

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گزارش حسابرسی مستقل

به انضمام صورت های مالی

برای دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۱ الی ۳	گزارش حسابرس مستقل
۱ الی ۲۲	صورت های مالی



گزارش حسابرس مستقل

به مجمع صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گزارش حسابرسی صورت های مالی

اظهار نظر مشروط

۱- صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ و صورت های سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۴ توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه، به استثنای آثار مورد مندرج در بند ۲ مبانی اظهار نظر مشروط، صورت های مالی یاد شده، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای دوره مالی شش ماهه 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 مشروط

۲- مدت اجاره املاک صندوق در دوره مورد گزارش خاتمه یافته و به دلیل عدم حصول توافق نهایی فی مابین مستاجرین و مدیر بهره برداری، مفاد قراردادهای اجاره مرتبط با املاک موضوع اجاره نهایی نگردیده، لذا بخشی از درآمد اجاره املاک و مستغلات تحت اختیار مستاجرین صندوق در دوره مالی مورد گزارش شناسایی نشده است. در این ارتباط اگر چه تعدیل صورت های مالی بابت شناسایی درآمد اجاره املاک صندوق، ضروری است، لیکن به دلیل عدم دسترسی به آخرین توافقات فی مابین از این بابت، تعیین مبلغ آن در شرایط حاضر برای این مؤسسه امکان پذیر نمی باشد.

۳- 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 مشروط، کافی و مناسب 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 صورت های 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 واقع بینانه 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 خطرهای 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 با اهمیت 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 با اهمیت 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 صندوق های 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 مسئولیت‌های 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 ۴ و ۵ ماده ۴۰ اساسنامه در خصوص انعقاد قراردادهای اجاره و تعریف ساز و کار حسابداری معین برای جمع‌آوری اجاره بهای املاک صندوق و واریز آن به حساب مدیر صندوق توسط مدیر بهره برداری با توجه به موارد مندرج در بند ۲ (این گزارش رسمی) می‌باشد.

- ب- مفاد ماده ۵۲ اساسنامه در خصوص تشریفات تهیه و تایید صورت وضعیت‌های بهره برداری عملیاتی از املاک و مستغلات.
- ج- مفاد ماده ۵۴ و بند ۷ ماده ۵۸ اساسنامه در خصوص افشای مواعید زمانی و مبلغ سود توزیعی حاصل از عملیات صندوق مصوب مجمع صندوق و پرداخت سود مطابق با آن.
- د- عدم احتساب ذخیره مخارج سرمایه ای بهسازی و نوسازی دوره ای در چارچوب الزامات مقرر در مفاد مندرج در جدول شماره ۹ امیدنامه.
- ه- الزامات مقرر در امیدنامه 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 دوره مالی مورد گزارش (مندرج در یادداشت توضیحی ۲۴) مورد رسیدگی قرار گرفته است. با در نظر گرفتن مورد مندرج در بند ۶-ه در خصوص ارزیابی املاک، این موسسه به مورد حائز اهمیتی حاکی از عدم صحت محاسبات انجام شده، برخورد نکرده است.
- ۸- در اجرای مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۶۰ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی، این موسسه در رسیدگی های خود به موردی حاکی از ایجاد محدودیت در دارایی های صندوق از قبیل تضمین و توثیق به نفع سایر اشخاص برخورد نکرده است.
- ۹- اصول و رویه های کنترل های داخلی صندوق جهت اجرای وظایف مندرج در اساسنامه و امید نامه، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. در این ارتباط، نظر این موسسه به مواردی دال بر عدم رعایت اصول و رویه های کنترل های داخلی، جلب نشده است.
- ۱۰- گزارش مدیر صندوق، درباره وضعیت و عملکرد صندوق در دوره مالی مورد گزارش، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظر این موسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده باشد، جلب نگردیده است.

۳۰ مرداد ۱۴۰۳

موسسه حسابرسی هوشیار ممیز

(حسابداران رسمی)

محمد جواد هدایتی املشی

۸۰۰۸۹۶

سید محمد نوریان رامشه

۹۲۳۰۴۸



تاریخ:
شماره:
پیوست:

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

مجمع صندوق

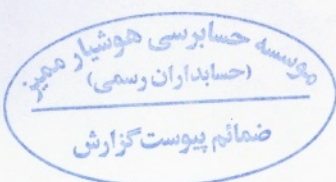
با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل‌دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	صورت سود و زیان
۲	صورت خالص دارایی‌ها
۳	گردش خالص دارایی‌ها
۴	صورت جریان‌های نقدی
۵	یادداشت‌های توضیحی
۶-۲۲	

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	امضا
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری	سیدهادی ابطحی		
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسین	علی حسنی		
	ابوالفضل بسطامی		



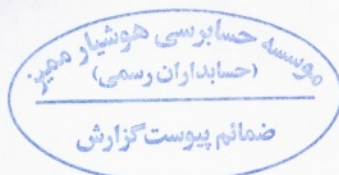
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

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		
			درآمدهای عملیاتی
۲۲,۷۱۷,۵۲۲,۸۰۰	۹,۷۶۶,۲۵۰,۰۰۰	۴	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹	۷,۴۵۳,۳۷۲,۳۸۴	۵	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
.	۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶	سود فروش سرمایه گذاری ها
۴۱,۵۷۱,۴۸۷,۰۱۹	۳۷,۶۹۶,۴۹۳,۱۱۹		جمع درآمدهای عملیاتی
			هزینه های عملیاتی
(۸,۲۴۶,۵۴۴,۶۶۶)	(۸,۴۹۴,۷۵۶,۵۷۶)	۷	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۷,۸۷۰,۲۳۲,۹۱۹)	(۹,۱۳۱,۵۸۷,۸۱۶)	۸	سایر هزینه های عملیاتی
(۱۶,۱۱۶,۷۷۷,۵۸۵)	(۱۷,۶۲۶,۳۴۴,۳۹۲)		جمع هزینه های عملیاتی
۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴	۲۰,۰۷۰,۱۴۸,۷۲۷		سود (زیان) خالص
۱۵۴	۱۲۲	۹	سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

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



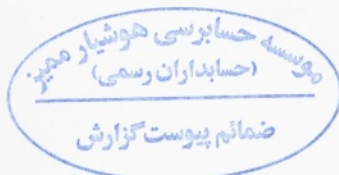
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

یادداشت	۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۳	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲
	ریال	ریال
دارایی ها		
۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۸۱,۹۵۵,۹۸۴,۷۳۰	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵
۱۱ سایر دارایی ها	۹۷,۷۱۵,۹۶۰	۱۰,۵۳,۲۷۱,۲۹۹
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۷,۷۲۷,۶۹۵,۰۸۵	۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴
۱۳ سایر سرمایه گذاری ها	۲۳۳,۳۱۹,۶۸۷,۹۹۳	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵
۱۴ موجودی نقد	۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰
جمع دارایی ها	۱,۷۵۶,۴۵۷,۹۲۴,۵۲۸	۱,۷۲۵,۲۸۸,۱۰۵,۶۸۳
بدهی ها		
۱۵ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۲۴,۹۶۳,۲۲۹,۸۲۶	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸
۱۶ سود سهام پرداختنی	۹,۶۶۱,۶۲۰,۶۶۹	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹
جمع بدهی ها	۳۴,۶۲۴,۸۵۰,۴۹۵	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.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
گردش خالص دارایی ها
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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

خالص دارایی ها در ۱ دی 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 ۱ دی ۱۴۰۱

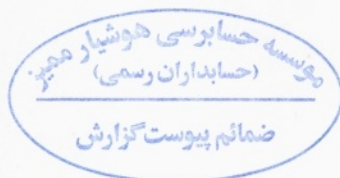
تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲:

سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

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	۱۳,۸۲۷,۵۶۲,۹۱۹	۱۸
۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	۱۳,۸۲۷,۵۶۲,۹۱۹	
.	۳۴,۳۹۷,۸۳۱	
.	۳۴,۳۹۷,۸۳۱	
۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	
(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	.	
(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	.	
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 نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

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

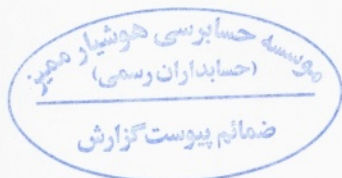
مانده موجودی نقد در ابتدای سال

مانده موجودی نقد در پایان دوره

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



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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

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 ۵ 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

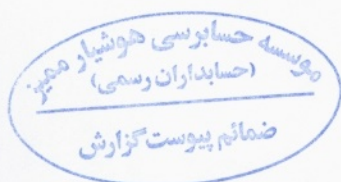
کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس <https://reit1.cvpf.ir> درج گردیده است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه های آن روزنامه ایران است.

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 های 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 ۱۷ است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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 قزاقانی، 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

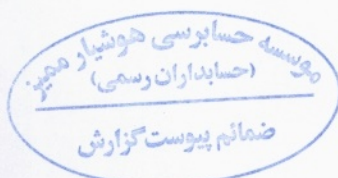
۲.۲.۱. درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

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 املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره 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:

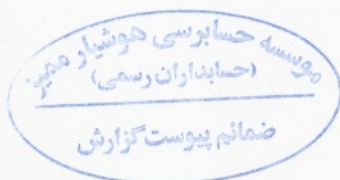
نوع دارایی	استهلاك
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد

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 بازیافتی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی 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 املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

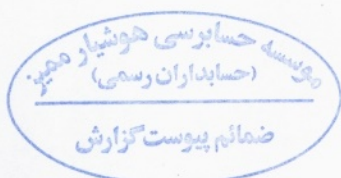
یادداشت های توضیحی صورت های مالی

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 ۱۰,۰۰۰ 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 ۰,۵ 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 ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزشی مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

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

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا

۴-۱ مدت قراردادهای اجاره در تاریخ ۱۶ دی ۱۴۰۲ خاتمه یافته و توافقات بابت قراردادهای سال مالی ۱۴۰۳ تاکنون نهایی نشده است. در این ارتباط بابت اجاره طبقات همکف و پنجم با شرکت آپادانا سرام درآمد اجاره دوره مالی مورد گزارش بر اساس نرخ های اجاره سال قبل در صورت های مالی منعکس شده و بابت طبقات اول تا چهارم با توجه به تغییر مستاجر و عدم توافق نهایی در خصوص نرخ های اجاره درآمدی بابت دوره اجاره از اول فروردین ۱۴۰۳ الی ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ شناسایی نشده است.

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به
۳۱ خرداد ۱۴۰۲	۳۱ خرداد ۱۴۰۳
ریال	ریال
۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹	۷,۴۵۳,۳۷۲,۳۸۴

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله

۶- سود فروش سرمایه گذاری ها

شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به
۳۱ خرداد ۱۴۰۲	۳۱ خرداد ۱۴۰۳
ریال	ریال
۰	۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵

سود فروش سرمایه گذاری ها/ابطال واحدهای سرمایه گذاری

۷. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به
۳۱ خرداد ۱۴۰۲	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	۰
۵۹۸,۳۵۶,۱۲۲	۵۳۶,۹۸۶,۲۹۲
۸,۲۴۶,۵۴۴,۶۶۶	۸,۴۹۴,۷۵۶,۵۷۶

مدیر

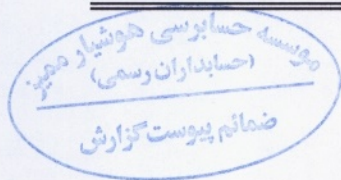
مدیر بهره برداری

حسابرس

بازارگردان

متعهد پذیره نویس

متولی



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

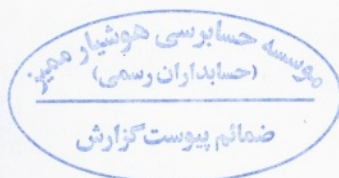
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۸. 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	هزینه استهلاک املاک و مستغلات
۹۳۳,۵۲۱,۲۵۲	۱,۸۹۳,۲۱۰,۰۰۰	هزینه آبونمان نرم افزارها
۸۶۶,۸۶۱,۳۸۰	.	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
۳۰۲,۱۶۴,۶۷۱	۳۱۰,۶۰۳,۰۳۵	هزینه تصفیه
.	۱,۲۶۶,۵۲۰,۵۲۸	هزینه نوسازی و بهسازی
۳۵,۲۸۶,۱۶۰	۳۵,۲۸۶,۱۶۰	هزینه تأسیس
.	۵۴,۸۴۹,۱۵۸	هزینه برگزاری مجامع
.	۳۷,۵۱۱,۱۹۰	هزینه کارمزد کارگزار
۹۳۴,۶۰۰	۱,۰۰۸,۰۰۰	هزینه کارمزد بانکی
۱۹۱,۱۳۰,۰۰۰	.	سایر هزینه ها
<u>۷,۸۷۰,۲۳۲,۹۱۹</u>	<u>۹,۱۳۱,۵۸۷,۸۱۶</u>	

۹. 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	سود خالص
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
<u>۱۵۴</u>	<u>۱۲۲</u>	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

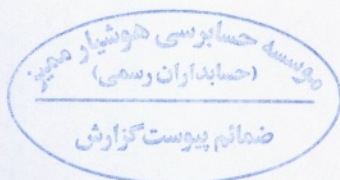
یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۰. 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	بهای تمام شده:
.	.	.	مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
			مانده در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
.	.	.	استهلاک انباشته :
.	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱
.	۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵	۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵	استهلاک
.	۱۸,۰۴۴,۰۱۵,۲۷۰	۱۸,۰۴۴,۰۱۵,۲۷۰	مانده در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۱,۹۵۵,۹۸۴,۷۳۰	۱,۴۸۱,۹۵۵,۹۸۴,۷۳۰	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	ارزش دفتری در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بهای تمام شده:
.	.	.	مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
			مانده در ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
.	.	.	استهلاک انباشته :
.	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱
.	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶	استهلاک
.	۶,۹۴۰,۶۳۹,۲۷۰	۶,۹۴۰,۶۳۹,۲۷۰	مانده در ۱۴۰۲/۰۳/۳۱
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹۳,۰۵۹,۳۶۰,۷۳۰	۱,۴۹۳,۰۵۹,۳۶۰,۷۳۰	ارزش دفتری در ۱۴۰۲/۰۳/۳۱

- ۱۰.۱. 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.
- ۱۰.۲. ساختمان صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی تا مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.
- ۱۰.۳. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۵ سال محاسبه گردیده است، برآورد عمر مفید املاک طی دوره مورد گزارش نسبت به سال گذشته تغییری نداشته است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۱. سایر دارایی ها

محارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده پایانی دوره	کاهش	افزایش	مانده ابتدای دوره	
ریال	ریال	ریال	ریال	
۹۷,۷۱۵,۹۶۰	(۳۵,۲۸۶,۱۶۰)	.	۱۳۳,۰۰۲,۱۲۰	محارج تاسیس
.	(۳,۱۹۷,۳۰۹,۳۹۶)	۲,۲۷۷,۰۴۰,۲۱۷	۹۲۰,۲۶۹,۱۷۹	محارج نرم افزار
۹۷,۷۱۵,۹۶۰	(۳,۲۳۲,۵۹۵,۵۵۶)	۲,۲۷۷,۰۴۰,۲۱۷	۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹	

۱۲. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۱ خرداد ۱۴۰۳
ریال	ریال
۷,۶۸۹,۴۰۶,۱۲۴	۴,۹۰۲,۶۸۷,۳۷۴
۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۳,۴۳۴,۸۸۴	۳۲۱,۵۲۵
۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۷,۷۲۷,۶۹۵,۰۸۵

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی

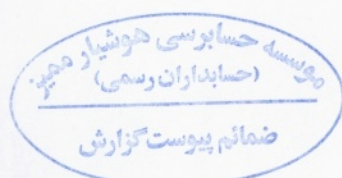
اشخاص وابسته - شرکت آپادانا سرام

اشخاص وابسته - شرکت صبا آرمه

سایر دریافتنی ها:

حساب های فی مابین با کارگزاری

مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه



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

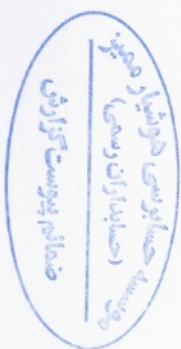
۱۳. سایر سرمایه گذاری های به شرح زیر تفکیک می شوند:

۳۰ آذر ۱۴۰۲				۳۱ خرداد ۱۴۰۳			
درصد به کل	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	تعداد واحد سرمایه گذاری	درصد به کل	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	تعداد واحد سرمایه گذاری
	ریال	ریال			ریال		
۶	۱۲۰,۳۲۷,۰۴۶	۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷	۱۹,۰۹۰۰	۰	۰	۰	۰
۳۱	۶۴,۳۲۶,۰۵۶,۶۰۲	۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۰۲	۱,۹۸۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۰
۳۱	۶۴,۴۷۷,۳۸۸,۳۲۲	۵۰,۰۳۶,۴۵۸,۳۰۱	۳,۸۸۰,۰۰۰	۱۳	۲۹,۴۳۴,۴۱۱,۸۸۸	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۳	۱,۵۵۵,۰۰۰
۳۱	۶۴,۵۸۸,۱۲۷,۴۵۵	۴۹,۹۸۸,۳۷۱,۰۴۲	۲,۹۴۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۰
۰	۰	۰	۰	۰	۱۰,۱۹۷,۷۲۷	۱۰,۰۰۸,۷۹۵	۶۶۰
۰	۰	۰	۰	۸۷	۲۰,۳۸۵,۰۷۸,۳۷۸	۲۰,۰۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۶۱۳,۰۰۰
۱۰۰	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۱۶۰,۹۴۶,۳۵۵,۴۱۲		۱۰۰	۲۳۳,۳۱۹,۶۸۷,۹۹۳	۲۲۰,۰۷۴,۷۷۰,۳۰۱	

سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در بازار:

واحدهای صندوق های سرمایه گذاری:

- ص. س. اعتماد آفرین پارسین
- ص. س. اندیشه ورزش صبا تامین
- صندوق س. ثبات ویستا
- صندوق س. نوع دوم کرا
- صندوق س. لیخد فارابی
- صندوق س. بازده مانا



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۴. موجودی نقد

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

موجودی نزد بانکها

۱۵. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

یادداشت	۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۲
	ریال	ریال
مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	۹,۱۲۸,۶۶۹,۳۱۹	۸,۳۹۱,۸۵۱,۸۰۹
حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۹۵۸,۱۹۳,۱۳۶	۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶
بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	۱,۷۰۴,۵۰۷,۷۴۴	۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰
مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	۴,۹۹۶,۷۶۵,۲۹۲	۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲
متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین	۱,۱۱۲,۳۲۸,۶۸۲	۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰
	۱۷,۹۰۰,۴۶۴,۱۷۳	۱۲,۹۴۸,۶۷۷,۱۸۷

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری
حسابرس صندوق - موسسه 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:

ذخیره هزینه تصفیه صندوق	۹۹۴,۲۵۵,۹۶۰	۶۸۳,۶۵۲,۹۲۵
ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق	۴۶۵,۵۵۲,۴۱۵	۲۳۱,۲۲۹,۵۹۶
مخارج نوسازی و بهسازی	۳,۲۱۶,۵۲۰,۵۲۸	۰
ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق	۱,۹۲۷,۲۳۹,۲۸۸	۰
ذخیره هزینه های تحقق یافته پرداخت نشده	۴۵۹,۱۹۷,۴۶۲	۰
	۷,۰۶۲,۷۶۵,۶۵۳	۹۱۴,۸۸۲,۵۲۱
	۲۴,۹۶۳,۲۲۹,۸۲۶	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸

۱۶. سود سهام پرداختنی

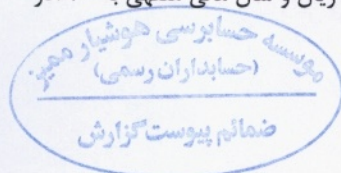
۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۲
ریال	ریال
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹
۵,۷۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۰
۹,۶۶۱,۶۲۰,۶۶۹	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

۱۶.۱. سود تقسیمی هر واحد سرمایه گذاری مصوب مجمع سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲ مبلغ ۳۵ ریال و سال مالی منتهی به ۳۰ آذر

۱۴۰۱ مبلغ ۴۳ ریال به ازای هر واحد سرمایه گذاری است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

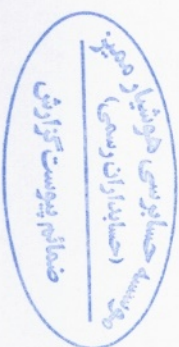
یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۷. خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰۰۰۰۰ ریالی می باشد.
ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ به شرح زیر است:

	۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۳/۰۳/۳۱	
درصد	تعداد	درصد	تعداد	
۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	واحد های سرمایه گذاری عادی
۱۲	۱۹,۶۵۰,۰۰۰	۱۵	۲۴,۶۹۶,۱۳۰	صندوق بازنشتی کشوری
۳۴	۵۵,۳۵۰,۰۰۰	۳۰	۵۰,۳۰۳,۸۷۰	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری
۹۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	سایر
۵	۷,۶۵۰,۰۰۰	۵	۷,۶۵۰,۰۰۰	واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
۳	۵,۱۰۰,۰۰۰	۳	۵,۱۰۰,۰۰۰	صندوق بازنشتی کشوری
۱	۲,۲۵۰,۰۰۰	۱	۲,۲۵۰,۰۰۰	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری
۹	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۹	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری
۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	جمع



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

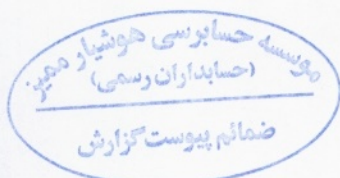
۱۸. نقد حاصل از عملیات

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
		تعدیلات:
(۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹)	(۷,۴۵۳,۳۷۲,۳۸۴)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
.	(۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵)	سود فروش سرمایه گذاری ها
۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶	۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵	استهلاک دارایی های غیر جاری
۱۲,۱۴۱,۰۸۰,۰۷۱	(۲,۳۲۷,۴۹۴,۶۴۷)	
۲,۴۹۹,۳۱۵,۳۸۵	۴,۰۹۹,۸۳۲,۱۰۹	(افزایش) کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۱,۱۴۴,۲۸۸,۵۸۴)	۹۵۵,۵۵۵,۳۳۹	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۵,۹۵۱,۹۴۵,۰۶۰	۱۱,۰۹۹,۶۷۰,۱۱۸	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	۱۳,۸۲۷,۵۶۲,۹۱۹	

۱۹. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۹-۱. 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 صفحات بعد توجه ویژه مبذول دارند:



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۹-۱-۱. 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.

۱۹-۱-۲. 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.

۱۹-۱-۳. 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.

۱۹-۱-۴. ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق:

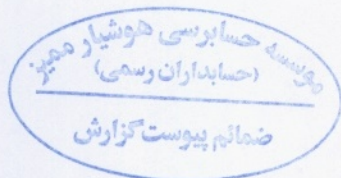
اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری می کند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید، با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

۱۹-۱-۵. 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.

۱۹-۱-۶. 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۹-۱-۷. ریسک نوسانات نرخ بهره

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

۱۹-۱-۸. 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.

۱۹-۱-۹. 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.

۱۹-۱-۱۰. ریسک تغییر قوانین و مقررات:

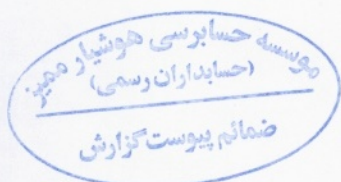
بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد، گرچه تغییرات قوانین و مقررات می تواند در جهت منافع سرمایه گذاران باشد، لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می تواند بازده سرمایه گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که می تواند بازده 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 افشاد دستور العمل معامله، و ... است.

۱۹-۱-۱۱. 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.

۲۰. 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 منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱ مبلغ ۱,۹۷۰,۴۵۷,۲۲۵ ریال مالیات مطالبه گردیده که مورد اعتراض واقع گردیده در این رابطه پیگیری ها تاکنون منجر به صدور رای هیئت حل اختلاف مالیاتی نگردیده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۲۱. معاملات با اشخاص وابسته

۲۱-۱. معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	ارائه خرید خدمات	اجاره املاک	جمع
		ریال	ریال	
ارکان صندوق: گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسی مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	مدیر صندوق و سرمایه گذار	۴,۲۷۹,۷۸۷,۱۰۰	.	۴,۲۷۹,۷۸۷,۱۰۰
	متولی صندوق	۵۳۶,۹۸۶,۲۹۲	.	۵۳۶,۹۸۶,۲۹۲
	حسابرس صندوق	۴۷۸,۵۹۳,۲۶۰	.	۴۷۸,۵۹۳,۲۶۰
	.	.	.	.
سایر اشخاص: ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری شرکت آبادانا سرام شرکت صبا آرمه	بازارگردان و سرمایه گذار	۸۵۵,۹۵۷,۳۴۴	.	۸۵۵,۹۵۷,۳۴۴
	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	۲,۳۴۳,۴۳۲,۵۸۰	.	۲,۳۴۳,۴۳۲,۵۸۰
	تحت کنترل مشترک	۸,۴۵۶,۲۵۰,۰۰۰	.	۸,۴۵۶,۲۵۰,۰۰۰
	تحت کنترل مشترک	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰
		۸,۴۹۴,۷۵۶,۵۷۶	۹,۷۶۶,۲۵۰,۰۰۰	۱۸,۲۶۱,۰۰۶,۵۷۶

مؤسسه حسابرسی هوشیار و همکاران
(حسابداران رسمی)

ضمانت پیوست گزارش

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۲۱-۲. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

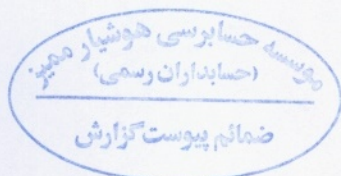
نام شخص وابسته	۳۱ خرداد ۱۴۰۳					۳۰ آذر ۱۴۰۲	
	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	سود سهام پرداختنی	خالص (طلب بدهی)	خالص (طلب بدهی)	خالص (طلب بدهی)	خالص (طلب بدهی)
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
ارکان صندوق:							
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۹,۱۲۸,۶۶۹,۳۱۹	۲۹۷,۸۰۰,۰۰۰	(۹,۴۲۶,۴۶۹,۳۱۹)	(۸,۳۹۱,۸۵۱,۸۰۹)		
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی	۰	۱,۱۱۲,۳۲۸,۶۸۲	۰	(۱,۱۱۲,۳۲۸,۶۸۲)	(۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰)		
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۰	۹۵۸,۱۹۳,۱۳۶	۰	(۹۵۸,۱۹۳,۱۳۶)	(۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶)		
سایر اشخاص:							
ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۱,۷۰۴,۵۰۷,۷۴۴	۸۶۴,۳۶۴,۵۵۰	(۲,۵۶۸,۸۷۲,۲۹۴)	(۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰)		
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۴,۹۹۶,۷۶۵,۲۹۲	۱۷۵,۵۰۰,۰۰۰	(۵,۱۷۲,۲۶۵,۲۹۲)	(۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲)		
صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۰	۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۳,۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰)		
شرکت آپادانا سرام	۴,۹۰۲,۶۸۷,۳۷۴	۰	۰	۴,۹۰۲,۶۸۷,۳۷۴	۸,۵۵۳,۵۹۰,۰۶۰		
شرکت صبا آرمه	۰	۰	۰	۰	۳,۲۷۰,۵۰۲,۲۵۰		
	<u>۴,۹۰۲,۶۸۷,۳۷۴</u>	<u>۱۷,۹۰۰,۴۶۴,۱۷۳</u>	<u>۷,۱۸۷,۶۶۴,۵۵۰</u>	<u>(۲۰,۱۸۵,۴۴۱,۳۴۹)</u>	<u>(۴,۳۴۹,۵۸۴,۸۷۷)</u>		

۲۲. 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.

۲۳. 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۲۴. گزارش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق

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

۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۳	
بهای تمام شده	ارزش روز	
ریال	ریال	
		دارایی ها
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۹۷,۷۱۵,۹۶۰	۹۷,۷۱۵,۹۶۰	سایر دارایی ها
۷,۷۲۷,۶۹۵,۰۸۵	۷,۷۲۷,۶۹۵,۰۸۵	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۲۲۰,۰۷۴,۷۷۰,۲۰۱	۲۳۳,۳۱۹,۶۸۷,۹۹۳	سایر سرمایه گذاری ها
۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰	۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰	موجودی نقد
<u>۱,۷۶۱,۲۵۷,۰۲۲,۰۰۶</u>	<u>۲,۲۲۴,۵۰۱,۹۳۹,۷۹۸</u>	جمع دارایی ها
		بدهی ها
۲۴,۹۶۳,۲۲۹,۸۲۶	۲۴,۹۶۳,۲۲۹,۸۲۶	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۹,۶۶۱,۶۲۰,۶۶۹	۹,۶۶۱,۶۲۰,۶۶۹	سود پرداختنی واحدهای سرمایه گذاری
<u>۳۴,۶۲۴,۸۵۰,۴۹۵</u>	<u>۳۴,۶۲۴,۸۵۰,۴۹۵</u>	جمع بدهی ها
<u><u>۱,۷۲۶,۶۳۲,۱۷۱,۵۱۱</u></u>	<u><u>۲,۱۸۹,۸۷۷,۰۸۹,۳۰۳</u></u>	خالص دارایی ها
		تعداد واحدهای سرمایه گذاری
<u>۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰</u>	
<u>۱۰,۴۶۴</u>	<u>۱۳,۲۷۲</u>	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 ۱۰ تیر ۱۴۰۳ 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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ می باشد.

*** سایر دارایی ها و بدهی ها بر اساس ارزش دفتری در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳ در نظر گرفته شده است.

