال	ریال		
۸,۴۰۸,۸۶۰,۱۲۷	.	۸,۴۰۸,۸۶۰,۱۲۷	مدیر صندوق و سرمایه گذار	ارکان صندوق:
۱,۱۷۵,۳۴۲,۳۹۰	.	۱,۱۷۵,۳۴۲,۳۹۰	متولی صندوق	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری
۸۷۱,۹۹۹,۹۰۶	.	۸۷۱,۹۹۹,۹۰۶	حسابرس صندوق	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسی مؤسسه حسابرسی هوشیل ممیز
.	.	.		
.	.	.		
۱,۶۸۱,۷۷۱,۸۶۴	.	۱,۶۸۱,۷۷۱,۸۶۴	بازارگردان و سرمایه گذار	سایر اشخاص:
۴,۶۷۴,۲۸۳,۱۱۸	.	۴,۶۷۴,۲۸۳,۱۱۸	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری
.	.	.	سرمایه گذار	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری
۱۸,۳۹۸,۲۰۲,۶۰۰	۱۸,۳۹۸,۲۰۲,۶۰۰	.	تحت کنترل مشترک	صندوق بازنشتگی کشوری
۳۱,۳۴۸,۹۳۵,۲۰۰	۳۱,۳۴۸,۹۳۵,۲۰۰	.	تحت کنترل مشترک	شرکت آبادانا سرام
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	متعهد پذیره نویسی	شرکت سرمایه گذاری و خدمات مدیریت صندوق بازنشتگی کشوری
۶۶,۷۵۹,۳۹۵,۳۰۵	۴۹,۷۴۷,۱۳۷,۸۰۰	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

۲۰-۲. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

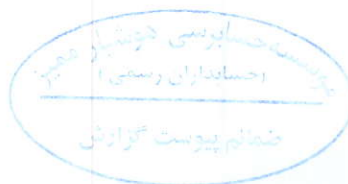
نام شخص وابسته	۳۰ آذر ۱۴۰۲		۳۰ آذر ۱۴۰۱	
	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	خالص طلب (بدهی)	خالص طلب (بدهی)
	ریال	ریال	ریال	ریال
<b>ارکان صندوق:</b>				
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۸,۳۹۱,۸۵۱,۸۰۹	(۸,۳۹۱,۸۵۱,۸۰۹)	(۲,۵۸۱,۴۷۸,۱۷۸)
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی	۰	۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰	(۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰)	(۱۲۶,۰۴۰,۰۰۰)
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۰	۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶	(۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶)	(۳۲۶,۹۹۹,۹۷۰)
<b>سایر اشخاص:</b>				
ص.اب. 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	۰	۳,۸۹۲,۰۲۸,۴۰۰
شرکت صبا آرمه	۳,۲۷۰,۵۰۲,۲۵۰	۰	۳,۲۷۰,۵۰۲,۲۵۰	۶,۶۱۷,۰۷۶,۸۰۰
	<u>۱۱,۸۲۴,۰۹۲,۳۱۰</u>	<u>۱۲,۹۴۸,۶۷۷,۱۸۷</u>	<u>(۱,۱۲۴,۵۸۴,۸۷۷)</u>	<u>۶,۵۶۰,۲۱۹,۷۵۶</u>

۲۱. تعهدات و بدهی های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایه ای و تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت است.

۲۲. 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.





## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

#### ۲۳. گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق

۲۳.۱. گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۲ به شرح زیر است:

۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲	
بهای تمام شده	ارزش روز	
ریال	ریال	
		<b>دارایی ها</b>
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹	۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹	سایر دارایی ها
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۱۶۰,۹۴۶,۳۵۵,۴۱۲	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	سایر سرمایه گذاری ها
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	موجودی نقد
<b>۱,۶۹۳,۳۲۲,۰۳۳,۹۱۵</b>	<b>۲,۰۳۷,۷۹۹,۵۲۱,۲۰۸</b>	<b>جمع دارایی ها</b>
		<b>بدهی ها</b>
۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	سود پرداختی واحدهای سرمایه گذاری
<b>۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷</b>	<b>۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷</b>	<b>جمع بدهی ها</b>
<b>۱,۶۷۵,۵۷۱,۸۵۳,۵۳۸</b>	<b>۲,۰۲۰,۰۴۹,۳۴۰,۸۳۱</b>	<b>خالص دارایی ها</b>
		<b>تعداد واحدهای سرمایه گذاری</b>
<b>۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰</b>	<b>۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰</b>	<b>خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری</b>
<b>۱۰,۱۵۵</b>	<b>۱۲,۲۴۳</b>	

مفروضات محاسبه خالص ارزش دارایی ها به ارزش روز به شرح زیر است:

\* مبنای ارزش گذاری سرمایه گذاری در املاک و مستغلات گزارش ارزیابی هیات کارشناسی در خصوص ساختمان ملاصدرا به تاریخ ۲۴ دی ۱۴۰۲ می باشد.

\*\* مبنای ارزش گذاری سایر سرمایه گذاری ها خالص ارزش فروش سرمایه گذاری ها بر اساس قیمت های تابلو معاملاتی بازار سرمایه در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۲ می باشد.

\*\*\* سایر دارایی ها و بدهی ها بر اساس ارزش دفتری در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۲ در نظر گرفته شده است.

