

تاریخ:

شماره:

پیوست:

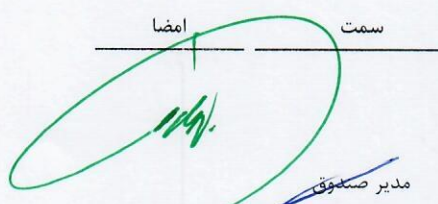
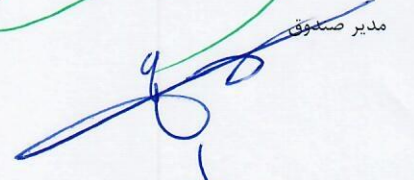
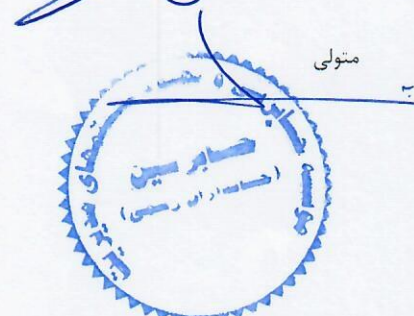
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
صورت‌های مالی
دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۴۰۳ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل‌دهنده 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
۶-۲۲	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 ۱۴۰۴/۰۱/۳۱ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)		
سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	یادداشت
ریال	ریال	
۵,۱۵۳,۷۵۰,۰۰۰	۸,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۴ درآمدهای عملیاتی
۱۳,۲۵۶,۵۰۴,۶۳۹	۲۱,۷۵۰,۷۲۰,۰۲۸	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۱۸,۴۱۰,۲۵۴,۶۳۹	۲۹,۹۴۰,۷۲۰,۰۲۸	۵ سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
		جمع درآمدهای عملیاتی
(۴,۱۰۳,۵۶۰,۵۵۹)	(۴,۷۶۲,۴۸۷,۵۷۰)	۶ هزینه‌های عملیاتی
(۴,۸۴۰,۳۱۱,۳۱۷)	(۶,۸۹۳,۱۶۱,۸۷۰)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۸,۹۴۳,۸۷۱,۸۷۶)	(۱۱,۶۵۵,۶۴۹,۴۴۰)	۷ سایر هزینه‌های عملیاتی
۹,۴۶۶,۳۸۲,۷۶۳	۱۸,۲۸۵,۰۷۰,۵۸۸	جمع هزینه‌های عملیاتی
<u>۵۷</u>	<u>۱۱۱</u>	۸ سود (زیان) خالص
		سود هر واحد سرمایه‌گذاری (ریال)

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



Handwritten signature in green ink.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۳
دارایی ها		
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۷۳,۶۶۸,۱۸۸,۷۳۸	۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵
سایر دارایی ها	۲,۰۹۷,۰۵۷,۴۳۲	۶۲,۲۳۵,۹۲۰
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۲۶,۳۴۴,۹۰۳,۴۰۷	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱
سایر سرمایه گذاری ها	۳۱۸,۹۳۹,۵۹۷,۱۲۰	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸
موجودی نقد	۸,۷۳۹,۰۲۴,۴۷۹	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲
جمع دارایی ها	۱,۸۲۹,۷۸۸,۷۷۱,۱۷۶	۱,۸۰۸,۳۶۹,۷۸۶,۹۹۶
بدهی ها		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۳۳,۹۵۷,۷۷۰,۳۴۶	۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴
سود سهام پرداختنی	۱۶,۹۶۱,۷۸۲,۷۲۹	۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹
جمع بدهی ها	۵۰,۹۱۹,۵۵۳,۰۷۵	۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳
خالص دارایی ها	۱,۷۷۸,۸۶۹,۲۱۸,۱۰۱	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۷۸۱	۱۰,۷۷۰

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



Handwritten signature in green ink.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گردش خالص دارایی ها

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
(۱۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	
۱۸,۲۸۵,۰۷۰,۵۸۸	
۱,۷۷۸,۸۶۹,۲۱۸,۱۰۱	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
(۵,۷۷۵,۰۰۰,۰۰۰)	
۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷	
۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

تغییرات خالص دارایی ها در سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳:

سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع

سود خالص

خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۳

خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۲

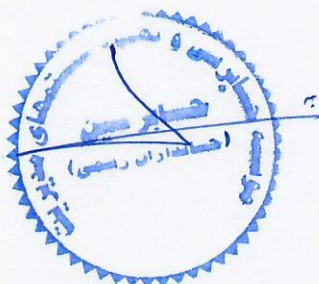
تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:

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.



Handwritten signature in green ink.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

(مبالغ به ریال)		
سه مالی منتهی به	سه مالی منتهی به	یادداشت
۱۴۰۲ اسفند ۲۹	۱۴۰۳ اسفند ۳۰	
۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	۶,۰۲۲,۰۲۱,۳۸۱	۱۷
۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	۶,۰۲۲,۰۲۱,۳۸۱	
.	(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۰۴)	
.	(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۰۴)	
۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	(۲۳,۹۷۸,۰۸۲,۹۲۳)	
.	(۳,۵۵۳,۹۵۰,۰۰۰)	
.	(۳,۵۵۳,۹۵۰,۰۰۰)	
۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	(۲۷,۵۳۲,۰۳۲,۹۲۳)	
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	
۲۹,۶۰۹,۶۸۸,۵۱۰	۸,۷۳۹,۰۲۴,۴۷۹	

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:

پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاریها

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 in blue ink.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱. تاریخچه و فعالیت

۱.۱. تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن به عنوان نهاد مالی از نوع صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله "ETF" با دریافت مجوز تأسیس از سازمان بورس و اوراق بهادار، از مصادیق صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند ۲۰ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار، بند ه ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار می رود و بر اساس ماده ۲ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید با شماره ۵۴۳۶۱ و شناسه ملی ۱۴۰۱۱۵۱۱۵۱۴ در تاریخ ۲۷ شهریور ۱۴۰۱ نزد مرجع ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری به ثبت رسیده، مجوز فعالیت صندوق نزد سازمان بورس اوراق بهادار شماره ۱۲۰۲۷ صادره در تاریخ ۴ مهر ۱۴۰۱ است. مرکز اصلی صندوق در تهران، خیابان مطهری، بعد از خیابان قائم مقام، شماره ۲۵۱ واقع شده است.

۱.۲. موضوع فعالیت صندوق

فعالیت اصلی صندوق، جمع آوری سرمایه از طریق انتشار گواهی سرمایه گذاری برای خرید و فروش واحدهای ساختمانی، سرمایه گذاری در پروژه های ساختمانی با هدف اجاره دهی، سرمایه گذاری در ابزارهای تأمین مالی بخش ساختمان به سرمایه گذاری مرتبط با بخش املاک و مستغلات است و به طور کلی شامل موارد زیر می باشد:

۱.۲.۱. فعالیت اصلی

- هر گونه خرید و تملک دارایی های غیرمنقول موضوع سرمایه گذاری؛
- اجاره دادن دارایی های در تملک؛
- فروش دارایی های غیرمنقول موضوع سرمایه گذاری؛
- سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های املاک و مستغلات و صندوق های زمین و ساختمان؛
- سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت های ساختمانی پذیرفته شده در بورس؛

۱.۲.۲. فعالیت های فرعی

- سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی؛
- سرمایه گذاری واحدهای صندوق های در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛
- سرمایه گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛
- دریافت تسهیلات.

۱.۳. اطلاع رسانی و گزارش دهی صندوق

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق 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

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند 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، نیش 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. 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 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 ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند 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 بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ 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 ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند 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 ۱۰۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبته با 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 مثبته با 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 ۱۰۰۰۰۰ میلیون ریال.
۶	کارمزد متولی	سالانه ۵ در هزار (۰.۰۰۵) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق حداقل مبلغ ۲۰۴۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۲۰۵۵۰ میلیون ریال.
۷	کارمزد حسابرسان	سالانه حداکثر تا سقف ۲۰۰۰۰ میلیون ریال.
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 ۴۰۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبته و با تصویب مجمع صندوق.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	
سه ماهه منتهی به	سه ماهه منتهی به
۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۳۰ اسفند ۱۴۰۳
۳,۸۴۳,۷۵۰,۰۰۰	۸,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.
.	.
۵,۱۵۳,۷۵۰,۰۰۰	۸,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا:

شرکت آبادانا سرام

شرکت صبا آرمه

شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

(مبالغ به ریال)	
سه ماهه منتهی به	سه ماهه منتهی به
۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۳۰ اسفند ۱۴۰۳
۱۳,۲۵۶,۵۰۴,۶۳۹	۲۱,۷۵۰,۷۲۰,۰۲۸

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:

سه ماهه منتهی به
۳۰ اسفند ۱۴۰۳

تعداد	ارزش دفتری	ارزش بازار	سود تغییر ارزش
۹۴۵۰۰۰	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۱۵,۷۰۰,۱۲۰,۶۷۵	۶۹۸,۲۶۸,۳۵۶
۲۲۵۴۷۵	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۸۵	۱۵,۷۳۰,۲۴۴,۵۷۶	۷۳۱,۹۹۲,۵۹۱
۱۵۵۵۰۰۰	۳۳,۷۶۰,۴۹۳,۷۲۰	۳۶,۴۱۷,۴۹۰,۴۴۰	۲,۶۵۶,۹۹۶,۷۲۰
۶۶۰	۱۱,۷۳۷,۸۷۸	۱۲,۶۷۳,۵۸۳	۹۳۵,۷۰۵
۱۷۶۱۳۰۰۰	۲۳۳,۴۱۶,۵۴۱,۱۹۰	۲۵۱,۰۷۹,۰۶۷,۸۴۶	۱۷,۶۶۲,۵۲۶,۶۵۶
	۲۹۷,۱۸۸,۸۷۷,۰۹۲	۳۱۸,۹۳۹,۵۹۷,۱۲۰	۲۱,۷۵۰,۷۲۰,۰۲۸

صندوق تداوم اطمینان تمدن

صندوق س. با درآمد ثابت کیان

صندوق س. ثبات ویستا

صندوق س. لیخند فارابی

صندوق س. بازده مانا

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۶. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

(مبالغ به ریال)		
سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
۲,۰۹۰,۰۲۹,۰۱۰	۲,۱۷۰,۶۳۱,۳۱۵	مدیر
۱,۱۳۹,۰۶۵,۶۹۷	۱,۱۹۳,۸۴۷,۱۶۶	مدیر بهره برداری
۲۱۲,۶۲۴,۴۷۱	۳۴۳,۸۰۰,۹۰۸	حسابرس
۴۱۸,۰۰۵,۷۶۷	۴۳۴,۱۲۶,۲۲۴	بازارگردان
۲۴۳,۸۳۵,۶۱۴	۶۲۰,۰۸۱,۹۵۷	متولی
<u>۴,۱۰۳,۵۶۰,۵۵۹</u>	<u>۴,۷۶۲,۴۸۷,۵۷۰</u>	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۷. سایر هزینه های عملیاتی

(مبالغ به ریال)		
سه ماهه منتهی به	سه ماهه منتهی به	
۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
۲,۷۷۷,۷۷۷,۷۷۸	۲,۷۳۲,۲۴۰,۴۳۷	هزینه استهلاک املاک و مستغلات
۱,۲۴۸,۷۱۲,۶۱۸	۱,۱۸۷,۱۱۷,۰۱۰	هزینه آبونمان نرم افزارها
۱۴۹,۸۹۷,۳۰۴	۱۵۷,۵۳۹,۲۶۱	هزینه تصفیه
۶۱۹,۳۴۲,۴۵۶	۵۷۰,۶۸۰,۱۴۸	هزینه نوسازی و بهسازی
۱۷,۲۵۵,۳۲۰	۱۷,۴۴۹,۲۰۰	هزینه تأسیس
۲۶,۸۲۱,۸۴۱	۲۷,۰۴۹,۱۴۰	هزینه برگزاری مجامع
۵۰۴,۰۰۰	۲,۷۳۸,۶۶۰	هزینه کارمزد بانکی
.	۲,۱۹۸,۳۴۸,۰۱۴	سایر هزینه ها
۴,۸۴۰,۳۱۱,۳۱۷	۶,۸۹۳,۱۶۱,۸۷۰	

۸. سود هر واحد سرمایه گذاری

(مبالغ به ریال)		
سه ماهه منتهی به	سه ماهه منتهی به	
۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
۹,۴۶۶,۳۸۲,۷۶۳	۱۸,۲۸۵,۰۷۰,۵۸۸	سود خالص
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۵۷	۱۱۱	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۹. سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)			
جمع	ساختمان	زمین	
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 ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
.	.	.	مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	.	استهلاک انباشته :
۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	.	مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱
۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	.	استهلاک
۲,۷۳۲,۲۴۰,۴۳۷	۲,۷۳۲,۲۴۰,۴۳۷	.	مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۲۶,۳۳۱,۸۱۱,۲۶۲	۲۶,۳۳۱,۸۱۱,۲۶۲	.	استهلاک
۱,۴۷۳,۶۶۸,۱۸۸,۷۳۸	۳۷۳,۶۶۸,۱۸۸,۷۳۸	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۳۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
			ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

۹.۱. بهای تمام شده سرمایه گذاری در املاک و مستغلات مربوط به ساختمان خیابان ملاصدرا است که بر اساس قیمت های کارشناسی شده به عنوان آورده سرمایه گذار توسط مؤسسين به صندوق انتقال داده شده است.

۹.۲. ساختمان صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی تا مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۹.۳. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۵ سال محاسبه گردیده است، برآورد عمر مفید طی املاک صندوق 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 ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۰. سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده ابتدای دوره	افزایش	کاهش	مانده پایان دوره	۳۰ آذر ۱۴۰۳
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۰	(۱۷,۴۴۹,۲۰۰)	۴۴,۷۸۶,۷۲۰	۶۲,۲۳۵,۹۲۰
۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲۷,۰۴۹,۱۴۰)	۸۲,۹۵۰,۸۶۰	۰
۰	۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵۷۰,۶۸۰,۱۴۸)	۱,۹۶۹,۳۱۹,۸۵۲	۰
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۲,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۶۱۵,۱۷۸,۴۸۸)	۲,۰۹۷,۰۵۷,۴۳۲	۶۲,۲۳۵,۹۲۰

مخارج تأسیس

مخارج برگزاری مجامع

مخارج نوسازی و بهسازی

۱۱. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

یادداشت	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	(مبالغ به ریال)
	۳۰ آذر ۱۴۰۳	

حساب های دریافتنی تجاری:

اشخاص وابسته

شرکت آپادانا سرام (اشخاص وابسته)	۱۱-۱	۸۶۴,۱۸۳,۹۳۶	۲,۹۶۶,۴۶۷,۹۳۶
شرکت صبا آرمه (اشخاص وابسته)	۱۱-۱	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰
شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز (اشخاص وابسته)	۱۱-۲	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت کارگزاری صبا جهاد	۱۱-۳	۲۱۷,۲۲۱	۳۲۱,۵۲۵
		۲۶,۳۴۴,۹۰۳,۴۰۷	۳۱,۲۷۱,۹۷۷,۸۹۷

۱۱-۱ - مبالغ مالیات کسر شده بابت مالیات اجاره که از طرف مستاجرین کسر شده و با توجه به معافیت صندوق از پرداخت مالیات در حساب های دریافتنی منظور شده است.

۱۱-۲ - اجاره معوق شرکت مشاور مهندسی صبا سازه پی ریز که هنوز پرداخت نشده است.

۱۱-۳ - کارمزد کارگزاری صبا جهاد بابت معاملات اوراق با درآمد ثابت.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

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

۳۰ آذر ۱۴۰۳						۳۰ اسفند 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				
۰	۰	۰	۰	۵	۱۵,۷۰۰,۱۲۰,۶۷۵	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۹۴۵,۰۰۰				
۰	۰	۰	۰	۵	۱۵,۷۳۰,۳۴۴,۵۷۶	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۸۵	۲۲۵,۴۷۵				
۱۳	۳۳,۷۶۰,۴۹۳,۷۲۰	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰	۱۱	۳۶,۴۱۷,۴۹۰,۴۴۰	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰				
۰	۱۱,۷۳۷,۸۷۸	۱۰,۰۰۸,۷۹۵	۶۶۰	۰	۱۲,۶۷۳,۵۸۳	۱۰,۰۰۸,۷۹۵	۶۶۰				
۸۷	۲۳۳,۴۱۶,۵۴۱,۱۹۰	۲۰۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۶۱۳,۰۰۰	۷۹	۲۵۱,۰۷۹,۰۶۷,۸۴۶	۲۰۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۶۱۳,۰۰۰				
۱۰۰	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۲۲۰,۰۷۴,۷۷۰,۲۰۱		۱۰۰	۳۱۸,۹۳۹,۵۹۷,۱۲۰	۲۵۰,۰۷۴,۸۷۴,۵۰۵					

سرمایه گذاریهای جاری سریع معامله در بازار:	
واحدهای صندوقهای سرمایه گذاری:	
صندوق تداوم اطمینان تمدن	۹۴۵,۰۰۰
صندوق س. با درآمد ثابت کیان	۲۲۵,۴۷۵
صندوق س. ثبات ویستا	۱,۵۵۵,۰۰۰
صندوق س. لیخد فارابی	۶۶۰
صندوق س.بازده مانا	۱۷,۶۱۳,۰۰۰

سرمایه گذاریهای جاری سریع معامله در بازار:
واحدهای صندوق های سرمایه گذاری:
صندوق تداوم اطمینان تمدن
صندوق س. با درآمد ثابت کیان
صندوق س. ثبات ویستا
صندوق س. لیخند فارابی
صندوق س. بازده مانا

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۳. موجودی نقد

(مبالغ به ریال)	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۳
موجودی نزد بانکها	۸,۷۳۹,۰۲۴,۴۷۹	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲

(مبالغ به ریال)	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۳
بانک ملت شعبه دکتر فاطمی-۹۷۰۱۷۵۷۲۸۱	۰	۳۲,۸۰۸,۸۲۷,۸۰۶
بانک ملت شعبه دکتر فاطمی-۲۳۰۸۲۴۷۹۱۱	۰	۱,۶۸۵,۸۳۶
بانک شهر شعبه خیابان خرمشهر-۴۰۰۱۰۰۴۴۹۱۰۸۰	۲۳۳,۳۳۳,۷۶۰	۳,۴۵۸,۶۱۳,۷۶۰
بانک شهر شعبه خیابان خرمشهر-۱۰۰۱۰۰۴۵۸۳۶۴۲	۸,۵۰۵,۶۹۰,۷۱۹	۱,۹۳۰,۰۰۰
	۸,۷۳۹,۰۲۴,۴۷۹	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲

۱۴. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به ریال)	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۳
سایر حساب های پرداختنی:		
اشخاص وابسته:		
مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	۱۰,۸۴۱,۸۸۷,۴۵۵	۸,۶۴۱,۹۴۱,۷۸۴
حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۳۴۳,۸۰۰,۹۰۸	۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰
بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	۲,۱۶۱,۳۸۹,۲۷۴	۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰
مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	۹,۵۸۷,۰۳۳,۴۰۶	۸,۳۲۶,۴۳۶,۵۸۲
متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین	۷۴۷,۵۸۱,۹۵۷	۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰
	۲۳,۶۸۱,۶۹۳,۰۰۰	۱۹,۹۷۴,۱۴۱,۴۱۶
سایر اشخاص:		
ذخیره هزینه تصفیه صندوق	۱,۴۷۱,۵۳۵,۵۳۸	۱,۳۱۳,۹۹۶,۲۷۷
ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق	۹۲۲,۱۳۱,۱۴۷	۱,۰۷۵,۹۳۴,۲۱۷
مخارج نرم افزار	۴۱۸,۷۸۸,۹۳۲	
مخارج نوسازی و بهسازی	۷,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۴۹۰,۰۰۰,۰۰۰
ذخیره هزینه های تحقق یافته پرداخت نشده	۴۳۳,۶۲۱,۷۲۹	۴۱۵,۸۳۴,۸۴۴
	۱۰,۲۷۶,۰۷۷,۳۴۶	۷,۲۹۵,۷۶۵,۳۳۸
	۳۳,۹۵۷,۷۷۰,۳۴۶	۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴

۱۵. سود سهام پرداختنی

(مبالغ به ریال)	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۳
سنوآت قبل	۱۶,۸۳۲,۶۷۰,۶۶۹	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	۱۲۹,۱۱۲,۰۶۰	۱۲۹,۱۱۲,۰۶۰
	۱۶,۹۶۱,۷۸۲,۷۲۹	۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹

۱۵.۱. سود تقسیمی هر واحد سرمایه گذاری مصوب مجمع سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ مبلغ ۱۰۰ ریال و برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲ مبلغ ۳۵ ریال به ازای هر واحد سرمایه گذاری بوده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۶. خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد. ترکیب سرمایه گزاران در تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ به شرح زیر است:

(مبالغ به ریال)		۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۳	۵۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۵	۲۴,۶۹۶,۱۳۰	۷	۱۱,۳۲۸,۶۳۸
۳۰	۵۰,۳۰۳,۸۷۰	۵۱	۸۳,۶۷۱,۳۶۲
۹۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	۷,۶۵۰,۰۰۰	۵	۷,۶۵۰,۰۰۰
۳	۵,۱۰۰,۰۰۰	۳	۵,۱۰۰,۰۰۰
۱	۲,۲۵۰,۰۰۰	۱	۲,۲۵۰,۰۰۰
۹	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۹	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری عادی

صندوق 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

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۷. نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به ریال)		
سه ماهه منتهی به	سه ماهه منتهی به	
۲۹ اسفند ۱۴۰۲	۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
۹,۴۶۶,۳۸۲,۷۶۳	۱۸,۲۸۵,۰۷۰,۵۸۸	سود خالص
		تعدیلات:
(۱۳,۲۵۶,۵۰۴,۶۳۹)	(۲۱,۷۵۰,۷۲۰,۰۲۸)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
۲,۷۷۷,۷۷۷,۷۷۸	۲,۷۳۲,۲۴۰,۴۳۷	استهلاک دارایی های غیر جاری
(۱,۰۱۲,۳۴۴,۰۹۸)	(۷۳۳,۴۰۹,۰۰۳)	
۴,۹۶۱,۵۶۲,۵۰۰	۲,۱۰۲,۳۸۸,۳۰۴	(افزایش) کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۱,۰۶۶,۳۱۱,۲۰۴)	(۲,۰۳۴,۸۲۱,۵۱۲)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۷,۲۳۱,۹۰۱,۳۰۲	۶,۶۸۷,۸۶۳,۵۹۲	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	۶,۰۲۲,۰۲۱,۳۸۱	

۱۸. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۸.۱. 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

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۸.۱.۱. ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق:

صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۱۱) امیدنامه حاضر سرمایه گذاری می کند و همچنین بخشی از دارایی های خود را در اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه گذاری خواهد کرد. بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه ای و عواید عملکردی است. انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه ای از دوره فعالیت صندوق، ارزش دارایی های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۱۸.۱.۲. ریسک افزایش هزینه های بهره برداری:

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

۱۸.۱.۳. ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای سرمایه گذاری:

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

۱۸.۱.۴. ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق:

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

۱۸.۱.۵. ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده:

با توجه به اینکه، گزارش ارزش گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق، هر شش ماه یک بار تهیه و افشا خواهد شد، ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد، بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق (به جز در مواعید شش ماهه) صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است، لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات، انتظار می رود ارزش خالص دارایی های صندوق که در تواتر روزانه افشا می شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۱۸.۱.۶. ریسک افزایش مطالبات:

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تعهدات حقوقی را در انعقاد قراردادها در نظر می گیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستاجران 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 ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۸.۱.۷. ریسک نوسانات نرخ بهره

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

۱۸.۱.۸. ریسک نقدشوندگی:

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

۱۸.۱.۹. ریسک نکول اوراق بهادار:

اوراق بهادار شرکت ها بخش کوچکی از دارایی های صندوق را تشکیل می دهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است، یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آنها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل 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.

۱۸.۱.۱۰. ریسک تغییر قوانین و مقررات:

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد، گرچه تغییرات قوانین و مقررات می تواند در جهت منافع سرمایه گذاران باشد، لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می تواند بازده سرمایه گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که می تواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد، تغییر قوانین مالیات بر درآمد اجاره، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه ای این صندوق ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت های پیمانکاری، و ... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا، دستورالعمل معامله، و ... است.

۱۸.۱.۱۱. مدیریت ریسک نقدینگی

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

۱۹. وضعیت مالیاتی

درآمدهای صندوق بر اساس تبصره یک ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده معاف می باشد. 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

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۰. معاملات با اشخاص وابسته

۲۰.۱. معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

(مبالغ به ریال)

جمع	اجاره املاک	ارائه خرید خدمات	ریال	ریال	نام شخص وابسته
					ارکان صندوق:
۲,۱۷۰,۶۳۱,۳۱۵	۰	۲,۱۷۰,۶۳۱,۳۱۵		مدیر صندوق و سرمایه گذار	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری
۶۲۰,۰۸۱,۹۵۷	۰	۶۲۰,۰۸۱,۹۵۷		متولی صندوق	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرین
۳۴۳,۸۰۰,۹۰۸	۰	۳۴۳,۸۰۰,۹۰۸		حسابرس صندوق	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
					سایر اشخاص:
۴۳۴,۱۲۶,۲۲۴	۰	۴۳۴,۱۲۶,۲۲۴		بازارگردان و سرمایه گذار	ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری
۱,۱۹۳,۸۴۷,۱۶۶	۰	۱,۱۹۳,۸۴۷,۱۶۶		مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری
۸,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۰		تحت کنترل مشترک	شرکت آپادانا سرام
۰	۰	۰		تحت کنترل مشترک	شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز
۱۳,۹۵۲,۴۸۷,۵۷۰	۸,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۷۶۲,۴۸۷,۵۷۰			

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره ۳ ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۰۲. مانده حسابهای نهایی اشخاص وابسته

(مبالغ به ریال)

۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳۰ اسفند ۱۴۰۳

نام شخص وابسته	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	سود سهام	طلب (بدهی)	طلب (بدهی)
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
ارکان صندوق:					
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۱۰,۸۴۱,۸۸۷,۴۵۵	۷۲۹,۳۰۰,۰۰۰	(۱۱,۵۷۱,۱۸۷,۴۵۵)	(۱۳,۳۴۶,۴۲۱,۰۳۶)
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین	-	۷۴۷,۵۸۱,۹۵۷	-	(۷۴۷,۵۸۱,۹۵۷)	(۸۱۹,۱۷۸,۰۰۰۴)
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	-	۳۴۳,۸۰۰,۹۰۸	-	(۳۴۳,۸۰۰,۹۰۸)	(۶۹۲,۲۲۴,۳۴۷)
سایر اشخاص:					
ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	-	۲,۱۶۱,۳۸۹,۳۷۴	۱,۱۳۲,۸۶۳,۸۰۰	(۳,۲۹۴,۲۵۳,۰۷۴)	(۱,۲۶۶,۵۵۶,۱۶۷)
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	-	۹,۵۸۷,۰۳۳,۴۰۶	۴۰۰,۵۰۰,۰۰۰	(۹,۹۸۷,۵۳۳,۴۰۶)	(۳,۷۹۳,۳۹۸,۴۰۹)
صندوق بازنشتگی کشوری	-	-	۶,۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	(۶,۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰)	-
شرکت کارگزاری صباجهاد	۳۱۷,۳۲۱	-	-	۳۱۷,۳۲۱	-
شرکت آپادانا سرام	۸۶۴,۱۸۳,۹۳۶	-	-	۸۶۴,۱۸۳,۹۳۶	۴,۹۰۲,۰۳۷,۵۶۰
شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	-
شرکت صبا آرمه (مبلغ کسر شده از اجاره بها بابت مالیات اجاره)	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	-	-	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰
سایر	۲۶,۳۴۴,۹۰۳,۴۰۷	۲۳,۶۸۱,۶۹۳,۰۰۰	۸,۴۳۴,۱۱۸,۹۳۹	(۸,۴۳۴,۱۱۸,۹۳۹)	(۱۳,۰۵۴,۲۴۸,۱۵۳)
			۱۶,۹۶۱,۷۸۲,۷۲۹	(۱۴,۲۹۸,۵۷۲,۳۲۲)	(۱۴,۲۹۸,۵۷۲,۳۲۲)

۲۱. دارایی ها، تعهدات و بدهی های احتمالی

شرکت آپادانا سرام (اشخاص وابسته) مبلغ ۴,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان وجه التزام به دلیل عدم پرداخت به موقع اجاره بها مطابق با قرارداد اجاره به صندوق بدهکار می باشد همچنین شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز (اشخاص وابسته) نیز مبلغ ۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال وجه التزام بدهکار می باشد.

صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایه ای، تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت، بدهی های احتمالی و هرگونه دارایی های احتمالی است.

۲۲. رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

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