

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
صورت‌های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

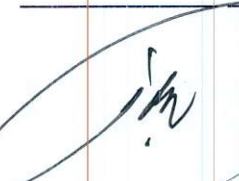
مجمع صندوق

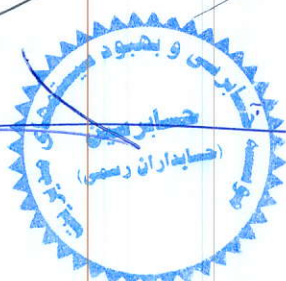
با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره مالی سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه 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
۶-۲۰	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 ۱۴۰۳/۰۱/۰۵ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)		
سه ماهه	سه ماهه	
منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱	منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	یادداشت
		درآمدهای عملیاتی
۱۰,۲۴۸,۵۴۱,۸۰۰	۵,۱۵۳,۷۵۰,۰۰۰	۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات
۸,۸۹۵,۹۱۱,۷۰۴	۱۳,۲۵۶,۵۰۴,۶۳۹	۵ سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱۹,۱۴۴,۴۵۳,۵۰۴	۱۸,۴۱۰,۲۵۴,۶۳۹	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۳,۹۰۰,۱۱۴,۵۵۵)	(۴,۱۰۳,۵۶۰,۵۵۹)	۶ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۳,۷۴۶,۹۳۵,۳۸۹)	(۴,۸۴۰,۳۱۱,۳۱۷)	۷ سایر هزینه های عملیاتی
(۷,۶۴۷,۰۴۹,۹۴۴)	(۸,۹۴۳,۸۷۱,۸۷۶)	جمع هزینه های عملیاتی
۱۱,۴۹۷,۴۰۳,۵۶۰	۹,۴۶۶,۳۸۲,۷۶۳	سود (زیان) خالص
۷۰	۵۷	۸ سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

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 ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲	۳۰ آذرماه ۱۴۰۲
دارایی ها		
۹ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۸۴,۷۱۰,۸۰۶,۶۹۷	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵
۱۰ سایر دارایی ها	۲,۱۱۹,۵۸۲,۵۰۳	۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹
۱۱ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۶,۸۶۵,۹۶۴,۶۹۴	۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴
۱۲ سایر سرمایه گذاری ها	۲۱۸,۶۸۰,۳۴۷,۳۴۴	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵
۱۳ موجودی نقد	۲۹,۶۰۹,۶۸۸,۵۱۰	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰
جمع دارایی ها	۱,۷۴۱,۹۸۶,۳۸۹,۷۴۸	۱,۷۲۵,۲۸۸,۱۰۵,۶۸۳
بدهی ها		
۱۴ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۲۱,۰۹۵,۴۶۱,۰۱۰	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸
۱۵ سود پرداختنی واحدهای سرمایه گذاری	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹
جمع بدهی ها	۲۴,۹۸۲,۰۸۱,۶۷۹	۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷
خالص دارایی ها	۱,۷۱۷,۰۰۴,۳۰۸,۰۶۹	۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

۱۰,۴۰۶

۱۰,۳۴۹



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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گودش خالص دارایی ها

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۲
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تغییرات خالص دارایی ها در دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲:
۹,۴۶۶,۳۸۲,۷۶۳		سود خالص
۱,۷۱۷,۰۰۴,۳۰۸,۰۶۹	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی ها در ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲
۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲:
(۷,۱۰۵,۶۶۶,۹۶۹)		خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۱
۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴		سود تقسیم شده توسط مجمع
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)		
سه ماهه	سه ماهه	یادداشت
منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱	منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	۱۷
۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	
.	.	
.	.	
.	.	
۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	
.	.	
.	.	
.	.	
۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	
۱۴,۷۸۷,۲۳۹,۵۶۰	۲۹,۶۰۹,۶۸۸,۵۱۰	

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 دوره

مانده موجودی نقد در ۲۹ اسفند 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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه 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.

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://reit1.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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

۱.۴.۲. مدیر صندوق

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری است که در تاریخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۵ با شماره ثبت ۴۷۰۰۵۵ نزد مرجع ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده و به عنوان شرکت مادر تخصصی / هلدینگ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. نشانی مدیر صندوق تهران، خیابان شهید مطهری، نبش قائم مقام فراهانی، پلاک ۲۵۱ است.

۱.۴.۳. متولی صندوق

مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت 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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه 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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه 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 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 ۰.۱ 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 تصفیة 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 براین 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 مثبت و با تصویب مجمع صندوق،

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	
سه ماهه	سه ماهه
منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱	منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
۱۰,۲۴۸,۵۴۱,۸۰۰	۵,۱۵۳,۷۵۰,۰۰۰

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا

۴.۱ درآمد اجاره سه ماهه به دلیل تخلیه ملک توسط یکی از مستاجرین (شرکت صبا آرمه) در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۴ کاهش یافته است.

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

(مبالغ به ریال)	
سه ماهه	سه ماهه
منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱	منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
۸,۸۹۵,۹۱۱,۷۰۲	۱۳,۲۵۶,۵۰۴,۶۳۹

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

۶. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

(مبالغ به ریال)		
سه ماهه	سه ماهه	
منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱	منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
۲,۰۲۸,۸۰۹,۴۲۷	۲,۰۹۰,۰۲۹,۰۱۰	مدیر
۱,۰۹۳,۲۰۶,۴۴۸	۱,۱۳۹,۰۶۵,۶۹۷	مدیر بهره برداری
۷۹,۷۳۴,۱۲۱	۲۱۲,۶۲۴,۴۷۱	حسابرس
۴۰۵,۷۶۱,۸۴۵	۴۱۸,۰۰۵,۷۶۷	بازارگردان
.	.	متعهد پذیره نویسی
۲۹۲,۶۰۲,۷۱۹	۲۴۳,۸۳۵,۶۱۴	متولی
۳,۹۰۰,۱۱۴,۵۵۵	۴,۱۰۳,۵۶۰,۵۵۹	

۷. سایر هزینه های عملیاتی

(مبالغ به ریال)		
سه ماهه	سه ماهه	
منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱	منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
ریال	ریال	هزینه استهلاک املاک و مستغلات
۲,۷۰۹,۲۸۴,۶۲۷	۲,۷۷۷,۷۷۷,۷۷۸	هزینه آب و نمان نرم افزارها
۳۷۶,۳۵۲,۳۳۵	۱,۲۴۸,۷۱۲,۶۱۸	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
۱۳۱,۱۳۰,۰۰۰	.	هزینه تصفیه
۱۴۷,۱۵۹,۶۸۲	۱۴۹,۸۹۷,۳۰۴	هزینه نوسازی و بهسازی
۳۶۵,۷۵۳,۴۲۵	۶۱۹,۳۴۲,۴۵۶	هزینه تأسیس
۱۷,۲۵۵,۳۲۰	۱۷,۲۵۵,۳۲۰	هزینه برگزاری مجامع
.	۲۶,۸۲۱,۸۴۱	سایر هزینه ها
.	.	هزینه کارمزد بانکی
.	۵۰۴,۰۰۰	
۳,۷۴۶,۹۴۵,۳۸۹	۴,۸۴۰,۳۱۱,۳۱۷	

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

57

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

1, 1

۱۴۰۲ آذر ۳۰

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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

۱۰. سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی

مانده ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک دوره مالی	مانده پایان دوره (مبالغ به ریال)
۹۲۰,۲۶۹,۱۷۹	.	(۹۲۰,۲۶۹,۱۷۹)	۱,۵۲۰,۶۵۷,۵۴۴
.	۱,۹۳۰,۶۵۷,۵۴۴	.	۱۹۸,۹۲۴,۵۵۹
۱۳۲,۰۰۰,۳۱۲	.	(۶۵,۹۲۲,۸۲۹)	۲,۸۱۹,۵۸۲,۵۰۳
۱,۰۵۲,۲۷۱,۲۹۹	۱,۹۳۰,۶۵۷,۵۴۴	(۹۸۶,۱۹۲,۰۱۸)	

مخارج نرم افزار

مخارج نوسازی و بهسازی

مخارج تاسیسات و برقراری منابع

۱۱. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

حسابهای دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی

انتقالی وابسته - شرکت آپادانا سرزم

انتقالی وابسته - شرکت سبا آرمه

سایر دریافتنی ها :

حساب های فی مابین با کارگزاری

مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرزم و سبا آرمه

۱۲. سایر سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاریهای جاری سریع معامله در بازار:

واحدهای صندوق های سرمایه گذاری:

ص. س. اعتماد آوین پارسبان (اعتماد)

ص. س. اندیشه ویران صبا تلپین (اوستا)

صندوق ص. ثبات پست (ثبات)

صندوق ص. نوع دوم کار (کار)

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

خالص ارزش فروش	درآمد سرمایه گذاری ها در زمان تغییر ارزش	سود (زیان) تغییر ارزش
۱۲,۷۶۱,۹۴۴,۲۸۶	۷۲۹,۶۷۳,۸۶۰	۱۲,۰۳۲,۲۷۰,۴۲۶
۶۸,۴۲۹,۸۲۷,۰۰۱	۴,۱۰۲,۷۷۰,۳۹۹	۶۴,۳۲۶,۰۵۶,۶۰۲
۶۸,۷۲۸,۴۶۷,۳۲۵	۴,۷۷۱,۰۷۹,۰۳۳	۶۴,۹۵۷,۳۸۸,۲۹۲
۴,۸۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۵۱,۹۸۱,۲۵۷	۶۴,۵۸۸,۱۷۷,۷۴۳
۲۱۸,۶۸۰,۳۷۷,۴۴۴	۱۳,۲۵۵,۰۴۳,۴۲۹	۲۰۵,۴۲۳,۸۲۲,۰۱۵

۱۳. موجودی نقد

مانده ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک دوره مالی	مانده پایان دوره (مبالغ به ریال)
۱۳,۲۵۵,۰۴۳,۴۲۹	.	.	۱۳,۲۵۵,۰۴۳,۴۲۹

موجودی نزد بانکها

مانده ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک دوره مالی	مانده پایان دوره (مبالغ به ریال)
۲۹,۶۰۹,۶۸۸,۵۱۰	.	.	۲۹,۶۰۹,۶۸۸,۵۱۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

۱۴. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها		
(مبالغ به ریال)	۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۲
سایر حساب های پرداختنی:		
اشخاص وابسته:		
مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	۱۳,۳۴۶,۴۲۱,۰۳۶	۸,۳۹۱,۸۵۱,۸۰۹
حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۶۹۲,۲۲۴,۳۴۷	۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶
بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	۱,۲۶۶,۵۵۶,۱۶۷	۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰
مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	۳,۷۹۲,۳۹۸,۴۰۹	۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲
متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین	۸۱۹,۱۷۸,۰۰۴	۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰
	۱۹,۹۱۶,۷۷۷,۹۶۳	۱۲,۹۴۸,۶۷۷,۱۸۷
سایر اشخاص:		
ذخیره هزینه تصفیه صندوق		
ذخیره هزینه آبنمان نرم افزار صندوق	۸۳۳,۵۵۰,۲۲۹	۶۸۳,۶۵۲,۹۲۵
ذخیره مخارج نوسازی و بهسازی	۳۴۵,۱۳۲,۸۱۸	۲۳۱,۲۲۹,۵۹۶
	۱,۱۷۸,۶۸۳,۰۴۷	۹۱۴,۸۸۲,۵۲۱
	۲۱,۰۹۵,۴۶۱,۰۱۰	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸

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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه 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 ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲ به شرح زیر است:

۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	۱۹,۶۵۰,۰۰۰	۱۲	۱۹,۶۵۰,۰۰۰
۳۴	۵۵,۳۵۰,۰۰۰	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 بازنشتی کشوری

صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری

سایر

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

صندوق بازنشتی کشوری

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه سرمایه صندوق بازنشتی کشوری

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری

جمع

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

۱۷. نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به ریال)		
سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱	سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
۱۱,۴۹۷,۴۰۳,۵۶۰	۹,۴۶۶,۳۸۲,۷۶۳	سود خالص
		تعدیلات:
(۸,۸۹۵,۹۱۱,۷۰۴)	(۱۳,۲۵۶,۵۰۴,۶۳۹)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۲,۷۰۹,۲۸۴,۶۲۷	۲,۷۷۷,۷۷۷,۷۷۸	استهلاک دارایی های غیر جاری
۵,۳۱۰,۷۷۶,۴۸۳	(۱۰,۴۷۸,۷۲۶,۸۶۱)	کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۴,۴۸۸,۲۹۶,۳۸۵	۴,۹۶۱,۵۶۲,۵۰۰	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۲۸۳,۰۳۶,۲۰۵	(۱,۰۶۶,۳۱۱,۲۰۴)	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۴,۶۵۴,۷۲۹,۱۱۲	۷,۲۳۱,۹۰۱,۳۰۲	
۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	

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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

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 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.

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 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.

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 موارد شش ماهه) صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است، لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات، انتظار می رود ارزش خالص دارایی های صندوق که در تواتر روزانه افشا می شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۱۸-۱-۶. ریسک افزایش مطالبات:

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادهای 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 غیردرآمدزا احتساب شوند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

۷-۱۸. 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.

۸-۱۸. 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.

۹-۱۸. 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 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.

۱۰-۱۸. 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 بردارآمد 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 افشای دستورالعمل معامله، و ... است.

۱۱-۱۸. 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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه 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. علیرغم معافیت مورد اشاره بر اساس برگ تشخیص صادره جهت عملکرد دوره مالی ۱۴۰۱ مبلغ ۱,۹۷۰,۴۵۷,۲۲۵ 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

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	خرید خدمات	اجاره املاک	جمع (مبالغ به ریال)
ارکان صندوق:				
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری	مدیر صندوق و سرمایه گذار	۲,۰۹۰,۰۲۹,۰۱۰	۰	۲,۰۹۰,۰۲۹,۰۱۰
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین	متولی صندوق	۲۴۳,۸۳۵,۶۱۴	۰	۲۴۳,۸۳۵,۶۱۴
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	حسابرس صندوق	۲۱۲,۶۲۴,۴۷۱	۰	۲۱۲,۶۲۴,۴۷۱
				۰
				۰
				۰
سایر اشخاص:				
ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری	بازارگردان و سرمایه گذار	۴۱۸,۰۰۵,۷۶۷	۰	۴۱۸,۰۰۵,۷۶۷
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	۱,۱۳۹,۰۶۵,۶۹۷	۰	۱,۱۳۹,۰۶۵,۶۹۷
صندوق بازنشتی کشوری	سرمایه گذار	۰	۰	۰
شرکت آیدانا سرام	تحت کنترل مشترک	۰	۷۶۸,۷۵۰,۰۰۰	۷۶۸,۷۵۰,۰۰۰
شرکت صبا آرمه	تحت کنترل مشترک	۰	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری و خدمات مدیریت صندوق بازنشتی کشوری	متعهد پذیره نویسی	۰	۰	۰
		۴,۱۰۳,۵۶۰,۵۵۹	۲,۰۷۸,۷۵۰,۰۰۰	۶,۱۸۲,۳۱۰,۵۵۹

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

(مبالغ به ریال)

۲-۲۰. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

نام شخص وابسته	۲۹ اسفند ۱۴۰۲		۳۰ آذر ۱۴۰۲	
	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	خالص طلب (بدهی)	خالص طلب (بدهی)
ارکان صندوق:				
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	.	۱۳,۳۴۶,۴۲۱,۰۳۶	(۱۳,۳۴۶,۴۲۱,۰۳۶)	(۸,۳۹۱,۸۵۱,۸۰۹)
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین	.	۸۱۹,۱۷۸,۰۰۴	(۸۱۹,۱۷۸,۰۰۴)	(۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰)
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	.	۶۹۲,۲۲۴,۳۴۷	(۶۹۲,۲۲۴,۳۴۷)	(۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶)
سایر اشخاص:				
ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	.	۱,۲۶۶,۵۵۶,۱۶۷	(۱,۲۶۶,۵۵۶,۱۶۷)	(۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰)
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	.	۳,۷۹۲,۳۹۸,۴۰۹	(۳,۷۹۲,۳۹۸,۴۰۹)	(۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲)
شرکت آپادانا سرام	۴,۹۰۲,۰۲۷,۵۶۰	.	۴,۹۰۲,۰۲۷,۵۶۰	۸,۵۵۳,۵۹۰,۰۶۰
شرکت صبا آرمه	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	.	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۳,۲۷۰,۵۰۲,۲۵۰
	۶,۸۶۳,۵۲۹,۸۱۰	۱۹,۹۱۶,۷۷۷,۹۶۳	(۱۳,۰۵۴,۲۴۸,۱۵۳)	(۱,۱۲۴,۵۸۴,۸۷۷)

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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفندماه 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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۲ به شرح زیر است:

(مبالغ به ریال)		
۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲	۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲	
بهای تمام شده	ارزش روز	
		دارایی ها
۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹	۲,۱۱۹,۵۸۲,۵۰۳	سایر دارایی ها
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۶,۸۶۵,۹۶۴,۶۹۴	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۲۱۸,۶۸۰,۳۴۷,۳۴۴	سایر سرمایه گذاری ها
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۲۹,۶۰۹,۶۸۸,۵۱۰	موجودی نقد
۲,۰۳۷,۷۹۹,۵۲۱,۲۰۸	۲,۰۵۷,۲۷۵,۵۸۳,۰۵۱	جمع دارایی ها
		بدهی ها
۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۲۱,۰۹۵,۴۶۱,۰۱۰	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	سود پرداختنی واحدهای سرمایه گذاری
۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷	۲۴,۹۸۲,۰۸۱,۶۷۹	جمع بدهی ها
۲,۰۲۰,۰۴۹,۳۴۰,۸۳۱	۲,۰۳۲,۲۹۳,۵۰۱,۳۷۲	خالص دارایی ها
		تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	
۱۲,۲۴۳	۱۲,۳۱۷	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

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 ۲۹ آذر ۱۴۰۲ می باشد.

*** سایر دارایی ها و بدهی ها بر اساس ارزش دفتری در تاریخ ۲۹ آذر ۱۴۰۲ در نظر گرفته شده است.