

تاریخ:
شماره:
پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
صورت‌های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

مجمع صندوق

با سلام

به پیوست صورت‌های مالی میان دوره ای صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ 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 ۱۴۰۳/۰۵/۰۱ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

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

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	یادداشت	
ریال	ریال		
۲۲,۷۱۷,۵۲۲,۸۰۰	۹,۷۶۶,۲۵۰,۰۰۰	۴	درآمدهای عملیاتی
۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹	۲۷,۹۳۰,۲۴۳,۱۵۱	۵	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۴۱,۵۷۱,۴۸۷,۰۱۹	۳۷,۶۹۶,۴۹۳,۱۵۱		سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
			جمع درآمدهای عملیاتی
(۸,۲۴۶,۵۴۴,۶۶۶)	(۸,۴۹۴,۷۵۶,۵۷۶)	۶	هزینه های عملیاتی
(۷,۸۷۰,۲۳۲,۹۱۹)	(۹,۱۳۱,۵۸۷,۸۴۸)	۷	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۱۶,۱۱۶,۷۷۷,۵۸۵)	(۱۷,۶۲۶,۳۴۴,۴۲۴)		سایر هزینه های عملیاتی
۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴	۲۰,۰۷۰,۱۴۸,۷۲۷		جمع هزینه های عملیاتی
۱۵۴	۱۲۲	۸	سود (زیان) خالص
			سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

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



Two handwritten signatures in blue ink.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳

یادداشت	۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲
	ریال	ریال
دارایی ها		
۹ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۸۱,۹۵۵,۹۸۴,۷۳۰	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵
۱۰ سایر دارایی ها	۲,۹۶۴,۷۶۸,۴۸۹	۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹
۱۱ دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۷,۷۲۷,۶۹۵,۰۸۵	۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴
۱۲ سایر سرمایه گذاری ها	۲۳۳,۳۱۹,۶۸۷,۹۹۳	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵
۱۳ موجودی نقد	۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰
جمع دارایی ها	۱,۷۵۹,۳۲۴,۹۷۷,۰۵۷	۱,۷۲۵,۲۸۸,۱۰۵,۶۸۳
بدهی ها		
۱۴ پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۲۷,۸۳۰,۲۸۲,۳۵۵	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸
۱۵ سود سهام پرداختی	۹,۶۶۱,۶۲۰,۶۶۹	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹
جمع بدهی ها	۳۷,۴۹۱,۹۰۳,۰۲۴	۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷
خالص دارایی ها	۱,۷۲۱,۸۳۳,۰۷۴,۰۳۳	۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۴۳۵	۱۰,۳۴۹

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گردش خالص دارایی ها

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
ریال	ریال
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
(۵,۷۷۵,۰۰۰,۰۰۰)	.
۲۰,۰۷۰,۱۴۸,۷۲۷	.
۱,۷۲۱,۸۳۳,۰۷۴,۰۳۳	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	
(۷,۱۰۵,۶۶۶,۹۶۹)	
۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴	.
۱,۶۷۶,۲۴۴,۲۲۷,۹۸۶	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳:

سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۱

سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	یادداشت
ریال	ریال	
۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	۱۷
۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	
(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	۰	
(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	۰	
۱۶,۲۲۹,۰۰۵,۶۳۲	۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	
۱۶,۲۷۹,۴۰۷,۰۰۷	۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰	

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 تامین مالی:

دریافتهای نقدی حاصل از فروش اوراق بهادار

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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مدیریت ارزش مسکن شماره ثبت ۵۲۴۶۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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 ه ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احياء، 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 ۱۵ است.

صندوق سرمایه گذاری مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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 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، نیش 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 میان دوره ای
شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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:

نوع دارایی	استهلاك
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 میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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 ارایه 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 ۰,۵ درصد متوسط ارزش روزانه خالص دارایی های صندوق حداقل ۱,۶۰۰ میلیون ریال تا حداکثر ۱,۷۰۰ میلیون ریال
۷	کارمزد حسابرس	حداکثر تا سقف ۱,۲۰۰ 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 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 ارایه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق،

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
ریال	ریال
۲۲,۷۱۷,۵۲۲,۸۰۰	۹,۷۶۶,۲۵۰,۰۰۰

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
ریال	ریال
۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹	۷,۴۵۳,۳۷۲,۳۸۴
.	۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵
.	۳۲
۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹	۲۷,۹۳۰,۲۴۳,۱۵۱

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله در بازار
سود ناشی از ابطال صندوق های سرمایه گذاری
سایر درآمدها

۶. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
ریال	ریال
۴,۱۶۶,۱۰۷,۷۴۰	۴,۲۷۹,۷۸۷,۱۰۰
۲,۰۵۶,۴۵۹,۳۵۷	۲,۳۴۳,۴۳۲,۵۸۰
۳۹۲,۳۹۹,۹۸۳	۴۷۸,۵۹۳,۲۶۰
۸۳۳,۲۲۱,۴۶۴	۸۵۵,۹۵۷,۳۴۴
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۵۹۸,۳۵۶,۱۲۲	۵۳۶,۹۸۶,۲۹۲
۸,۲۴۶,۵۴۴,۶۶۶	۸,۴۹۴,۷۵۶,۵۷۶

مدیر
مدیر بهره برداری
حسابرس
بازارگردان
متعهد پذیرنده نویسنده
متولی

۷. سایر هزینه های عملیاتی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
ریال	ریال
۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶	۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵
۹۳۳,۵۲۱,۲۵۲	۱,۸۹۳,۲۱۰,۰۰۰
۸۶۶,۸۶۱,۳۸۰	.
۳۰۲,۱۶۴,۶۷۱	۳۱۰,۶۰۳,۰۳۵
.	۱,۲۶۶,۵۲۰,۵۲۸
۳۵,۲۸۶,۱۶۰	۳۵,۲۸۶,۱۶۰
.	۵۴,۸۴۹,۱۵۸
۱۹۱,۱۳۰,۰۰۰	.
.	۳۷,۵۱۱,۲۲۲
۹۳۴,۶۰۰	۱,۰۰۸,۰۰۰
۷,۸۷۰,۲۳۲,۹۱۹	۹,۱۳۱,۵۸۷,۸۴۸

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 کارگزار
هزینه کارمزد بانکی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۸. سود هر واحد سرمایه گذاری

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
ریال	ریال
۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴	۲۰,۰۷۰,۱۴۸,۷۲۷
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۵۴	۱۲۲

سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

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
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
.	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵
.	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵
.	۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵	۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵
.	۱۸,۰۴۴,۰۱۵,۲۷۰	۱۸,۰۴۴,۰۱۵,۲۷۰
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۱,۹۵۵,۹۸۴,۷۳۰	۱,۴۸۱,۹۵۵,۹۸۴,۷۳۰
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵

بهای تمام شده:

افزایش

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

افزایش

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

استهلاک انباشته

مانده در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

افزایش

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

ارزش دفتری در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

ارزش دفتری در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

۹.۱. بهای تمام شده سرمایه گذاری در املاک و مستغلات مربوط به ساختمان خیابان ملاصدرا است که بر اساس قیمت های کارشناسی

شده به عنوان آورده سرمایه گذار توسط مؤسسين به صندوق انتقال داده شده است.

۹.۲. ساختمان صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی تا مبلغ ۳۸۵,۰۰۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و

زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۹.۳. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۶ سال محاسبه گردیده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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
۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	(۱,۲۶۶,۵۲۰,۵۲۸)	۱,۲۷۳,۴۷۹,۴۷۲
۱۳۳,۰۰۰,۰۰۰	۰	(۳۵,۲۸۶,۱۶۰)	۹۷,۷۱۵,۹۶۰
۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	(۵۴,۸۴۹,۱۵۸)	۵۵,۱۵۰,۸۴۲
۲۶۵,۷۸۰,۸۸۵	۲,۹۳۱,۵۲۸,۵۱۱	(۱,۶۵۸,۸۸۷,۱۸۱)	۱,۵۳۸,۴۲۲,۳۱۵
۳,۰۴۸,۷۸۳,۰۰۵	۲,۹۳۱,۵۲۸,۵۱۱	(۳,۰۱۵,۵۴۳,۰۲۷)	۲,۹۶۴,۷۶۸,۴۸۹

مخارج نوسازی و بهسازی

مخارج تاسیس

مخارج برگزاری مجامع

مخارج نرم افزار

۱۱. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی
اشخاص وابسته - شرکت آپادانا سرام
اشخاص وابسته - شرکت صبا آرمه
سایر دریافتنی های:
حساب های فی مابین یا کارگزاری
مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه

۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۲
ریال	ریال
۴,۹۰۲,۶۸۷,۲۷۴	۷,۶۸۹,۴۰۶,۱۲۴
۳۲۱,۵۲۵	۳,۴۳۴,۸۸۴
۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶
۷,۷۲۷,۶۹۵,۰۸۵	۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴

۱۲. سایر سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در بازار:

واحدهای صندوق های سرمایه گذاری:

ص. س. اعتماد آفرین پارسیان (اعتماد)

ص. س. اندیشه و رزان صبا تامین (اوستا)

صندوق س. ثبات ویستا (ثبات)

صندوق س. نوع دوم کارا (کارا)

صندوق شرکت (۰) - صندوق س. لیخند فارابی - د (لیخند)

صندوق شرکت (۰) - صندوق س. بازده مانا - د (یمان)

۳۱ خرداد ۱۴۰۳				۳۰ آذر ۱۴۰۲			
تعداد سهم / واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل	تعداد سهم / واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل
	ریال	ریال			ریال	ریال	
۰	۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷	۰	۰	۱۹۰,۹۰۰	۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷	۱۲,۰۳۲,۲۷۰,۴۲۶	۶
۰	۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۶۷	۰	۰	۱,۹۸۰,۰۰۰	۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۰۲	۶۴,۳۲۶,۰۵۶,۶۰۲	۳۱
۱,۵۵۵,۰۰۰	۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۲۰۱	۲۹,۴۲۴,۴۱۱,۸۸۸	۱۳	۳,۸۸۰,۰۰۰	۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۲۰۱	۶۴,۴۷۷,۳۸۸,۲۲۲	۳۱
۰	۴۹,۹۸۸,۲۷۱,۰۴۲	۰	۰	۳,۹۴۰,۰۰۰	۴۹,۹۸۸,۲۷۱,۰۴۲	۶۴,۵۸۸,۱۲۷,۴۵۵	۳۱
۶۶۰	۰	۱۰,۱۹۷,۷۲۷	۰	۰	۰	۰	۰
۱۷,۶۱۳,۰۰۰	۰	۲۰۳,۸۸۵,۰۷۸,۳۷۸	۸۷	۰	۰	۰	۰
۱۶۰,۹۴۶,۳۵۵,۴۷۷	۲۳۳,۳۱۹,۶۸۷,۹۹۳	۰	۱۰۰	۱۶۰,۹۴۶,۳۵۵,۴۱۲	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۰	۱۰۰

۱۳. موجودی نقد

موجودی نزد بانکها

۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۲
ریال	ریال
۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۴. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۱ خرداد ۱۴۰۳
ریال	ریال
۸,۳۹۱,۸۵۱,۸۰۹	۱۷,۵۹۸,۶۷۹,۱۲۶
۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶	۹۵۸,۱۹۳,۱۳۶
۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰	۱,۷۰۴,۵۰۷,۷۴۴
۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲	۴,۹۹۶,۷۶۵,۲۹۲
۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰	۱,۱۱۲,۳۲۸,۶۸۲
۱۲,۹۴۸,۶۷۷,۱۸۷	۲۶,۳۷۰,۴۷۳,۹۸۰

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:

۶۸۳,۶۵۲,۹۲۵	۹۹۴,۲۵۵,۹۶۰
۲۳۱,۲۲۹,۵۹۶	۴۶۵,۵۵۲,۴۱۵
۹۱۴,۸۸۲,۵۲۱	۱,۴۵۹,۸۰۸,۳۷۵
۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۲۷,۸۳۰,۲۸۲,۳۵۵

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق

ذخیره مخارج نوسازی و بهسازی

۱۵- سود سهام پرداختنی

سود سهام پرداختنی به مبلغ ۳,۸۸۷ میلیون ریال مربوط به سهامداران حقیقی و حقوقی می باشد که در زمان پرداخت سود از طریق سپرده گذاری مرکزی سامانه سجام آنها دچار مشکل بوده و سپرده گذاری مرکزی موفق به پرداخت نگردیده است، اقدامات لازم جهت پرداخت سود سهام از طریق سامانه بانکی در دست اقدام می باشد که از تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۱ به بعد کلیه سهامداران می توانند با مراجعه به بانک سود خود را دریافت نمایند و سود سهامداران حقوقی نیز با اعلام شماره حساب بانکی نیز واریز خواهد شد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۶. خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳ به شرح زیر است:

۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۳/۰۳/۳۱	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	۱۹,۶۵۰,۰۰۰	۱۵	۲۴,۶۹۶,۱۳۰
۳۴	۵۵,۳۵۰,۰۰۰	۳۰	۵۰,۳۰۳,۸۷۰
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	۲,۳۵۰,۰۰۰	۱	۲,۳۵۰,۰۰۰
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 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 میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۷. نقد حاصل از عملیات

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴	۲۰,۰۷۰,۱۴۸,۷۲۷	سود خالص
۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶	۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵	تعدیلات:
۳۰,۹۹۵,۰۴۴,۲۹۰	۲۵,۶۰۲,۷۴۸,۴۷۲	استهلاک دارایی های غیر جاری
۲,۴۹۹,۳۱۵,۳۸۵	۴,۰۹۹,۸۳۲,۱۰۹	(افزایش) کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
(۱,۱۴۴,۲۸۸,۵۸۴)	(۱,۹۱۱,۴۹۷,۱۹۰)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
(۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹)	(۲۷,۸۹۵,۸۴۵,۲۸۸)	(افزایش) و کاهش سرمایه گذاری
۵,۹۵۱,۹۴۵,۰۶۰	۱۳,۹۶۶,۷۲۲,۶۴۷	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	

۱۸. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۸-۱. عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه گذاری های صندوق که غالباً قدرت نقدشوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلندمدت تری نسبت به معمول هستند، و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق همواره وجود دارد؛ با این وجود صندوق سرمایه خود را با هدف حداکثر کردن بازده ذینفعان، مدیریت می کند، استراتژی کلی صندوق برای تولید ارزش شامل خرید املاک و اجاره یا فروش مجدد آنها در یک بازه زمانی ۳ تا ۵ ساله است. بنابراین، سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های زیر توجه ویژه مبذول دارند:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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 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 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 غیردرآمدزا احتساب شوند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۸-۱-۷. ریسک نوسانات نرخ بهره

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

۱۸-۱-۸. ریسک نقدشوندگی:

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

۱۸-۱-۹. ریسک نکول اوراق بهادار:

اوراق بهادار شرکت ها بخش کوچکی از دارایی های صندوق را تشکیل می دهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای 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 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 افشای دستورالعمل معامله، و ... است.

۱۸-۱-۱۱. مدیریت ریسک نقدینگی

صندوق برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه گذاری در اوراق بهادار سریع معامله، از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی، مدیریت می کند. لازم به ذکر است سررسید عمده بدهی های شرکت کمتر از ۳ ماه است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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 ۲۵۷,۲۲۵,۴۸۷ 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	ارائه خرید خدمات	نوع وابستگی	نام شخص وابسته
ریال	ریال	ریال		
۴,۳۷۹,۷۸۷,۱۰۰	۰	۴,۳۷۹,۷۸۷,۱۰۰	مدیر صندوق و سرمایه گذار	ارکان صندوق:
۵۳۶,۹۸۶,۳۹۲	۰	۵۳۶,۹۸۶,۳۹۲	متولی صندوق	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری
۴۷۸,۵۹۳,۳۶۰	۰	۴۷۸,۵۹۳,۳۶۰	حسابرس صندوق	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین
۰	۰	۰	۰	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
۰	۰	۰	۰	۰
۰	۰	۰	۰	۰
۸۵۵,۹۵۷,۳۴۴	۰	۸۵۵,۹۵۷,۳۴۴	بازارگردان و سرمایه گذار	سایر اشخاص:
۲,۳۴۳,۴۳۳,۵۸۰	۰	۲,۳۴۳,۴۳۳,۵۸۰	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری
۰	۰	۰	سرمایه گذار	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری
۸,۴۵۶,۲۵۰,۰۰۰	۸,۴۵۶,۲۵۰,۰۰۰	۰	تحت کنترل مشترک	صندوق بازنشتی کشوری
۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	تحت کنترل مشترک	شرکت آبادانا سرام
۰	۰	۰	متعهد پذیره نویس	شرکت صبا آرمه
۱۸,۲۶۱,۰۰۰,۵۷۶	۹,۷۶۶,۲۵۰,۰۰۰	۸,۴۹۴,۷۵۶,۵۷۶		شرکت سرمایه گذاری و خدمات مدیریت صندوق بازنشتی کشوری

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۲۰-۲. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته				
نام شخص وابسته	۳۱ خرداد ۱۴۰۳		۳۱ خرداد ۱۴۰۲	
	دریافتنی های تجاری و سایر	پرداختنی های تجاری و سایر	خالص	خالص
	دریافتنی ها	پرداختنی ها	طلب (بدهی)	طلب (بدهی)
	ریال	ریال	ریال	ریال
ارکان صندوق:				
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۱۷,۵۹۸,۶۷۹,۱۲۶	(۱۷,۵۹۸,۶۷۹,۱۲۶)	(۳,۲۹۸,۹۲۵,۱۱۸)
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین	۰	۱,۱۱۲,۳۲۸,۶۸۲	(۱,۱۱۲,۳۲۸,۶۸۲)	(۵۹۸,۳۵۶,۱۲۲)
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۰	۹۵۸,۱۹۳,۱۳۶	(۹۵۸,۱۹۳,۱۳۶)	(۳۹۲,۳۹۹,۹۵۳)
سایر اشخاص:				
ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۱,۷۰۴,۵۰۷,۷۴۴	(۱,۷۰۴,۵۰۷,۷۴۴)	(۴۲۷,۴۵۱,۶۱۹)
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۴,۹۹۶,۷۶۵,۲۹۲	(۴,۹۹۶,۷۶۵,۲۹۲)	(۳,۱۴۳,۰۷۹,۰۰۹)
شرکت آپادانا سرام	۵,۷۶۶,۸۷۱,۳۱۰	۰	۵,۷۶۶,۸۷۱,۳۱۰	۶,۰۴۹,۲۸۷,۵۶۵
شرکت صبا آرمه	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰
	۷,۷۲۷,۳۷۳,۵۶۰	۲۶,۳۷۰,۴۷۳,۹۸۰	(۱۸,۶۴۳,۱۰۰,۴۳۰)	۱۴۹,۵۷۷,۹۹۴

۲۱. 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.

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 میان دوره ای

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۲۳. گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق

۲۳.۱. گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده (ارزش دفتری) و ارزش روز (بر اساس گزارش هیات کارشناسی) در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ به شرح زیر است:

۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲	۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳	
ارزش دفتری	ارزش منصفانه	
ریال	ریال	
		دارایی ها
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱۰,۵۳,۳۷۱,۳۹۹	۲,۹۶۴,۷۶۸,۴۸۹	سایر دارایی ها
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۷,۷۲۷,۶۹۵,۰۸۵	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۲۳۳,۳۱۹,۶۸۷,۹۹۳	سایر سرمایه گذاری ها
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰	موجودی نقد
۱,۷۳۷,۷۹۹,۵۲۱,۲۰۸	۲,۲۲۷,۳۶۸,۹۹۲,۳۲۷	جمع دارایی ها
		بدهی ها
۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۲۷,۸۳۰,۲۸۲,۳۵۵	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۹,۶۶۱,۶۲۰,۶۶۹	سود پرداختنی واحدهای سرمایه گذاری
۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷	۳۷,۴۹۱,۹۰۳,۰۲۴	جمع بدهی ها
۱,۷۲۰,۰۴۹,۳۴۰,۸۳۱	۲,۱۸۹,۸۷۷,۰۸۹,۳۰۳	خالص دارایی ها
		تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری
۱۰,۴۲۵	۱۳,۲۷۲	