

تاریخ:
شماره:
پیوست:

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

با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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
۶-۲۱	

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 ۱۴۰۳/۰۷/۲۵ 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
	معاونت	علی حسینی	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسی
		ابوالفضل بسطامی	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

یادداشت	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۴	۳۵,۱۹۵,۸۸۷,۸۰۰
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۵	۲۹,۸۳۹,۵۰۳,۲۸۵
سود فروش سرمایه گذاری ها	۶	.
جمع درآمدهای عملیاتی		۶۵,۰۳۵,۳۹۱,۰۸۵
هزینه های عملیاتی		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۷	(۱۲,۸۰۱,۶۹۰,۶۹۳)
سایر هزینه های عملیاتی	۸	(۱۱,۶۰۶,۰۰۸,۹۹۶)
جمع هزینه های عملیاتی		(۲۴,۴۰۷,۶۹۹,۶۸۹)
سود (زیان) خالص		۴۰,۶۲۷,۶۹۱,۳۹۶
سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)	۹	۲۴۶
		۱۴۸

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

یادداشت	۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲
	ریال	ریال
دارایی ها		
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۷۹,۱۳۲,۶۶۹,۶۱۲	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵
سایر دارایی ها	۲,۷۹۷,۶۸۴,۶۱۲	۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۸,۵۱۱,۹۹۵,۰۸۵	۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴
سایر سرمایه گذاری ها	۲۴۹,۶۲۵,۶۳۶,۶۷۴	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵
موجودی نقد	۲۰,۴۸۹,۷۳۰,۵۰۰	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰
جمع دارایی ها	۱,۷۶۰,۵۵۷,۷۱۶,۴۸۳	۱,۷۲۵,۲۸۸,۱۰۵,۶۸۳
بدهی ها		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۲۴,۶۷۶,۰۵۶,۳۰۶	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸
سود سهام پرداختنی	۹,۶۶۱,۶۲۰,۶۶۹	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹
جمع بدهی ها	۳۴,۳۳۷,۶۷۶,۹۷۵	۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷
خالص دارایی ها	۱,۷۲۶,۲۲۰,۰۳۹,۵۰۸	۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۴۶۲	۱۰,۳۴۹

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



(Handwritten signature)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گردش خالص دارایی ها

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
ریال	ریال
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶
-	(۵,۷۷۵,۰۰۰,۰۰۰)
-	۲۴,۴۱۹,۶۰۲,۹۸۰
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۲۶,۱۸۲,۵۲۸,۲۸۶
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
-	(۷,۱۰۵,۶۶۶,۹۶۹)
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۶۲۷,۶۹۱,۳۹۶
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۹۱,۴۱۷,۲۰۹,۹۴۸

خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۲

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳:

سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

خالص دارایی ها در ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۱

تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲:

سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

خالص دارایی ها در ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

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



(Handwritten signature)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

یادداشت	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ ریال	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ ریال
۱۸	۹۶۰,۴۵۲,۶۵۹	۲۴,۶۸۴,۶۶۷,۶۱۶
	۹۶۰,۴۵۲,۶۵۹	۲۴,۶۸۴,۶۶۷,۶۱۶
	۳۴,۳۹۷,۸۳۱	.
	۳۴,۳۹۷,۸۳۱	(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)
	۹۹۴,۸۵۰,۴۹۰	۱۳,۶۸۸,۱۰۲,۴۴۹
	.	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)
	.	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)
	۹۹۴,۸۵۰,۴۹۰	۱۰,۴۶۹,۰۵۶,۱۴۹
	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۵۰,۴۰۱,۳۷۵
	۲۰,۴۸۹,۷۳۰,۵۰۰	۱۰,۵۱۹,۴۵۷,۵۲۴

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 (خروج) 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.



[Handwritten signature]

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین نامه اجرایی مساده 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 ۳۵۱ 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 اطلاعاتی 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 ۱۷ است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱.۴.۲. مدیر صندوق

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

۱.۴.۳. متولی صندوق

مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی 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. حسابرص 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 حسابرص صندوق تهران، ونک، خیابان برادران شریفی، خیابان گاندی شمالی پلاک ۸، طبقه پنجم، واحد ۱۹ است.

۲. اهم رویه های حسابداری

۲.۱. مبنای 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

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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، 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 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 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 مالیاتهای 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

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۳. هزینه های صندوق

طبق امیدنامه صندوق، این 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 تمینغ 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 حسابرسان	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 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

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
ریال	ریال
۳۵,۱۹۵,۸۸۷,۸۰۰	۱۲,۸۴۱,۲۵۰,۰۰۰
.	۳۲
۳۵,۱۹۵,۸۸۷,۸۰۰	۱۲,۸۴۱,۲۵۰,۰۳۲

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا
سایر درآمدها

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
ریال	ریال
۲۹,۸۳۹,۵۰۳,۲۸۵	۲۳,۷۵۹,۳۲۱,۰۶۵

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله

۶- سود فروش سرمایه گذاری ها

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
ریال	ریال
.	۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵
.	(۳۷,۵۱۱,۲۲۲)
.	۲۰,۴۳۹,۳۵۹,۵۱۳

سود فروش سرمایه گذاری ها/ ابطال واحدهای سرمایه گذاری
هزینه کارمزد کسر گزار

۶-۱- صندوق های سرمایه گذاری

سود و زیان حاصل از فروش	تعداد فروش	تعداد خرید	نوع صندوق
(۱,۲۴۱,۲۲۹,۰۷۴)	۱۹۰,۹۰۰	۱۹۰,۹۰۰	صندوق شرکت صندوق س. اعتماد آفرین پارسیان
(۷,۳۰۶,۳۸۳,۳۹۸)	۱,۹۸۰,۰۰۰	۱,۹۸۰,۰۰۰	صندوق شرکت صندوق اندیشه ورزان صباتامین
(۴,۵۰۸,۴۴۵,۷۱۸)	۲,۳۲۵,۰۰۰	۳,۸۸۰,۰۰۰	صندوق شرکت صندوق س. ثبات ویستا
(۷,۳۲۰,۸۱۲,۵۴۵)	۳,۹۴۰,۰۰۰	۳,۹۴۰,۰۰۰	صندوق س. نوع دوم کارا
.	.	۶۶۰	صندوق س. لیخند فارابی
.	.	۱۷,۶۱۳,۰۰۰	صندوق س. بازده مانا
(۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵)	۸,۴۳۵,۹۰۰	۲۷,۶۰۴,۵۶۰	

۷. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
ریال	ریال
۶,۳۱۱,۹۲۵,۸۳۵	۶,۴۶۸,۷۰۵,۰۳۷
۳,۵۳۱,۴۵۴,۰۳۶	۳,۵۴۷,۳۳۷,۲۸۹
۵۹۱,۸۱۶,۲۵۶	۹۰۴,۳۸۸,۷۳۸
۱,۲۶۲,۳۸۵,۰۴۱	۱,۲۹۳,۷۴۰,۸۹۹
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۹۰۴,۱۰۹,۵۲۵	۱,۲۸۰,۸۲۱,۸۵۰
۱۲,۸۰۱,۶۹۰,۶۹۳	۱۳,۴۹۴,۹۹۳,۹۱۳

مدیر
مدیر بهره برداری
حسابرس
بازارگردان
متعهد پذیره نویسی
متولی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۸. سایر هزینه های عملیاتی

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
۸,۳۷۱,۳۸۵,۰۸۴	۸,۳۵۵,۹۱۴,۸۶۳	هزینه استهلاک املاک و مستغلات
۲۷۹,۹۰۴,۲۹۰	۱,۹۱۳,۶۹۸,۶۰۰	هزینه نویسی و بهسازی
۱,۵۳۷,۹۴۸,۱۳۸	۲,۹۹۹,۴۱۱,۶۴۸	هزینه آبنمایان نرم افزارها
۸۶۶,۸۶۱,۳۸۰	۲,۰۹۵,۱۵۷,۴۹۹	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
۴۵۷,۸۱۵,۵۴۹	۴۷۱,۲۴۳,۴۵۶	هزینه تصفیه
.	۳,۶۳۷,۶۴۴	هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری
۵۳,۳۱۷,۰۰۰	۵۳,۳۱۷,۰۰۰	هزینه تأسیسی
۳۵,۲۹۱,۶۵۱	۸۲,۸۷۶,۴۷۵	هزینه برگزاری مجامع
	۳۷,۵۱۱,۲۲۲	هزینه کارمزد کارگزار
۱,۳۹۷,۰۰۰	۱,۹۷۲,۰۵۰	هزینه کارمزد بانکی
۲,۰۸۸,۹۰۴	۳,۱۱۰,۵۹۳,۲۶۰	سایر هزینه ها
۱۱,۶۰۶,۰۰۸,۹۹۶	۱۹,۱۲۵,۳۳۳,۷۱۷	

۹. سود هر واحد سرمایه گذاری

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
۴۰,۶۲۷,۶۹۱,۳۹۶	۲۴,۴۱۹,۶۰۲,۹۸۰	سود خالص
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۲۴۶	۱۴۸	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۰. سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

جمع	ساختمان	زمین	
ریال	ریال	ریال	
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بهای تمام شده:
.	.	.	مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
			مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	.	استهلاک انباشته :
۸,۳۵۵,۹۱۴,۸۶۳	۸,۳۵۵,۹۱۴,۸۶۳	.	مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱
۲۰,۸۶۷,۳۳۰,۳۸۸	۲۰,۸۶۷,۳۳۰,۳۸۸	.	استهلاک
۱,۴۷۹,۱۳۲,۶۶۹,۶۱۲	۳۷۹,۱۳۲,۶۶۹,۶۱۲	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۳۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
			ارزش دفتری در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بهای تمام شده:
.	.	.	مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
			مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	.	استهلاک انباشته :
۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۶	.	مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱
۶,۹۴۰,۶۳۹,۲۷۰	۶,۹۴۰,۶۳۹,۲۷۰	.	استهلاک
۱,۴۹۳,۰۵۹,۳۶۰,۷۳۰	۳۹۳,۰۵۹,۳۶۰,۷۳۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
			ارزش دفتری در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

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 طی املاک شرکت 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

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۱. سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده پایان دوره	کاهش	افزایش	مانده ابتدای دوره	
ریال	ریال	ریال	ریال	
۷۹,۶۸۵,۱۲۰	(۵۳,۳۱۷,۰۰۰)	.	۱۳۳,۰۰۲,۱۲۰	مخارج تأسیس
۲۷,۱۲۳,۵۲۵	(۸۲,۸۷۶,۴۷۵)	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.	مخارج برگزاری مجمع
۶۲۶,۳۰۱,۴۰۰	(۱,۹۱۳,۶۹۸,۶۰۰)	۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	.	مخارج نویسی و بهسازی
۱,۹۵۵,۴۴۵,۰۸۸	(۳,۳۰۴,۳۶۴,۳۰۸)	۴,۳۳۹,۵۴۰,۲۱۷	۹۲۰,۲۶۹,۱۷۹	مخارج نرم افزار
۱۰۹,۱۲۹,۴۷۹	(۳,۶۳۷,۶۴۴)	۱۱۲,۷۶۷,۱۲۳	.	خدمات سپرده گذاری
۲,۷۹۷,۶۸۴,۶۱۲	(۵,۳۵۴,۲۵۶,۳۸۳)	۶,۹۸۹,۵۴۰,۲۱۷	۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹	

۱۲. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
۷,۶۸۹,۴۰۶,۱۲۴	۵,۶۸۶,۹۸۷,۳۷۴	حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی
۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.	اشخاص وابسته - شرکت آپادانا سرام
		اشخاص وابسته - شرکت صبا آرمه
		سایر دریافتنی ها:
۳,۴۳۴,۸۸۴	۳۲۱,۵۲۵	حساب های فی مابین با کارگزاری
۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۸,۵۱۱,۹۹۵,۰۸۵	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۳. سایر سرمایه گذاری ها به شرح زیر تفکیک می شود:

۱۴۰۲ آذر ۳۰				۱۴۰۳ شهریور ۳۱			
درصد به کل	خالص ارزش فروش	تعداد واحد سرمایه گذاری	درصد به کل	خالص ارزش فروش	افزایش/کاهش	بهای تمام شده	تعداد واحد سرمایه گذاری
		ریال	ریال				
۶	۱۲,۳۲۷,۴۲۶	۱۹۰,۹۰۰	۰	۰	(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)	۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷	۰
۳۱	۶۴,۳۲۶,۵۶۶,۰۲	۱,۹۸۰,۰۰۰	۰	۰	(۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۶۷)	۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۶۷	۰
۳۱	۶۴,۴۷۷,۳۸۸,۳۲۲	۳,۸۸۰,۰۰۰	۱۳	۳۱,۵۱۸,۶۰۴,۱۵۳	(۲۹,۹۷۷,۱۹۴,۶۶۹)	۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۲۰۱	۱,۵۵۵,۰۰۰
۳۱	۶۴,۵۸۸,۱۲۷,۴۵۵	۳,۹۴۰,۰۰۰	۰	۰	(۴۹,۹۸۸,۳۷۱,۰۴۲)	۴۹,۹۸۸,۳۷۱,۰۴۲	۰
۰	۰	۰	۰	۱۰,۹۲۸,۲۱۰	۰	۱۰,۰۰۸,۷۹۵	۶۶۰
۰	۰	۰	۸۷	۳۱۸,۰۹۶,۱۰۴,۳۱۱	۰	۳۰۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۶۱۳,۰۰۰
۱۰۰	۲۰,۵۴۳,۸۴۲,۷۰۵	۱۶,۰۹۴۶,۳۵۵,۴۱۲	۱۰۰	۳۴۹,۶۳۵,۶۳۶,۶۷۴	(۱۴۰,۸۹۷,۰۹۱,۹۴۵)	۳۶۰,۹۷۱,۸۶۲,۱۴۶	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۴. موجودی نقد

۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۱ شهریور ۱۴۰۳
	ریال
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۲۰,۴۸۹,۷۳۰,۵۰۰

موجودی نزد بانکها

۱۵. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۱ شهریور ۱۴۰۳	یادداشت
ریال	ریال	
۸,۳۹۱,۸۵۱,۸۰۹	۹,۴۴۹,۵۲۴,۹۵۴	مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری
۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶	۳۱۰,۳۸۸,۶۱۴	حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی هوشیار ممیز
۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰	۱,۲۹۳,۷۴۰,۸۹۹	بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری
۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲	۷,۱۳۴,۲۵۰,۶۴۸	مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری
۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰	۵۱۵,۸۲۱,۸۵۰	متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین
۱۲,۹۴۸,۶۷۷,۱۸۷	۱۸,۷۰۳,۷۲۶,۹۶۵	

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

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

سایر اشخاص:

۶۸۳,۶۵۲,۹۲۵	۱,۱۵۴,۸۹۶,۳۸۱
۲۳۱,۲۲۹,۵۹۶	۳۲۷,۴۳۲,۹۶۰
۰	۴,۴۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۱۴,۸۸۲,۵۲۱	۵,۹۷۲,۳۲۹,۳۴۱
۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۲۴,۶۷۶,۰۵۶,۳۰۶

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق

ذخیره مخارج نوسازی و بهسازی

۱۶. سود سهام پرداختنی

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

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

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۷. خالص دارایی ها

واحد های سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰۰.۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰۰.۰۰۰ ریالی می باشد.
ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۴۵	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
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	۲,۲۵۰,۰۰۰	۱	۲,۲۵۰,۰۰۰
۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری عادی
صندوق بازنشستگی کشوری
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری
سایر

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
صندوق بازنشستگی کشوری
شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری

جمع

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۸. نقد حاصل از عملیات

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال		
۴۰,۶۲۷,۶۹۱,۳۹۶	۲۴,۴۱۹,۶۰۲,۹۸۰	سود خالص
		تعدیلات
(۲۹,۸۳۹,۵۰۳,۲۳۴)	(۲۳,۷۵۹,۳۲۱,۰۶۵)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
	(۲۰,۴۳۹,۳۵۹,۵۱۳)	سود فروش سرمایه گذاری ها
۸,۳۷۱,۳۸۵,۰۸۴	۸,۳۵۵,۹۱۴,۸۶۳	استهلاک دارایی های غیر جاری
(۲۱,۴۶۸,۱۱۸,۱۵۰)	(۱۱,۴۲۳,۱۶۲,۷۳۵)	
۲,۷۵۲,۸۲۸,۰۰۶	۳,۳۱۵,۵۳۲,۱۰۹	(افزایش) کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
(۲,۲۹۴,۳۴۶,۴۰۰)	(۱,۷۴۴,۴۱۳,۳۱۳)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۵,۰۶۶,۶۱۲,۷۶۴	۱۰,۸۱۲,۴۹۶,۵۹۸	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۲۴,۶۸۴,۶۶۷,۶۱۶	۹۶۰,۴۵۲,۶۵۹	

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 تقسیمین 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 دینفعان، 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

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱-۱-۱۹. 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 سید دارایی های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه ای از دوره فعالیت صندوق، ارزش دارایی های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۱-۱-۲۰. ریسک افزایش هزینه های بهره برداری:

مدیر بهره برداری، بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه های قابل پیش بینی معین در امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی، هزینه های بهره برداری و نیز هزینه های بازسازی دوره ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه های تأسیسات، و تجهیزات ساختمانی به طور غیرمنتظره ای افزایش یابند. در این صورت ممکن است هزینه های بهره برداری به تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابند، در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحدهای سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه، افزوده نشود، بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

۱-۱-۲۱. ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای سرمایه گذاری:

هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه گذاری، نقدشوندگی آن ها را افزایش می دهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات یا شرایط خاص بازار، روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه گذار شود.

۱-۱-۲۲. ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق:

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

۱-۱-۲۳. 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 یابانی واحدهای صندوق نمی باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۱-۱-۲۴. 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 بها 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 غیردرآمزا احتساب شوند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 اعتدایی 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 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 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. ازجمله قوانین و مقرراتی که می تواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد، تغییر قوانین مالیات بر درآمد اجاره، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه ای این صندوق ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت های پیمانکاری، و ... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا، دستورالعمل معامله، و ... است.

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 ۱,۴۵۷,۲۲۵,۴۵۷ 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

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 بازنشتگی کشوری	مدیر صندوق و سرمایه گذار	۶,۴۶۸,۷۰۵,۰۳۷	۰	۶,۴۶۸,۷۰۵,۰۳۷
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرین	متولی صندوق	۱,۲۸۰,۸۲۱,۸۵۰	۰	۱,۲۸۰,۸۲۱,۸۵۰
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	حسابرس صندوق	۹۰۴,۳۸۸,۷۳۸	۰	۹۰۴,۳۸۸,۷۳۸
سایر اشخاص:				
ص.ب.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	بازگردان و سرمایه گذار	۱,۲۹۳,۷۴۰,۸۹۹	۰	۱,۲۹۳,۷۴۰,۸۹۹
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	۳,۵۴۷,۳۳۷,۳۸۹	۰	۳,۵۴۷,۳۳۷,۳۸۹
شرکت آبادانا سرام	تحت کنترل مشترک	۱۱,۵۳۱,۲۵۰,۰۰۰	۱۱,۵۳۱,۲۵۰,۰۰۰	۱۱,۵۳۱,۲۵۰,۰۰۰
شرکت صبا آرمه	تحت کنترل مشترک	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰
		۱۲,۸۴۱,۲۵۰,۰۰۰	۱۲,۸۴۱,۲۵۰,۰۰۰	۲۶,۳۳۶,۴۴۳,۹۱۳
		۱۳,۴۹۴,۹۹۳,۹۱۳		

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

میان دوره ای نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۲-۲۱. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

نام شخص وابسته	۳۱ شهریور ۱۴۰۳				۳۰ آذر ۱۴۰۲
	دریافتی های تجاری و سایر	پرداختی های تجاری و سایر	سود سهام پرداختی	خالص طلب (بدهی)	خالص طلب (بدهی)
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
ارکان صندوق:					
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	-	۹,۴۴۹,۵۲۴,۹۵۴	۳۹۷,۸۰۰,۰۰۰	(۹,۸۴۷,۳۲۴,۹۵۴)	(۸,۳۹۱,۸۵۱,۸۰۹)
مؤسسه حسابداری و بهبود سیستم های مدیریت حسابداری	-	۵۱۵,۸۲۱,۸۵۰	-	(۵۱۵,۸۲۱,۸۵۰)	(۵۷۵,۳۴۴,۳۹۰)
مؤسسه حسابداری هوشیار ممیز	-	۳۱۰,۳۸۸,۶۱۴	-	(۳۱۰,۳۸۸,۶۱۴)	(۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶)
سایر اشخاص:					
ص. اب ارزش افزوده صندوق بازنشتگی کشوری	-	۱,۳۹۳,۷۲۰,۸۹۹	۸۶۴,۳۶۴,۵۵۰	(۲,۱۵۸,۱۰۵,۴۴۹)	(۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰)
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	-	۷,۱۳۴,۳۵۰,۶۴۸	۱۷۵,۵۰۰,۰۰۰	(۷,۳۰۹,۷۵۰,۶۴۸)	(۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲)
صندوق بازنشتگی کشوری	-	-	۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	-
شرکت آبادان سرمایه	۵,۶۸۶,۹۸۷,۳۷۴	-	-	۵,۶۸۶,۹۸۷,۳۷۴	۸,۵۵۳,۵۹۰,۰۶۰
شرکت صبا اربعه	-	-	-	-	۳,۲۷۰,۵۰۲,۲۵۰
	۵,۶۸۶,۹۸۷,۳۷۴	۱۸,۷۰۳,۷۲۶,۹۶۵	۷,۲۸۷,۶۶۴,۵۵۰	(۲۰,۳۰۴,۴۰۴,۱۴۱)	(۱,۱۲۴,۵۸۴,۸۷۷)