

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گزارش حسابرس مستقل

به انضمام صورت های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

فهرست مندرجات

شماره صفحه

عنوان

۱ الی ۳

گزارش حسابرس مستقل

۱ الی ۲۳

صورت های مالی



گزارش حسابرس مستقل

به مجمع صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گزارش حسابرسی صورت های مالی

اظهار نظر

۱- صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ و صورت های سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۴ توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه، صورت های مالی یاد شده، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبنای اظهار نظر

۲- حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های مؤسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه ای حسابداران رسمی، مستقل از صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر، کافی و مناسب است.

مسئولیت های مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

۳- 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.

مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی

۴- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهار نظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی با اهمیت تلقی می شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورت های مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه ای و حفظ نگرش تردید حرفه ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

- خطرهای تحریف با اهمیت صورت‌های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می شود، روش‌های حسابرسي در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسي کافي 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 با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسي به منظور طراحی روش‌های حسابرسي مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی صندوق، شناخت کافي کسب می‌شود.
- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.
- بر مبنای شواهد حسابرسي 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 حسابرسي به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت‌های مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافي نبود، اظهارنظر حسابرسي تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسي کسب‌شده تا تاریخ گزارش حسابرسي 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 حسابرسي و یافته‌های عمده حسابرسي، شامل ضعف‌های با اهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسي مشخص شده است، به ارکان راهبري اطلاع‌رسانی می‌شود.
- همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد، موارد عدم رعایت الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق‌های سرمايه گذاري، 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 حسابرسي

- ۵- موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امید نامه صندوق و همچنین اطلاعیه‌ها و بخشنامه‌های مدیریت نظارت بر نهادهای مالی سازمان بورس و اوراق بهادار، به شرح زیر است:
- الف- مفاد تبصره‌های یک و دو ماده ۳۲ اساسنامه در خصوص افشای فهرست اسامی حاضران در مجامع صندوق و همچنین دریافت تاییدیه از سازمان بورس و اوراق بهادار بابت تصمیمات مجامع صندوق در مهلت‌های مقرر.
- ب- مفاد بندهای ۴ و ۵ ماده ۴۰ اساسنامه در خصوص انعقاد قراردادهای اجاره و تعریف ساز و کار حسابداری معین برای جمع‌آوری اجاره‌بهای املاك صندوق و واریز آن به حساب مدیر صندوق توسط مدیر بهره‌برداری.
- ج- مفاد ماده ۵۲ اساسنامه در خصوص تشریفات تهیه و تایید صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی از املاك و مستغلات.
- د- 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.
- ه- الزامات مقرر در امیدنامه بابت گزارش ارزیابی هیئت کارشناسی در خصوص استفاده از دو رویکرد ارزش منصفانه مقایسه‌ای و ارزش جایگزینی مستهلک شده و افشای مفروضات هر کدام از دو رویکرد ارزش گذاری در ارزیابی املاك مورد بهره‌برداری صندوق.

- ۶- محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده و به ارزش روز در پایان سال مالی مورد گزارش (مندرج در یادداشت توضیحی 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.
- ۷- 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.
- ۸- 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.
- ۹- گزارش مدیر صندوق، درباره وضعیت و عملکرد صندوق در سال 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.
- ۱۰- در اجرای مفاد ماده ۴ رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تامین مالی تروریسم در شرکت های تجاری و موسسات غیر تجاری، موضوع ماده ۴۶ آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست ابلاغی مرجع ذیربط و استناداردهای حسابرسی، توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است و موارد عدم رعایت مشاهده نگردیده است.

۲۳ بهمن ۱۴۰۳

مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

(حسابداران رسمی)

محمدجواد هدایتی املاشی

۸۰۰۸۹۶

۱۳

سید محمد نوربان رامشه

۹۲۲۰۴۸

سر



تاریخ:
شماره:
پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

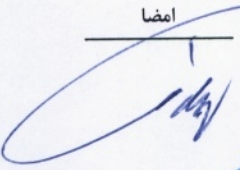
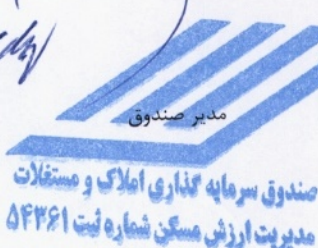
مجمع صندوق

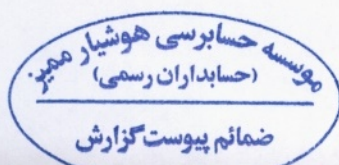
با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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
۶-۲۳	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 ۱۴۰۳/۱۰/۲۶ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

امضا	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	ارکان صندوق
	مدیر صندوق	سیدهادی ابطحی	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کهنوری
	متولی	علی حسینی	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسی
		ابوالفضل بظامی	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
درآمدهای عملیاتی		
۴۹,۷۴۷,۱۳۷,۸۰۰	۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۰۰	۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات
۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۸۸	۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹	۵ سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
.	۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶ سود فروش سرمایه گذاری ها
۹۱,۶۴۰,۹۰۰,۷۸۸	۱۱۹,۲۴۸,۰۷۷,۹۱۴	جمع درآمدهای عملیاتی
هزینه های عملیاتی		
(۱۷,۰۱۲,۲۵۷,۴۰۵)	(۱۸,۱۲۳,۱۰۲,۴۴۵)	۷ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۱۷,۸۸۰,۲۳۶,۶۲۹)	(۲۵,۸۰۳,۷۵۳,۲۶۲)	۸ سایر هزینه های عملیاتی
(۳۴,۸۹۲,۴۹۴,۰۳۴)	(۴۳,۹۲۶,۸۵۵,۷۰۷)	جمع هزینه های عملیاتی
۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴	۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷	سود (زیان) خالص
<u>۳۴۴</u>	<u>۴۵۶</u>	۹ سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

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



موسسه حسابرسی و مشاوره مالی
(حسابداران رسمی)
ضمائم پیوست گزارش



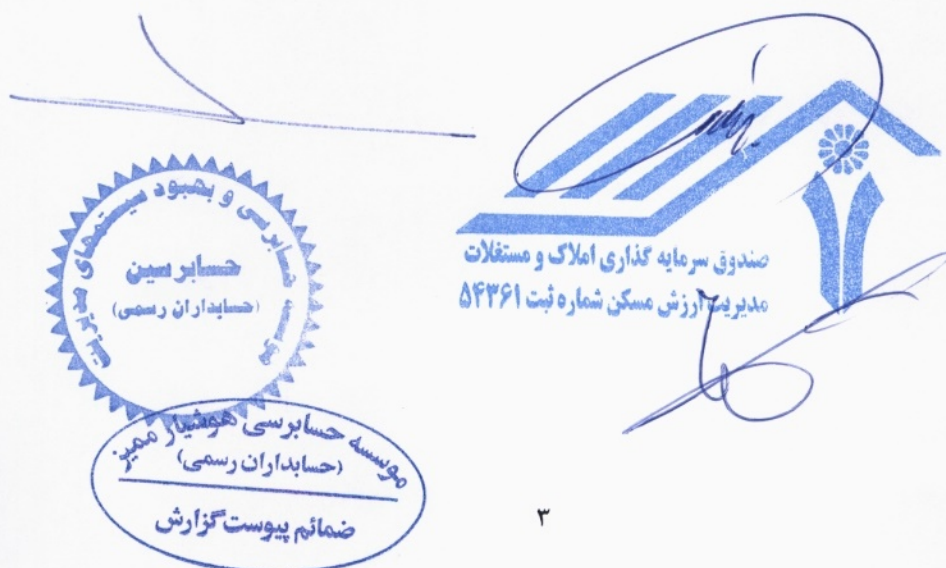
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)			
۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳	یادداشت	دارایی ها
۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱۰	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹	۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۱۱	سایر دارایی ها
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۱۲	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۱۳	سایر سرمایه گذاری ها
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۱۴	موجودی نقد
۱,۷۲۵,۲۸۸,۱۰۵,۶۸۳	۱,۸۰۸,۳۶۹,۷۸۶,۹۹۶		جمع دارایی ها
			بدهی ها
۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	۱۵	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۱۶	سود سهام پرداختنی
۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷	۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳		جمع بدهی ها
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱۷	خالص دارایی ها
<u>۱۰,۳۴۹</u>	<u>۱۰,۷۷۰</u>		خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گردش خالص دارایی ها

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
.	(۷,۱۰۵,۶۶۶,۹۶۹)
.	۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶
.	(۵,۷۷۵,۰۰۰,۰۰۰)
.	۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳

خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۱

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

سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۲

تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:

سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۳

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲
	۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲
	۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲
	۲۰۰,۰۵۹,۹۰۴,۵۰۰	۰
	(۲۰۰,۰۲۵,۵۰۶,۶۶۹)	(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)
	۳۴,۳۹۷,۸۳۱	(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)
	۲۲,۴۲۲,۰۶۵,۳۳۲	۲۲,۶۶۳,۵۲۴,۹۳۵
	(۵,۶۴۵,۸۸۷,۹۴۰)	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)
	(۵,۶۴۵,۸۸۷,۹۴۰)	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)
	۱۶,۷۷۶,۱۷۷,۳۹۲	۱۹,۴۴۴,۴۷۸,۶۳۵
	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۵۰,۴۰۱,۳۷۵
	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰

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

پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر 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

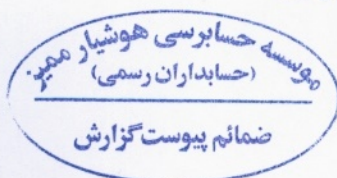
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

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.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 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

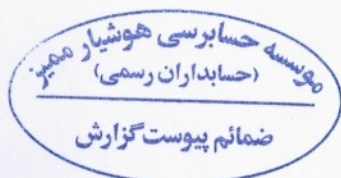
کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس <https://reit.vcpf.ir> درج گردیده است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه های آن روزنامه ایران است.

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 ۱۷ است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 مادر تخصصی / هلدینگ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. نشانی مدیر صندوق تهران، خیابان شهید مطهری، نبش قائم مقام فراهانی، پلاک ۲۵۱ است.

۱.۴.۳. متولی صندوق

مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین 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. 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

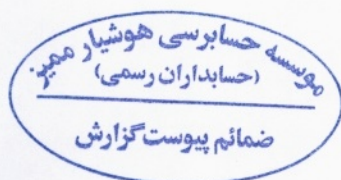
۲.۲.۱. درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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:

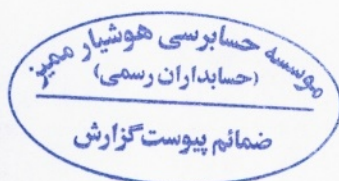
نوع دارایی	استهلاك
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد

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

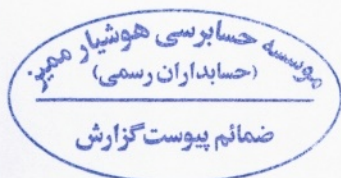
یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 پذیره نویسی)	معادل ۰.۱ درصد از وجوه جذب شده در پذیره نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱۰۰۰۰ 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 نویسی	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 ۱۰۰۰۰۰ میلیون ریال.
۶	کارمزد متولی	سالانه ۰.۵ درصد متوسط ارزش روزانه خالص دارایی های صندوق حداقل ۱۶۰۰۰ میلیون ریال تا حداکثر ۱.۲۰۰ 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 ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳
۱۸,۳۹۸,۲۰۲,۶۰۰	۳۲,۶۱۸,۷۵۰,۰۰۰
۳۱,۳۴۸,۹۳۵,۲۰۰	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰
.	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۴۹,۷۴۷,۱۳۷,۸۰۰	۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۰۰

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا:

شرکت آپادانا سرام

شرکت صبا آرمه

شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

(مبالغ به ریال)	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳
۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۸۸	۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله:

۵.۱. سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله به شرح زیر است:

(مبالغ به ریال)	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	تعداد	ارزش دفتری	ارزش بازار	سود تغییر ارزش	سود تغییر ارزش
۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۳					
۱,۰۳۵,۷۰۵,۳۱۰	.	.	.	.	.	.	سود تغییر ارزش
۱۳,۵۴۸,۵۷۹,۱۶۵	.	.	.	.	.	.	سود تغییر ارزش
۱۳,۵۹۲,۹۷۰,۸۴۰	۷,۹۱۹,۶۸۴,۷۸۰	۳۳,۷۶۰,۴۹۳,۷۲۰	۲۵,۸۴۰,۸۰۸,۹۴۰	۱۰,۰۰۸,۷۹۵	۱۱,۷۳۷,۸۷۸	۱,۷۲۹,۰۸۳	سود تغییر ارزش
۱۳,۷۱۶,۵۰۷,۶۷۳	.	.	.	.	.	.	سود تغییر ارزش
.	۱,۷۲۹,۰۸۳	۱۱,۷۳۷,۸۷۸	۱۰,۰۰۸,۷۹۵	۶۶۰	۱۱,۷۳۷,۸۷۸	۱,۷۲۹,۰۸۳	سود تغییر ارزش
.	۳۳,۴۰۱,۰۴۳,۳۱۶	۲۳۳,۴۱۶,۵۴۱,۱۹۰	۲۰۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۶۱۳,۰۰۰	۲۳۳,۴۱۶,۵۴۱,۱۹۰	۳۳,۴۰۱,۰۴۳,۳۱۶	سود تغییر ارزش
۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۸۸	۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۲۲۵,۸۶۶,۳۱۵,۶۰۹				سود تغییر ارزش

ص. س. اعتماد آفرین پارسیان

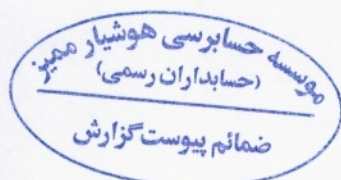
ص. س. اندیشه ورزان صبا تامین

ص. س. ثبات ویستا

ص. س. نوع دوم کارا

ص. س. لیخند فارابی

ص. س. بازده مانا



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۶. سود فروش سرمایه گذاری ها

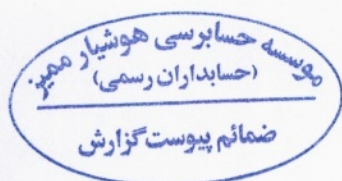
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳	۶-۱
۰	۲۰.۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	سود فروش / ابطال واحدهای سرمایه گذاری

۶.۱. سود فروش / ابطال واحدهای سرمایه گذاری به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳	
۰	۱,۳۴۱,۲۲۹,۰۷۴	ص. س. اعتماد آفرین پارسین
۰	۷,۳۰۶,۳۸۳,۳۹۸	ص. س. اندیشه ورزان صبا تامین
۰	۴,۵۰۸,۴۴۵,۷۱۸	ص. س. ثبات ویستا
۰	۷,۳۲۰,۸۱۲,۵۴۵	ص. س. نوع دوم کارا
۰	۲۰.۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	

۷. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳	
۸,۴۰۸,۸۶۰,۱۲۷	۸,۶۳۶,۳۱۵,۹۴۸	مدیر
۴,۶۷۴,۲۸۳,۱۱۸	۴,۷۳۹,۵۲۳,۳۲۳	مدیر بهره برداری
۸۷۱,۹۹۹,۹۰۶	۱,۳۲۰,۰۰۰,۱۲۴	حسابرس
۱,۶۸۱,۷۷۱,۸۶۴	۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰	بازارگردان
۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	متعهد پذیره نویس
۱,۱۷۵,۳۴۲,۳۹۰	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	متولی
۱۷,۰۱۲,۲۵۷,۴۰۵	۱۸,۱۲۳,۱۰۲,۴۴۵	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

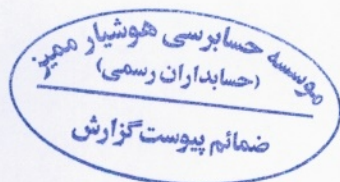
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۸. سایر هزینه های عملیاتی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	
۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	هزینه استهلاک املاک و مستغلات
۱,۶۷۰,۲۱۷,۳۰۶	۴,۱۸۶,۵۲۸,۶۵۸	هزینه آبونمان نرم افزارها
۲,۳۷۱,۱۵۸,۸۸۰	۳,۸۵۰,۴۹۴,۹۹۹	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
۶۰۹,۹۰۸,۴۴۵	۶۳۰,۳۴۳,۳۵۲	هزینه تصفیه
۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه نوسازی و بهسازی
۷۰,۷۶۶,۲۰۰	۷۰,۷۶۶,۲۰۰	هزینه تأسیس
۹۳,۳۰۸,۷۶۹	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه برگزاری مجامع
.	۳۷,۵۱۱,۱۹۰	هزینه کارمزد کارگزار
۱,۶۷۷,۰۱۴	۳,۶۷۵,۶۸۰	هزینه کارمزد بانکی
.	۱۷۵,۶۶۴,۶۲۳	هزینه توزیع سود توسط سپرده گذاری مرکزی
۲,۰۸۸,۹۰۴	۳,۱۱۰,۶۱۳,۲۶۰	سایر هزینه ها
۱۷,۸۸۰,۲۳۶,۶۲۹	۲۵,۸۰۳,۷۵۳,۲۶۲	

۹. سود هر واحد سرمایه گذاری

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	
۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴	۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷	سود خالص
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۳۴۴	۴۵۶	



سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

زمین	ساختمان	جمع
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش (کاهش)	.	.
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش (کاهش)	.	.
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استهلاک انباشته :		
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴	۱,۴۰۰,۳۰۴,۴۱۴
استهلاک	۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵
استهلاک	۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵
ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۳۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵
ارزش دفتری در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۳۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵

۱۰۳. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۵ سال محاسبه گردیده است، برآورد عمر مفید طی املاک صندوق طی دوره مورد گزارش نسبت به سال گذشته تغییر نداشته است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۱. سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده ابتدای دوره	افزایش	کاهش	مانده پایان دوره	
ریال	ریال	ریال	ریال	
۱۳۳,۰۰۲,۱۲۰	۰	(۷۰,۷۶۶,۲۰۰)	۶۲,۲۳۵,۹۲۰	مخارج تاسیس
۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰	مخارج برگزاری مجامع
۹۲۰,۲۶۹,۱۷۹	۳,۵۷۱,۲۱۲,۱۳۹	(۴,۴۹۱,۴۸۱,۳۱۸)	۰	مخارج نرم افزار
<u>۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹</u>	<u>۳,۶۸۱,۲۱۲,۱۳۹</u>	<u>(۴,۶۷۲,۲۴۷,۵۱۸)</u>	<u>۶۲,۲۳۵,۹۲۰</u>	

۱۲. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۲	
۲,۱۰۲,۲۸۴,۰۰۰	۷,۶۸۹,۴۰۶,۱۲۴	
۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	
۰	۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	
<u>۳۲۱,۵۲۵</u>	<u>۳,۴۳۴,۸۸۴</u>	
۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	
<u>۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱</u>	<u>۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴</u>	

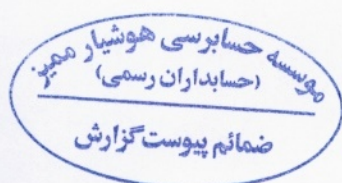
حساب های دریافتنی تجاری:

اجاره دریافتنی:

- شرکت آپادانا سرام (اشخاص وابسته)
- شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز (اشخاص وابسته)
- شرکت صبا آرمه (اشخاص وابسته)

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
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۳. سایر سرمایه گذاری ها

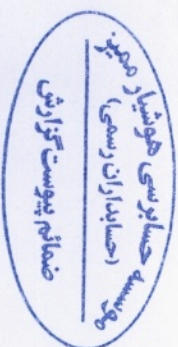
سایر سرمایه گذاری ها به شرح زیر تفکیک می شود:

درصد به کل	۳۰ آذر ۱۴۰۲			۳۰ آذر ۱۴۰۳		
	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	تعداد واحد سرمایه گذاری	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	تعداد واحد سرمایه گذاری
۶	۱۲,۰۳۲,۲۷۰,۴۲۶	۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷	۱۹۰,۹۰۰	۰	۰	۰
۳۱	۶۴,۳۲۶,۰۵۶,۶۰۲	۴۹,۹۳۵,۰۶۱,۰۰۲	۱,۹۸۰,۰۰۰	۰	۰	۰
۳۱	۶۴,۴۷۷,۳۸۸,۳۲۲	۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۳۰۱	۳,۸۸۰,۰۰۰	۳۳,۷۶۰,۴۹۳,۷۲۰	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰
۳۱	۶۴,۵۸۸,۱۲۷,۴۵۵	۴۹,۹۸۸,۲۷۱,۰۴۲	۲,۹۴۰,۰۰۰	۰	۰	۰
۰	۰	۰	۰	۱۱,۷۳۷,۸۷۸	۱۰,۰۰۸,۷۹۵	۶۶۰
۰	۰	۰	۰	۲۳۳,۴۱۶,۵۴۱,۱۹۰	۲۰۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۶۱۳,۰۰۰
۱۰۰	۲۰۵,۴۳۳,۸۴۲,۷۰۵	۱۶۰,۹۴۶,۳۵۵,۴۱۲		۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۲۲۰,۰۷۴,۷۷۰,۳۰۱	

سرمایه گذاری بهای جاری سریع معامله در بازار:

واحدهای صندوق های سرمایه گذاری:

- ص. س. اعتماد آفرین پارسین
- ص. س. اندیشه ورزشان صبا تامین
- ص. س. ثبات ویستا
- ص. س. نوع دوم کرا
- ص. س. لبخند فارابی
- ص. س. بازده مانا



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۴. موجودی نقد

(مبالغ به ریال)	
۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲

موجودی نزد بانکها

۱۵. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به ریال)		
۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳	
		سایر حساب های پرداختنی:
		اشخاص وابسته:
۶,۴۴۱,۸۵۱,۸۰۹	۸,۶۴۱,۹۴۱,۷۸۴	مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری
۴۷۹,۵۹۹,۸۷۶	۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰	حسابرس صندوق - موسسه حسابرسی هوشیار ممیز
۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰	۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰	بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری
۲,۶۵۳,۳۳۲,۷۱۲	۸,۳۲۶,۴۳۶,۵۸۲	مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری
۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰	۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰	متولی صندوق - موسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین
۱۰,۹۹۸,۶۷۷,۱۸۷	۱۹,۹۷۴,۱۴۱,۴۱۶	
		سایر اشخاص:
۶۸۳,۶۵۲,۹۲۵	۱,۳۱۳,۹۹۶,۲۷۷	ذخیره هزینه تصفیه صندوق
۲۳۱,۲۲۹,۵۹۶	۱,۰۷۵,۹۳۴,۲۱۷	ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۴۹۰,۰۰۰,۰۰۰	مخارج نوسازی و بهسازی
.	۴۱۵,۸۳۴,۸۴۴	ذخیره هزینه های تحقق یافته پرداخت نشده
۲,۸۶۴,۸۸۲,۵۲۱	۷,۲۹۵,۷۶۵,۳۳۸	
۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	

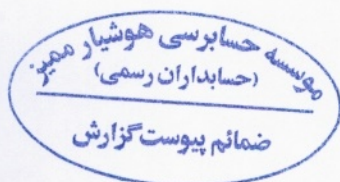
۱۶. سود سهام پرداختنی

(مبالغ به ریال)	
۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹
.	۱۲۹,۱۱۲,۰۶۰
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹

سنوآت قبل

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 برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱ مبلغ ۴۳ ریال به ازای هر واحد سرمایه گذاری بوده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۷. خالص دارایی ها

واحدهای 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 ۳۰ آذر ۱۴۰۳ به شرح زیر است:

(مبالغ به ریال)

۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۳/۰۹/۳۰	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۲	۱۹,۶۵۰,۰۰۰	۱۵	۲۴,۶۹۶,۱۳۰
۳۴	۵۵,۲۵۰,۰۰۰	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 بازنشتی کشوری

صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری

سایر

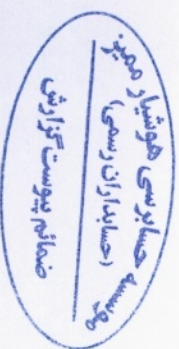
واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

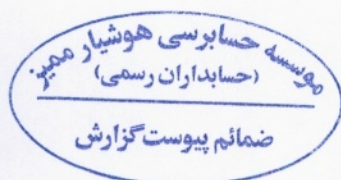
۱۸. نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۳۰ آذر ۱۴۰۲	۳۰ آذر ۱۴۰۳	
۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴	۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷	سود خالص
		تعدیلات:
(۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۳۷)	(۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
.	(۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵)	سود فروش سرمایه گذاری ها
۱۱,۱۱۱,۱۱۱,۱۱۱	۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	استهلاک دارایی های غیر جاری
۲۵,۹۶۵,۷۵۴,۹۲۸	۲۴,۶۱۰,۰۴۹,۵۹۳	
(۱,۳۱۸,۴۲۱,۹۹۴)	(۱۶,۶۱۹,۷۶۴,۵۱۷)	(افزایش) کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۵۸۳,۷۲۲,۰۹۴)	۹۹۱,۰۳۵,۳۷۹	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۹,۵۹۶,۴۷۹,۲۶۲	۱۳,۴۰۶,۳۴۷,۰۴۶	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲	۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	

۱۹. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۹.۱. عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه گذاریهای 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 گذاریهای 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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 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.

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:

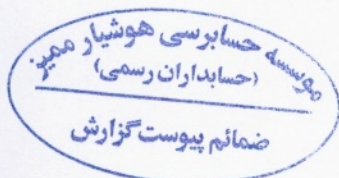
اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری می کند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید، با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

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 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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 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.

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 ننمایند 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:

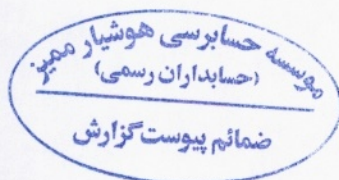
بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد، گرچه تغییرات قوانین و مقررات می تواند در جهت منافع سرمایه گذاران باشد، لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می تواند بازده سرمایه گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که می تواند بازده 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 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. در این ارتباط مالیات سال ۱۴۰۱ بر اساس نرخ صفر مالیاتی تأیید شده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

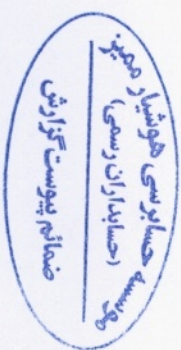
یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۱. معاملات با اشخاص وابسته

۲۱.۱. معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

(مبالغ به ریال)					
جمع	اجاره املاک	ارائه خرید خدمات	نوع وابستگی	نام شخص وابسته	ارکان صندوق:
۸,۶۳۶,۳۱۵,۹۴۸	.	۸,۶۳۶,۳۱۵,۹۴۸	مدیر صندوق و سرمایه گذار		گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنگشتگی کشوری
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	متولی صندوق		مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرستین
۱,۳۲۰,۰۰۰,۱۲۴	.	۱,۳۲۰,۰۰۰,۱۲۴	حسابرس صندوق		مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
۱,۷۷۷,۲۶۳,۰۵۰	.	۱,۷۷۷,۲۶۳,۰۵۰	بازارگردان و سرمایه گذار		سایر اشخاص:
۴,۷۳۹,۵۲۳,۳۲۳	.	۴,۷۳۹,۵۲۳,۳۲۳	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار		ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنگشتگی کشوری
۳۲,۶۱۸,۷۵۰,۰۰۰	.	.	تحت کنترل مشترک		شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنگشتگی کشوری
۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.	تحت کنترل مشترک		شرکت آپادانا سرلام
۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.	تحت کنترل مشترک		شرکت صبا آرمه
۷۵,۵۷۱,۸۵۲,۴۴۵	۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۰۰	۱۸,۱۲۳,۱۰۲,۴۴۵	تحت کنترل مشترک		شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲.۱. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

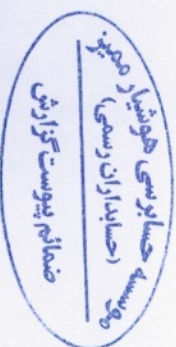
۳۰ آذر ۱۴۰۲		۳۰ آذر ۱۴۰۳		نام شخص وابسته	
خالص	طلب (بدهی)	سود سهام	دریافتی های تجاری و سایر		
طلب (بدهی)	طلب (بدهی)	پرداختی	پرداختی های تجاری و سایر	دریافتی ها	
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	
(۶,۴۴۱,۸۵۱,۸۰۹)	(۸,۸۶۱,۳۴۱,۷۸۴)	۲۱۹,۳۰۰,۰۰۰	۸,۶۴۱,۹۴۱,۷۸۴	.	ارکان صندوق:
(۵۷۵,۳۴۲,۳۹۰)	(۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰)	.	۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰	.	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کتوری
(۳۷۹,۵۹۹,۸۷۶)	(۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰)	.	۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰	.	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین
.	.	.	.	.	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
.	.	.	.	.	سایر اشخاص:
(۸۴۸,۵۵۰,۴۰۰)	(۱,۷۲۷,۳۶۳,۰۵۰)	.	۱,۷۲۷,۳۶۳,۰۵۰	.	ص.ب.ب ارزش آفرین صندوق بازنشتی کتوری
(۲,۶۵۳,۳۳۳,۷۱۲)	(۸,۵۰۱,۹۳۶,۵۸۲)	۱۷۵,۵۰۰,۰۰۰	۸,۳۲۶,۴۳۶,۵۸۲	.	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کتوری
(۳,۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰)	(۳,۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰)	۳,۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰	.	.	صندوق بازنشتی کتوری
۸,۵۵۳,۵۹۰,۰۰۰	۲,۹۶۶,۴۶۷,۹۳۶	.	.	۲,۹۶۶,۴۶۷,۹۳۶	شرکت آپادانا سرام
.	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز
۳,۲۷۰,۵۰۲,۲۵۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	.	.	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	شرکت صبا آرمه (مبلغ کسر شده از اجاره بها بابت مالیات اجاره)
(۳,۳۹۹,۵۸۴,۸۷۷)	۴,۸۵۳,۰۲۸,۷۷۰	۳,۶۱۹,۸۰۰,۰۰۰	۱۹,۹۷۴,۱۴۱,۴۱۶	۲۸,۴۴۶,۹۷۰,۱۸۶	

۲.۲. 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.

۲.۳. رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تأیید صورت های مالی رویدادی که مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در آن باشد اتفاق نیفتاده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 ۳۰ آذر ۱۴۰۳ به شرح زیر است:

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۳	
بهای تمام شده	ارزش روز	
ریال	ریال	
		دارایی ها
		سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
		سایر دارایی ها
		دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
		سایر سرمایه گذاری ها
		موجودی نقد
		جمع دارایی ها
		بدهی ها
		پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
		سود پرداختنی واحدهای سرمایه گذاری
		جمع بدهی ها
		خالص دارایی ها
		تعداد واحدهای سرمایه گذاری
		خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۶۲,۲۳۵,۹۲۰	
۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	
۲۲۰,۰۷۴,۷۷۰,۲۰۱	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	
<u>۱,۷۸۴,۸۵۵,۳۵۵,۲۳۴</u>	<u>۲,۶۳۱,۹۶۹,۳۵۷,۸۲۱</u>	
۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	
<u>۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳</u>	<u>۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳</u>	
<u>۱,۷۵۳,۵۶۹,۷۱۵,۷۵۱</u>	<u>۲,۶۰۰,۶۸۳,۷۱۸,۳۳۸</u>	
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	
<u>۱۰,۶۲۸</u>	<u>۱۵,۷۶۲</u>	

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 ۹ آذر 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 ۳۰ آذر ۱۴۰۳ می باشد.

*** سایر دارایی ها و بدهی ها بر اساس ارزش دفتری در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ در نظر گرفته شده است.

