

تاریخ:
شماره:
پیوست:

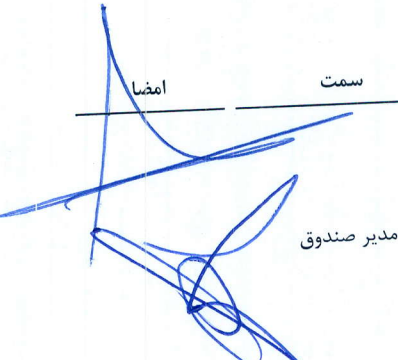
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
صورت های مالی
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

مجمع صندوق
با سلام

به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ تقدیم می شود. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	صورت سود و زیان
۲	صورت خالص دارایی ها
۳	گردش خالص دارایی ها
۴	صورت جریان های نقدی
۵	یادداشت های توضیحی
۶-۲۱	

صورت های 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 ۱۴۰۴/۰۴/۳۰ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضا
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	رسول رئیس جعفری مطلق	مدیر صندوق	
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین	بهروز خدارحمی	متولی	
	ابوالفضل بسطامی		

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	یادداشت	
ریال	ریال		
			درآمدهای عملیاتی
۹,۷۶۶,۲۵۰,۰۰۰	۲۷,۷۰۵,۰۰۰,۰۰۰	۴	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۷,۴۵۳,۳۷۲,۳۸۴	۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲	۵	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۳,۵۶۶,۳۸۱	۶	سود فروش سرمایه گذاری ها
۳۷,۶۹۶,۴۹۳,۱۱۹	۷۰,۴۱۴,۷۴۰,۳۲۳		جمع درآمدهای عملیاتی
			هزینه های عملیاتی
(۸,۴۹۴,۷۵۶,۵۷۶)	(۹,۹۱۸,۳۱۹,۳۴۹)	۷	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۹,۱۳۱,۵۸۷,۸۱۶)	(۱۱,۶۵۲,۷۱۵,۶۳۳)	۸	سایر هزینه های عملیاتی
(۱۷,۶۲۶,۳۴۴,۳۹۲)	(۲۱,۵۷۱,۰۳۴,۹۸۲)		جمع هزینه های عملیاتی
۲۰,۰۷۰,۱۴۸,۷۲۷	۴۸,۸۴۳,۷۰۵,۳۴۱	۹	سود (زیان) خالص
<u>۱۲۲</u>	<u>۲۹۶</u>		سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

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



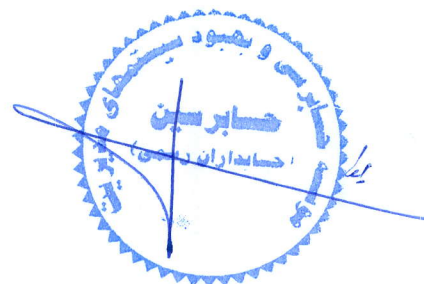
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

یادداشت	۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۴	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳
	ریال	ریال
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴		
۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰	۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵
۱۱ سایر دارایی ها	۴,۰۴۲,۶۸۴,۴۷۷	۶۲,۲۳۵,۹۲۰
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۴۰,۴۰۰,۱۰۵,۱۵۱	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱
۱۳ سایر سرمایه گذاری ها	۳۳۴,۸۹۸,۴۱۵,۶۷۱	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸
۱۴ موجودی نقد	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲
جمع دارایی ها	۱,۸۵۲,۵۴۲,۲۷۳,۲۰۸	۱,۸۰۸,۳۶۹,۷۸۶,۹۹۶
بدهی ها		
۱۵ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۴۲,۹۸۶,۸۳۹,۲۲۵	۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴
۱۶ سود سهام پرداختنی	۱۲۷,۵۸۱,۱۲۹	۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹
جمع بدهی ها	۴۳,۱۱۴,۴۲۰,۳۵۴	۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳
خالص دارایی ها	۱,۸۰۹,۴۲۷,۸۵۲,۸۵۴	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۹۶۶	۱۰,۷۷۰

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

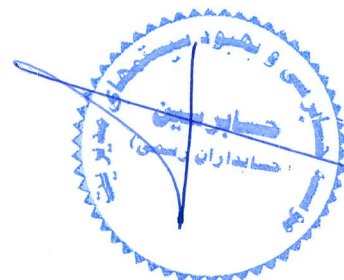
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
گردش خالص دارایی ها
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	ریال	مبلغ
	ریال	
	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳
-		(۱۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
-		۴۸,۸۴۳,۷۰۵,۳۴۱
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰		۱,۸۰۹,۴۲۷,۸۵۲,۸۵۴
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰		۱,۷۰۷,۵۲۷,۹۲۵,۳۰۶
-		(۵,۷۷۵,۰۰۰,۰۰۰)
-		۲۰,۰۷۰,۱۴۸,۷۲۷
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰		۱,۷۲۱,۸۳۳,۰۷۴,۰۳۳

خالص داراییها در ۱ دی ۱۴۰۳
 تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴:
 سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
 سود خالص

خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۲
 تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲:
 سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
 سود خالص
 خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



Two handwritten signatures in blue ink.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	یادداشت
ریال	ریال	
۱۳,۸۲۷,۵۶۲,۹۱۹	۱۱,۴۸۰,۹۲۶,۱۵۷	۱۸
۱۳,۸۲۷,۵۶۲,۹۱۹	۱۱,۴۸۰,۹۲۶,۱۵۷	
	(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۲۸۵)	
۳۴,۳۹۷,۸۳۱	۵,۰۰۰,۲۰۱,۷۲۵	
۳۴,۳۹۷,۸۳۱	(۲۴,۹۹۹,۹۰۲,۵۶۰)	
۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	(۱۳,۵۱۸,۹۷۶,۴۰۳)	
.	(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	
.	(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	
۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	(۳۳,۹۰۷,۱۲۸,۰۰۳)	
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	
۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	

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 گذاری ها

دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری

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

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

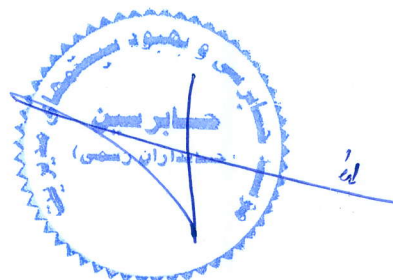
مانده موجودی نقد در ابتدای سال

مانده موجودی نقد در پایان دوره

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



Handwritten signatures and stamps at the bottom left of the page.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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 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

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

۱.۲.۲. فعالیت های فرعی

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

۱.۳. اطلاع رسانی و گزارش دهی صندوق

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

۱.۴. ارکان صندوق

منظور مجمع صندوق و ارکان اجرایی شامل مدیر صندوق و ارکان نظارتی شامل متولی و حسابرس است.

۱.۴.۱. مجمع صندوق

جلسه 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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 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 و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۲.۲.۲. درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود. و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

۲.۲.۳. سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه گذاری شناسایی می شود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی الحساب محاسبه می گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق و با در نظر گرفتن مدت باقی مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب های صندوق سرمایه گذاری منعکس می شود.

۲.۳. سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط صندوق نگهداری میشود، سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۲.۲.۲ شناسایی می شود.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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 بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد.

۲.۷. مالیات بر درآمد

با توجه به تبصره (۱) ماده ۱۴۳ مکرر قانون 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

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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 ۱۰,۰۰۰ 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 ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال.
۶	کارمزد متولی	سالانه ۵ در هزار (۰/۰۰۵) از متوسط ارزش روزانه خالص دارایی های صندوق حداقل ۲,۴۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۲,۵۵۰ میلیون ریال
۷	کارمزد حسابرس	حداکثر تا سقف ۲,۰۰۰ 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 تصفیة 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 سقف ۴,۵۰۰ 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۸,۴۵۶,۲۵۰,۰۰۰	۱۸,۳۰۵,۰۰۰,۰۰۰
۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.
.	۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹,۷۶۶,۲۵۰,۰۰۰	۲۷,۷۰۵,۰۰۰,۰۰۰

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا

شرکت آپاداناسرام

شرکت صبا آرمه

شرکت مهندسی مشاور صباسازه پی ریز

جمع کل

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۷,۴۵۳,۳۷۲,۳۸۴	۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله

۶- سود فروش سرمایه گذاری ها

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۴,۵۰۴,۰۶۵
.	(۹۳۷,۷۱۱)
.	۲۷
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۳,۵۶۶,۳۸۱

سود فروش سرمایه گذاری ها / ابطال واحدهای سرمایه گذاری

هزینه کارمزد کارگزار

سایر درآمدها

۷. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۴,۲۷۹,۷۸۷,۱۰۰	۴,۴۵۳,۸۵۲,۰۷۵
۲,۳۴۳,۴۳۲,۵۸۰	۲,۴۴۹,۶۱۸,۵۱۵
۴۷۸,۵۹۳,۲۶۰	۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲
۸۵۵,۹۵۷,۳۴۴	۸۹۰,۷۷۰,۳۴۱
۵۳۶,۹۸۶,۲۹۲	۱,۲۶۸,۰۳۲,۷۶۶
۸,۴۹۴,۷۵۶,۵۷۶	۹,۹۱۸,۳۱۹,۳۴۹

مدیر

مدیر بهره برداری

حسابرس

بازارگردان

متولی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۸. سایر هزینه های عملیاتی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵	۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	هزینه استهلاک املاک و مستغلات
۱,۸۹۳,۲۱۰,۰۰۰	۲,۲۳۸,۱۴۴,۳۲۷	هزینه آبونمان نرم افزارها
.	.	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
۳۱۰,۶۰۳,۰۳۵	۳۲۴,۵۶۵,۲۹۳	هزینه تصفیه
۱,۲۶۶,۵۲۰,۵۲۸	۱,۲۳۴,۲۵۵,۲۳۶	هزینه نوسازی و بهسازی
۳۵,۲۸۶,۱۶۰	۳۵,۴۸۰,۰۴۰	هزینه تأسیس
۵۴,۸۴۹,۱۵۸	۵۴,۹۹۹,۹۱۸	هزینه برگزاری مجامع
۳۷,۵۱۱,۱۹۰	.	هزینه کارمزد کارگزار
۱,۰۰۸,۰۰۰	۳,۶۳۲,۱۴۰	هزینه کارمزد بانکی
.	۲,۱۹۸,۳۴۸,۰۱۴	سایر هزینه ها
۹,۱۳۱,۵۸۷,۸۱۶	۱۱,۶۵۲,۷۱۵,۶۳۳	

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۲۰,۰۷۰,۱۴۸,۷۲۷	۴۸,۸۴۳,۷۰۵,۳۴۱
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۲۲	۲۹۶

۹- سود خالص

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۰. سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

زمین ریال	ساختمان ریال	جمع ریال	
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بهای تمام شده:
.	.	.	مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
.	.	.	مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
.	.	.	مانده در ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
.	.	.	استهلاک انباشته
.	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱
.	۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	استهلاک
.	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
.	۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	استهلاک
.	۲۹,۱۶۲,۸۶۱,۴۹۰	۲۹,۱۶۲,۸۶۱,۴۹۰	مانده در ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰	۱,۴۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰	ارزش دفتری در ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

۱,۱۰. 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.

۲,۱۰. 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.

۳,۱۰. 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

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۱. سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده ابتدای دوره	افزایش	کاهش	مانده پایان دوره	
ریال	ریال	ریال	ریال	
۶۲,۳۳۵,۹۲۰	.	(۳۵,۴۸۰,۰۴۰)	۲۶,۷۵۵,۸۸۰	مخارج تاسیس
۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.	(۵۴,۹۹۹,۹۱۸)	۵۵,۰۰۰,۰۸۲	مخارج برگزاری مجمع
۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	.	(۱,۲۳۴,۲۵۵,۲۳۶)	۱,۳۰۵,۷۴۴,۷۶۴	مخارج نوسازی بهسازی
۵,۳۱۲,۱۱۷,۶۲۸	.	(۲,۶۵۶,۹۳۳,۸۷۷)	۲,۶۵۵,۱۸۳,۷۵۱	مخارج نرم افزار
۸,۰۲۴,۳۵۳,۵۴۸	.	(۳,۹۸۱,۶۶۹,۰۷۱)	۴,۰۴۲,۶۸۴,۴۷۷	

۱۲. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

یادداشت	۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۳	
	ریال	ریال	
حساب های دریافتنی تجاری			
اشخاص وابسته			
شرکت آپاداناسرام (اشخاص وابسته)	۴,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۰۲,۲۸۴,۰۰۰	۱۲-۱
شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز (اشخاص وابسته)	۳۲,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲-۲
سایر دریافتنی ها:			
حساب های فی مابین با کارگزاری	۴۱۸,۹۶۵	۳۲۱,۵۲۵	۱۲-۳
مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۱۲-۴
	۴۰,۴۰۰,۱۰۵,۱۵۱	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	

۱۲-۱ - وجه التزام شرکت آپاداناسرام که هنوز پرداخت نشده است.

۱۲-۲ - اجاره معوق و وجه التزام شرکت مشاور مهندسی صبا سازه پی ریز که هنوز پرداخت نشده است.

۱۲-۳ - کارمزد کارگزاری صبا جهاد بابت معاملات اوراق با درآمد ثابت.

۱۲-۴ - 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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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

۱۴۰۳ آذر ۳۰				۱۴۰۴ خرداد ۳۱			
درصد به کل	خالص ارزش فروش	ریال		تعداد واحد سرمایه گذاری	درصد به کل	ریال	
		ریال	بهای تمام شده			خالص ارزش فروش	بهای تمام شده
۶	.	.	.	.	۵	۱۶,۷۸۸,۵۵۶,۵۵۵	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹
۳۱	.	.	.	.	۵	۱۶,۸۱۲,۳۲۱,۶۴۸	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳
۳۱	۳۳,۷۶۰,۴۹۳,۷۲۰	۳۳,۷۶۰,۴۹۳,۷۲۰	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰	۱۲	۳۸,۹۵۷,۸۸۴,۰۲۶	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲
.	۱۱,۷۳۷,۸۷۸	۱۱,۷۳۷,۸۷۸	۱۰,۰۰۸,۷۹۵	۶۶۰		۱۳,۵۸۵,۵۳۲	۱۰,۰۰۸,۷۹۵
.	۲۳۳,۴۱۶,۵۴۱,۱۹۰	۲۳۳,۴۱۶,۵۴۱,۱۹۰	۲۰۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۶۱۳,۰۰۰	۷۸	۲۶۲,۳۲۶,۰۶۷,۹۱۰	۲۰۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴
۶۹	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۲۲۰,۰۷۴,۷۷۰,۲۰۱	۱۷,۶۱۳,۰۰۰	۱۰۰	۳۲۴,۸۹۸,۴۱۵,۶۷۱	۲۵۰,۰۷۴,۸۷۴,۵۱۳

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۴. موجودی نقد

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹

موجودی نزد بانک ها

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۳۲,۸۱۰,۵۱۳,۶۴۲	.
۳,۴۶۰,۵۴۳,۷۶۰	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹

بانک ملت

بانک شهر

۱۵. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۸,۶۴۱,۹۴۱,۷۸۴	۱۳,۱۲۵,۱۰۸,۲۱۵
۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰	۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲
۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰	۲,۶۱۸,۰۳۳,۳۹۱
۸,۳۲۶,۴۳۶,۵۸۲	۱۰,۸۴۲,۸۰۴,۷۵۵
۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۳۹۵,۵۳۲,۷۶۶
۱۹,۹۷۴,۱۴۱,۴۱۶	۲۸,۸۳۷,۵۲۴,۷۷۹

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری

حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری

مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری

متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین

۱,۳۱۳,۹۹۶,۲۷۷	۱,۶۳۸,۵۶۱,۵۷۰
۴,۴۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۰۷۵,۹۳۴,۲۱۷	۴,۶۷۲,۱۳۱,۱۴۷
۴۱۵,۸۳۴,۸۴۴	۸۰۸,۶۲۱,۷۲۹
۷,۲۹۵,۷۶۵,۳۳۸	۱۴,۱۴۹,۳۱۴,۴۴۶
۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	۴۲,۹۸۶,۸۳۹,۲۲۵

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

مخارج نوسازی و بهسازی

ذخیره هزینه آونمان نرم افزار صندوق

ذخیره هزینه های تحقق یافته پرداخت نشده

۱۶. سود سهام پرداختنی

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۱۲۷,۵۸۱,۱۲۹
۱۲۹,۱۱۲,۰۶۰	.
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۱۲۷,۵۸۱,۱۲۹

سنوآت قبل

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۶,۱. سود تقسیمی هر واحد سرمایه گذاری مصوب مجمع سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ مبلغ ۱۰۰ ریال و سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

مبلغ ۳۵ ریال به ازای هر واحد سرمایه گذاری است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۷. 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.

۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
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	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

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۸. نقد حاصل از عملیات

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۲۰,۰۷۰,۱۴۸,۷۲۷	۴۸,۸۴۳,۷۰۵,۳۴۱	سود خالص
		تعدیلات:
(۷,۴۵۳,۳۷۲,۳۸۴)	(۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
(۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵)	(۶۱۳,۵۶۶,۳۸۱)	سود فروش سرمایه گذاری ها
۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵	۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	استهلاک دارایی های غیر جاری
(۲,۳۲۷,۴۹۴,۶۴۷)	۱۱,۶۹۷,۲۵۵,۶۸۳	
۴,۰۹۹,۸۳۲,۱۰۹	(۱۱,۹۵۲,۸۱۳,۴۴۰)	(افزایش) کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۹۵۵,۵۵۵,۳۳۹	(۳,۹۸۰,۴۴۸,۵۵۷)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۱۱,۰۹۹,۶۷۰,۱۱۸	۱۵,۷۱۶,۹۳۲,۴۷۱	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۱۳,۸۲۷,۵۶۲,۹۱۹	۱۱,۴۸۰,۹۲۶,۱۵۷	

۱۹. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۹-۱. عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه گذاری های صندوق که غالباً قدرت نقدشوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلندمدت تری نسبت به معمول هستند، و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق همواره وجود دارد؛ با این وجود صندوق سرمایه خود را با هدف حداکثر کردن بازده 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

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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 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.

۲-۱۹. 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.

۳-۱۹. 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.

۴-۱۹. 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.

۵-۱۹. 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.

۶-۱۹. 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

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۹-۱-۷. ریسک نوسانات نرخ بهره

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

۱۹-۱-۸. ریسک نقدشوندگی:

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیتها 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 شرکتها 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 صندوقها 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 ۱,۰۹۷۰,۴۵۷,۲۲۵ ریال مالیات مطالبه گردیده که مورد اعتراض واقع گردیده در این رابطه پیگیری ها تاکنون منجر به صدور رای هیئت حل اختلاف مالیاتی نگردیده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲۱. معاملات با اشخاص وابسته

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

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	ارائه خرید خدمات	اجاره املاک	جمع
		ریال	ریال	
ارکان صندوق:	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری	۴,۴۵۳,۸۵۲,۰۷۵	۰	۴,۴۵۳,۸۵۲,۰۷۵
	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرین	۱,۲۶۸,۰۳۲,۷۶۶	۰	۱,۲۶۸,۰۳۲,۷۶۶
	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲	۰	۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲
		۰	۰	۰
سایر اشخاص:	ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری	۸۹۰,۷۷۰,۳۴۱	۰	۸۹۰,۷۷۰,۳۴۱
	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری	۲,۴۴۹,۶۱۸,۵۱۵	۰	۲,۴۴۹,۶۱۸,۵۱۵
	شرکت آپادانا سرام	۱۸,۳۰۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۳۰۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۳۰۵,۰۰۰,۰۰۰
	شرکت صبا آرمه	۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		۲۷,۷۰۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۷۰۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۶۲۳,۳۱۹,۳۴۹
		۹,۹۱۸,۳۱۹,۳۴۹		۳۷,۶۲۳,۳۱۹,۳۴۹

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲-۲۱. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

نام شخص وابسته	۳۱ خرداد ۱۴۰۴				۳۰ آذر ۱۴۰۳
	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	سود سهام پرداختنی	خالص طلب (بدهی)	خالص طلب (بدهی)
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
ارکان صندوق:					
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری	۰	۱۳,۱۲۵,۱۰۸,۲۱۵	۰	(۱۳,۱۲۵,۱۰۸,۲۱۵)	(۸,۸۶۱,۲۴۱,۷۸۴)
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین	۰	۱,۳۹۵,۵۳۲,۷۶۶	۰	(۱,۳۹۵,۵۳۲,۷۶۶)	(۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰)
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۰	۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲	۰	(۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲)	(۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰)
سایر اشخاص:					
ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری	۰	۲,۶۱۸,۰۳۳,۳۹۱	۰	(۲,۶۱۸,۰۳۳,۳۹۱)	(۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰)
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری	۰	۱۰,۸۴۲,۸۰۴,۷۵۵	۰	(۱۰,۸۴۲,۸۰۴,۷۵۵)	(۸,۵۰۱,۹۳۶,۵۸۲)
صندوق بازنشتی کشوری	۰	۰	۰	۰	(۳,۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰)
شرکت آبادانا سرام	۴,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۴,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۹۶۶,۴۶۷,۹۳۶
شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز	۳۲,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۳۲,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت صبا آرمه	۰	۰	۰	۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰
	۳۷,۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۳۷,۵۲۴,۷۷۹	۰	۸,۷۳۷,۴۷۵,۳۲۱	۴,۸۵۳,۰۲۸,۷۷۰

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

۲۳. رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

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